

SISÄLLYS

ALKUSANAT	5
JOHDANTO: MIKSI TÄMÄ KIRJA ON KIRJOITETTU	17
1 TALOYHTIÖN KORJAUSOHJELMA	19
1.1 Korjaushankkeeseen varautuminen	19
1.1.1 Laki kannustaa suunnitelmallisuuteen	19
1.1.2 Korjausohjelma suunnittelun ja vastikkeiden määräytymisen tukena	20
1.1.3 Korjauskustannusten esittäminen	21
1.2 Vaihtoehtoiset ylläpitolinjaukset	21
1.3 Korjausten ajoittaminen	24
1.4 Korjaustarpeet hankkeiden perustana	25
1.5 Miten korjausohjelma syntyy	27
1.5.1 Kuntoarvio korjausohjelman pohjana	27
1.5.2 Korjausohjelma elää taloyhtiön mukana	27
1.5.3 Kaikkea ei kannata tehdä kerralla	27
1.5.4 Ajoissa liikkeelle	28
2 KORJAUSHANKKEEN LÄHTÖKOHDAT	29
2.1 Taloyhtiön erityispiirteet rakennuttajana	29
2.2 Hallituksen valmistautuminen ja osakkaiden sitouttaminen	34
2.3 Korjaushankkeen organisointi	34

2.4	Korjaushankkeen kustannukset	36
2.5	Korjaushankkeen vaiheet ja kestot	37
2.6	Yleistä urakkamuodoista	39
3	KORJAUSHANKKEEN PÄÄTÖKSENTEKO JA VASTUUNJAKO	43
3.1	Päätöksenteko	43
3.1.1	Hallitus toimii yhtiökokouksen valtuuttamana	43
3.1.2	Päätöksentekomenettely	45
3.1.3	Päätökset välttämättömistä lisätöistä	45
3.2	Sopimukset osapuolten kesken	46
3.2.1	Taloyhtiön sopimukset	46
3.2.2	Osakkaan sopimukset	47
3.2.3	Aliurakkasopimukset	47
3.2.4	Muut juoksevat kulut	47
3.3	Konfliktien välttäminen jo suunnitteluvaiheessa	48
3.3.1	Asiat riitelevät	48
3.3.2	Sovittujen asioiden dokumentointi	49
4	PROJEKTINJOHTAJAN VALINTA JA AIKATAULUN LAADINTA	51
4.1	Projektilla on oltava johtaja	51
4.1.1	Hallitus valitsee projektinjohtajan	51
4.1.2	Hyvän projektinjohtajan ominaisuudet	52
4.1.3	Mistä löytää hyvän projektinjohtajan?	53
4.2	Projektinjohtajan tehtävät ja vastuut	54
4.3	Projektinjohtosopimus ja projektinjohtajan palkkio	55
4.4	Projektiaikataulun laatiminen	56
4.5	Projektinjohtajan rooli informaation hallinnassa	58

5	TURVALLISUUSKOORDINAATTORIN ROOLI JA TEHTÄVÄT	61
5.1	Milloin on nimettävä turvallisuuskoordinaattori?	61
5.2	Turvallisuuskoordinaattorin tehtävät	62
6	HANKESUUNNITTELU	65
6.1	Hankesuunnittelun tavoitteet	65
6.2	Hankesuunnitelma ilmaisee taloyhtiön tahdon	66
6.3	Hankesuunnittelun tyyppivikana tahaton oikaisu	67
6.4	Hankesuunnittelijan valinta	68
6.5	Tarjousten pyytäminen	69
6.5.1	Tarjouspyynnön laatiminen	69
6.5.2	Saapuneiden tarjousten vertailu	71
6.6	Sopimusneuvottelut	72
6.6.1	Neuvottelujen tarkoitus	72
6.6.2	Tarjoajien haastattelut	72
6.6.3	Sopimuksen tekeminen	73
7	LOPPUTUOTTEENA VAHVISTETTU HANKESUUNNITELMA	75
7.1	Hankesuunnitteluvaiheen kokoukset, dokumentointi ja kirjeenvaihto	75
7.2	Hyvä hankesuunnitelma	76
7.3	Energiamääräysten huomioiminen suunnitteluvaiheessa	79
7.4	Rahoitus- ja kirjanpitosuunnitelma osana hankesuunnitelmaa	80
7.5	Hankesuunnitelman vahvistaminen ja esittely ennen päätöstä	82
7.5.1	Päätökset hankesuunnitelman valmistuttua	82

