

# Päätöksenteko korjaushankkeessa

Kustannussäästöjä taloyhtiöille -webinaari 7.4.2021

Tapio Haltia  
Neuvontalakimies  
Suomen Kiinteistöliitto ry





# Hankkeeseen valmistautuminen – suunnitelmallisuus



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla



# Suunnitelmallinen kiinteistöpito - korjaushankkeeseen valmistautuminen

- Tiedostetaan haasteet ja hyödyt
- Yhtiön strategia on väline suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon
  - Strategia kertoo yhtiön ja osakkaiden tahtotilan
- Johdon rooli hankkeeseen valmistauduttaessa
  - Hallituksen rooli ja tehtävät
    - Asiantuntemuksen käyttäminen ja avainhenkilöiden nimeäminen
    - Hallituksen tehtävät hankkeeseen valmistauduttaessa
  - Isännöitsijän rooli ja tehtävät
    - Isännöitsijä kiinteistöalan ammattilaisena

# Taloyhtiön strategia

- Tarkoituksena luoda yhtiölle pitkän tähtäimen linja:
  - Asetetaan tavoitteet mm. kunnossapidon ja uudistusten tasolle yhtiössä
  - Osakkaiden tahto yhtiön kunnosta ja kehittämisestä
- Hallitus valmistelelee strategian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi
  - Yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä ja käyttöönotosta yhtiössä
- Strategia osana Taloyhtiön hyvä hallintotapa – suositusta
  - Oikeusministeriö, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, AKHA



# Suunnitelmallisuuden hyötyjä

- Lain mukainen kunnossapitovastuunjako yhtiön ja osakkaan välillä säilyy ennallaan
- Kiinteistön kunto selvitetty asiantuntijoilla
- Vakuusarvo säilyy
- Vakuutusten korvaustaso säilyy
- Korjausmenot ennakoitavissa – ei huolta yllättävistä korjausmenoista!
- Hallituksen vastuutaakka keveä – toimitaan lain tarkoittamalla tavalla



# Hallituksen rooli ja tehtävät

- Hallituksen tulee:
  - edistää suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistönpitoa
  - seurata kiinteistön ja rakennusten kuntoa ja käyttää tarvittaessa asiantuntija-apua selvitysten laatimiseen
  - huolehtia tarvittavien päätösten oikea-aikaisesta tekemisestä yhtiössä
  - varmistaa yhtiön sopimusten asianmukaisuus
- Hallitus antaa isännöitsijälle ohjeita ja määräyksiä, joiden puitteissa isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta.
- Riittävän asiantuntemuksen käyttäminen keskeistä hallituksen huolellisuuden sekä mahdollisen vahingonkorvausvastuun arvioinnissa

# Isännöitsijän rooli ja tehtävät

- Isännöitsijä on kiinteistöalan ammattilainen
- Isännöitsijä huolehtii paitsi yhtiön päivittäisestä hallinnosta myös sen kiinteistöjen ja rakennusten pidosta hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan.
- Tehtävät määritellään tarkemmin isännöintisopimuksessa.