7.5.2	Useiden samanaikaisten korjausten hallinnointi ja niistä tiedottaminen	84
7.5.3	Mistä päättää yhtiökokous, mistä hallitus?	84
8	TOTEUTUSSUUNNITTELU JA SUUNNITTELIJOIDEN VALINTA	89
8.1	Hankesuunnittelusta toteutus-suunnitteluun	89
8.2	Pääsuunnittelija	90
8.2.1	Rooli ja tehtävät	90
8.2.2	Pääsuunnittelijan valinta projektinjohtajan avulla	91
8.3	Erikoissuunnittelijoiden valinta	92
8.4	Tekniset asiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys	93
8.5	Työselitysten merkitys	94
8.6	Välitavoitteena suunnitteluohjeistus	94
9	VALVOJA TALOYHTIÖN SILMINÄ	97
9.1	Valvojan valinta	97
9.2	Valvojan rooli ja tehtävät korjaushankkeessa	98
9.2.1	Valvoja urakka- ja sopimusneuvotteluissa	98
9.2.2	Valvoja työmaan käynnistämässä	99
9.2.3	Valvoja työmaalla ja työmaakokouksissa	99
9.2.4	Valvoja työsuoritusten ja laskujen hyväksyjänä sekä lisätyötilausten tekijänä	100
9.2.5	Valvoja urakan vastaanotossa ja raportoinnista vastaavana	101
9.3	Voiko suunnittelija olla päävalvoja?	106
9.4	Valvojan sopimus	107

10 URAKOITSIJAN JA URAKKAMUODON VALINTA	109
10.1 Urakkatarjouksen pyytäminen	109
10.2 Tarjouksen antaminen	110
10.2.1 Tarjouksen sitovuus	110
10.2.2 Laskentavirhe tarjouksessa	111
10.2.3 Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus	111
10.3 Tarjousten käsittely	111
10.3.1 Myöhästyneet tarjoukset	111
10.3.2 Urakoitsijan valinnan tai hylkäämisen perusteet	112
10.3.3 Hintaneuvottelut ja tinkimiskierrokset	112
10.3.4 Tarjousten julkisuus	114
10.4 Urakkasopimus	115
10.4.1 Neuvotteluvaiheet	115
10.4.2 Sihteeri	115
10.4.3 Urakoitsijan valintaperusteet	115
10.4.4 Neuvottelutaktiikka	116
10.4.5 Neuvottelumuistio	116
10.5 Taloyhtiön tiedotusvelvollisuus vuokralaisille	117
11 TYÖMAAVAIHE	119
11.1 Viranomaisohjeet ja tilaajavastuulaki	119
11.1.1 Hyvä rakentamistapa	119
11.1.2 Tilaajavastuuvuorotteet ja muu harmaan talouden torjunta	120
11.2 Työmaapäiväkirja	122
11.3 Maksuerien maksaminen	122
11.4 Työmaakokouksissa raportoitavat asiat	123
11.4.1 Aikataulu ja osallistujat	123

11.4.2	Raportointi työmaakokouksessa, urakoitsijalta tilaajalle	124
11.4.3	Raportointi työmaakokouksessa, tilaajalta urakoitsijalle	124
11.5	Lisä- ja muutostyöt	125
11.5.1	Urakoitsijan lisä- ja muutostyöt	125
11.5.2	Lisäytilauksista päättäminen	126
11.6	Viivästymiset	126
12	OSAKKAIDEN LISÄ- JA MUUTOSTYÖT SEKÄ HYVITYKSET	129
12.1	Vastuu lisä- ja muutostöistä	129
12.2	Hyvitykset ja palautukset	130
12.2.1	Hyvitykset	130
12.2.2	Palautukset	131
12.3	Kotitalousvähennys	132
12.4	Muutostöistä sopiminen	133
12.5	Osakkaan tekemä tai teettämä ylimääräinen rakenne	135
12.5.1	Kunnossapitovastuu	135
12.5.2	Vahingonkorvausvastuu	136
12.5.3	Esimerkkejä	137
13	VAHINGOT JA VAKUUTUKSET	141
13.1	Vahingot osana työmaata	141
13.1.1	Riskienhallinta ja ennakointi	141
13.1.2	Urakoitsijan vahingonkorvausvastuu	142
13.2	Vakuutukset	143
13.2.1	Kiinteistövakuutuksen käyttötilanteet	143
13.2.2	Toiminta vahinkotapauksessa	144
13.2.3	Tarjouksen hyväksyttäminen vakuutusyhtiöllä	144
13.2.4	Vakuutusmeklarin palvelut	145

13.3	Urakoitsijan konkurssi	145
13.3.1	Urakoitsijan konkurssi työmaan aikana	145
13.3.2	Urakoitsijan konkurssi takuuajana	146
14	URAKAN VASTAANOTTO	147
14.1	Vastaanoton vaiheet	147
14.2	Urakoitsijan itselleluovutus	148
14.3	Vastaanottotarkastus	149
14.4	Vika- ja puutekysely asukkaille ja osakkaille sekä mahdollisten vikojen korjaaminen	150
14.4.1	Asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa	150
14.4.2	Vika- ja puutekyselyiden tulosten käsittely	151
14.4.3	Jos asukas tai osakas ei hyväksy urakoitsijan korjausesitystä	152
14.5	Vastaanottokokous	153
14.6	Vastaanoton kriteerit	154
14.6.1	Huoneiston valmistumisen kriteerit	155
14.6.2	Osakkaan omat lisätyöt	155
14.6.3	Koko urakan vastaanoton kriteerit	156
14.7	Luovutusmateriaali	157
14.8	Keskeneräiset työt ja viimeinen maksuerä	159
14.9	Virhe- ja puuteluettelon ylläpito vastaanotosta eteenpäin	161
15	TAKUUAIKA	163
15.1	Takuuajaksi yleisesti	163
15.2	Reklamointi takuuajana	164
15.2.1	Kuinka ilmoittaa takuuajan virheistä?	164
15.2.2	Kenelle takuuajan vika- ja puutekyselyt toimitetaan?	164
15.2.3	Toimintamalli takuuajan vikojen korjaukseen	165

15.2.4	Teettämisuudesta ja sen käytöstä huomioitavaa	165
15.3	Takuutarkastukset	166
15.3.1	Ensimmäisen vuoden takuutarkastus	166
15.3.2	Toisen vuoden takuutarkastus	167
15.4	Vastuu aika	169
16	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU	173
16.1	Rakennushankkeen juridiset erityispiirteet ja lainalaisuudet	173
16.2	Sovintomenettely ja muut riidanratkaisukeinot	174
16.2.1	AKHA-sovittelu	174
16.2.2	RIL Sovittelu	175
16.2.3	Muut sovintomenettelyt	176
16.2.4	Välímiesoikeus	176
16.3	Projektiosapuolten henkilövaihdot osana ratkaisua	178
16.4	Tilaaajan osaamisen lisääminen	179
MITÄ TEHDÄ, JOS...		181
17.1	Hankesuunnitteluvaihe	181
17.1.1	...kustannusarviota ei ole tehty?	181
17.1.2	...asioita on jäänyt avoimeksi?	181
17.1.3	...hankesuunnitelman aikataulu ja/tai budjetti ei pidä?	182
17.1.4	...suunnittelija ei halua luovuttaa tuotoksiaan taloyhtiölle?	182
17.1.5	...suunnittelijan aikataulu pettää?	182
17.1.6	...taloyhtiöllä on suunnitelmista poikkeava näkemys?	183
17.1.7	...taloyhtiön pyytämiä asioita ei löydy suunnitelmista?	183