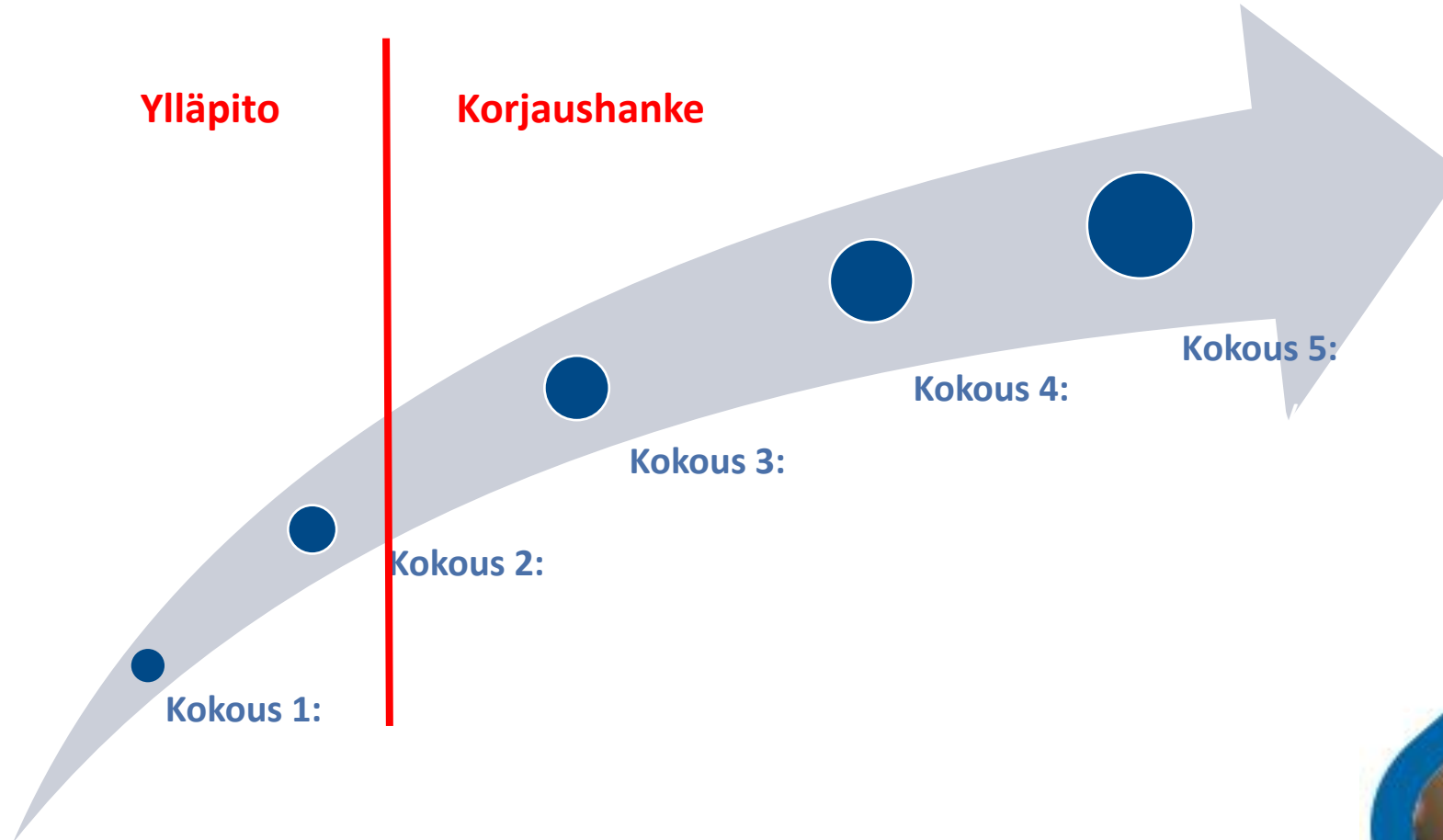
# Päätöksenteko



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla



# Päätöksenteko korjaushankkeessa - yhtiökokoukset



# Yhtiökokoukset ja hallituksen toimet 1

## Yhtiökokoukset

### Yhtiökokous nro 1:

- Hallitukselle valtuudet tilata kunnossapitotarveselvitys / PTS

### Yhtiökokous nro 2:

- Kunnossapitotarveselvityksen / PTS:n tulosten selvittäminen.
- Periaatepäätös hankkeeseen ryhtymisestä.
- Hankesuunnittelun tilausvaltuuksista ja rahoituksesta päättäminen

## Hallituksen toimet


- Hankkeen valmistelu yhtiökokoukselle, mahdolliset kuntotutkimukset
- Selvitysten kilpailuttaminen ja tilaaminen
- Selvitysten tulosten valmistelu yhtiökokoukselle
- Hankesuunnittelun kilpailuttaminen ja tilaaminen
- Hankesuunnitelman ja toteutusmuodon valinnan valmistelu yhtiökokoukselle
  - Yhteistyössä suunnitelman tekijöiden kanssa

# Yhtiökokoukset ja hallituksen toimet 2

## Yhtiökokoukset


## Hallituksen toimet

### Yhtiökokous nro 3:

- Hankesuunnitelman esittäminen ja hyväksyminen
- Toteutusmuodosta päättäminen 
- Toteutussuunnittelun tilausvaltuutuksista ja rahoituksesta päättäminen

- Suunnitelmien kilpailuttaminen ja tilaaminen
- Hankkeen toteutuksen kilpailuttaminen ja tilaaminen

### Yhtiökokous nro 4:

- Päätös toteuttajan valinnasta; hallitus valtuutetaan allekirjoittamaan tarvittavat urakkasopimukset 

- Urakan vastaanottaminen ja käyttöönotto
- Taloudellisen loppuselvityksen laatiminen

### Yhtiökokous nro 5:

- Päätös taloudellisen loppuselvityksestä ja vastikkeista 

# Kilpailuttaminen

- Hallitus ryhtyy yhtiökokouksen linjausten mukaisesti selvittämään mahdollisia toteuttajia ja laatii tarjouspyynnöt
  - suunnittelija, valvoja, urakoitsija
- Asiantuntemuksen käyttäminen kilpailutuksessa!
  - Projektinjohtaja laatii tarjouspyynnöt yhteistyössä hallituksen ja isännöitsijän kanssa
  - Tarjousten läpikäynti projektinjohtajan avulla
- Valintakriteerejä?
  - Esimerkiksi urakan hinta, urakoitsijan pätevyys, referenssit, toimituskyky sekä resurssit
  - **Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet (RT 16-10182) ja niiden vaikutus mahdolliseen julkiseen avustukseen (esim. ARA-tuki)**



# Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/  
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi

# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