17.1.8	...joku haluaa tarkistuttaa suunnittelu-	184
	materiaalin?	
17.1.9	...hankesuunnittelija tekee virheen?	184
17.1.10	...hallitus palkkaa epähuomiossa	
	ammattitaidottoman suunnittelijan?	185
17.2	Toteutussuunnitteluvaihe	185
17.2.1	...on epäselvää, kuka ohjaa suunnittelua ja	
	huolehtii aikataulusta?	185
17.2.2	...taloyhtiö tilaa suorituksia myös	
	sivusuunnittelijoilta?	186
17.2.3	...suunnittelija tilaa suorituksia myös	
	alisuunnittelijoilta?	186
17.2.4	...suunnittelija vaihtaa työpaikkaa kesken	
	projektin?	186
17.3	Työmaavaihe	187
17.3.1	...urakoitsija ei ole kutsunut aloituskokousta	
	eikä aloittanut työtä?	187
17.3.2	...on syytä epäillä, että valvoja ei ole	
	tehtäviensä tasalla?	187
17.3.3	...työmaalla huomataan yllätys, joka ei ole	
	voinut olla aikaisemmin huomattavissa?	188
17.3.4	...työmaalla ilmenee, että suunnitelmia puuttuu?	188
17.3.5	...tilaajan edustaja huomaa työvirheen tai	
	työturvallisuuspuutteen sattumalta?	189
17.3.6	...työmaakokouksessa on vain aliurakoitsijan	
	edustus ja siellä sovitaan lisätyöstä?	189
17.3.7	...urakoitsija on tehnyt lisätöitä tilaajalta	
	kysymättä?	189
17.3.8	...urakoitsija esittää lisätyövaateen	
	puutteellisista suunnitelmista johtuen?	190
17.3.9	...ajaudutaan jälkitarkastuskierteeseen?	190

17.3.10...urakoitsija ei ole kutsunut vastaanotto-	191
kokousta?	
17.4 Vahinkotapaukset	192
17.4.1 ...on vaikea erottaa, onko kyseessä vika,	
vahinko vai rakennuksen ominaisuus?	192
17.4.2 ...urakoitsija on aiheuttanut vahingon?	192
17.4.3 ...kun joku muu kuin urakoitsija on aiheuttanut	
vahingon tai se on vain sattunut?	193
17.4.4 ...asukkaan irtaimistoa vahingoittuu?	197
17.4.5 ...asukas joutuu järjestämään itselleen	
sijaisasunnon vahingon vuoksi?	198
17.4.6 ...vahinkokorjausten kustannuksia halutaan	
hakea taloyhtiön kiinteistövakuutuksesta?	199
17.4.7 ...vahinkokorjaukset halutaan laskuttaa	
suoraan vakuutusyhtiöltä?	200
17.4.8 ...joku loukkaa itsensä työmaalla tai kiinteistön	
alueella?	200

LÄHTEET **202**

LIITTEET **204**

Liite 1 Päätökset korjaushankkeessa	204
Liite 2 Putkiremontin tyypillinen kustannusjakauma	208
Liite 3 Urakkamuodot	209
Liite 4 Urakkamuotojen hinnoittelu- ja maksuperusteet	214
Liite 5 Tyypillinen kylpyhuoneremontin hyvityslaskelma	218
Liite 6 Kokemuksia putki- ja julkisivuremonttikilpailuista	220