

Juhani Siikala

7.10.2009

VUODEN 2009 PUTKIREMONTTI- kilpailun voitto Valkeakoskelle

Suomessa huomattava osa kerros- ja rivitaloista alkaa olla sen ikäisiä, että lähimpien 10 vuoden aikana putkistokorjauksien lukumääräksi arvioidaan 300 000 - 400 000 asuntoa ja koska korjausten kustannukset ovat jopa yli 600 euroa/huoneistoneliometri, muodostuvat tulevat kustannukset useiksi miljardeiksi euroiksi.

Oikea-aikainen päätöksenteko kunniaan

Meillä on aivan liian usein taipumus syyttää varsinkin asunto-osakeyhtiöitä niiden päätöksentekokyvyn heikkouksista. Huomattavasti rakentavampaa olisi kuitenkin pureutua siihen, miten voisimme helpottaa tätä päätöksentekoa. Erityisesti asiakaslähtöisyys on putkistokorjauksissa edelleen varsin huonoa. Tämä koskee niin alan menetelmiä kuin tiedotusta ja viestintää.

Putkiremontit ovat paitsi kalliita myös aikaa vieviä ja asukkaille mitä moninaisinta harmia aiheuttavia. Olen täysin vakuuttunut siitä, että yleinen ilmapiiri putkikorjaustoimintaa kohden paranisi selvästi, jos korjaustoiminnan prosesseja osattaisiin kehittää siten, että korjaaminen olisi rakennuksissa asuville ja niitä käyttäville nykyistä vaivattomampaa ja häiritsisi vähemmän heidän jokapäiväisiä askareitaan.

Omistajat voivat kuitenkin säästää jopa kolmanneksen rakennuksen koko elinkaaren aikaisista korjauskustannuksista, jos he ennakoivat ja suunnittelevat korjausten ajankohdat hyvin. Tarpeellisten korjausten lykkääminen tarkoittaa yleensä korkeampia kustannuksia tulevaisuudessa. Jopa vakuutusyhtiöt ovat tiukentaneet korvausten maksamista vesivaurioista tai yhtiöt eivät anna vakuutuksia ellei putkistojen kunnossapitoa ole riittävän aikaisin huomioitu

Putkiremontit edellyttävät ammattitaitoa

Isännöitsijä on tai hänen ainakin pitäisi olla ammattilainen, jonka taloyhtiön hallitus on palkannut hoitamaan taloyhtiön asioitaan. Mitä suuremmasta, vaikeammasta, kalliimmasta ja enemmän osakkaita ja asukkaita haittaavasta korjaustoimenpiteestä on kyse, sitä merkittävämpi on myös isännöitsijän rooli ja vastuu.

Isännöitsijän tulee olla asukkaiden luottohenkilö, taho joka valvoo asukkaiden oikeuksia ja hoitaa heidän asioitaan. Esimerkiksi putkiremontin keskellä asukkailla on usein mitä erilaisimpia huolia varsinkin jos remontin varsinainen toteuttaja lipsuu sovituista aikatauluista tai työn jälki ei vastaa sovittua.

Taloyhtiön yleinen kunto ei vielä tänä päivänä ole usein kovinkaan vahvasti vaikuttanut taloyhtiön ja siinä olevien huoneistojen arvoon. Suunta on kuitenkin kääntymässä. Kiinteistövälittäjät raportoivat jo nyt asunnoista, jotka jäävät myymättä jos tiedossa olevaa

putkiremonttia varten ei ole olemassa ajoituksen suunnitelmaa tai toteutuksen edellyttämiä talousraameja.

Isännöitsijän tulisi hoitaa asunto-osakeyhtiötä hallituksen kanssa samoin kuin pörssiyhtiössä toimitusjohtaja yhtiötään niin, että pörssikurssi olisi mahdollisimman hyvä. Asunto-osakeyhtiön huoneisto-osakkeen arvo tulisi aina olla mahdollisimman selkeästi määriteltävissä, olipa se sitten ennen putkistokorjausta tai sen jälkeen.

Asianmukaista viestintää ennen korjauksia, niiden aikana ja jopa niiden jälkeen ei voi liiaksi korostaa. Toisin kuin uudisrakentamisessa viestintä kohdistuu paitsi alan ammattilaisiin, myös maallikkoihin, etenkin taloyhtiön osakkaisiin. Siksi viestinnän tulee olla ymmärrettävää ja koko kohderyhmän aidosti tavoitettavaa.

Viestintää tulee parantaa kaikkiin suuntiin

Suunnitelmallisen ylläpidon merkitystä nostetaan esiin myös uudistettavana olevassa Asunto-osakeyhtiölaissa. Siinä on esitys, että taloyhtiöiden vuosikokouksessa esitetään korjaussuunnitelma lähimmälle viisivuotisjaksolle, niistä toimista joita on tarkoitus tehdä ja on varauduttava tekemään.

Keskeisimpinä teemoina putkiremonttikilpailuissa on selkeä osapuolten vuorovaikutus ja tiedottamisperiaatteiden toimivuus. Muita merkittäviä tavoitteita ovat päätösprosessienseelkeys sekä putkistoremontin prosessien kehittäminen.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry ja Talotekniikka-lehti ovat yhdessä järjestäneet Vuoden putkiremontti-kilpailun. Järjestetyllä kilpailulla pyritään löytämään niitä hyviä käytäntöjä, joilla onnistunut putkiremontti viedään läpi suunnittelun, urakoinnin, valvonnan, mutta erityisesti osakkaan ja asukkaan sekä yhtiön hallituksen kannalta.

Kilpailun voittajien valinnassa kiinnitetään käytettyjen tekniikoiden lisäksi erityistä huomiota remontin hyvään ennakkosuunnitteluun ja hallintaan; onnistunut remontti on onnistunut kaikkien osapuolien, myös asukkaiden kannalta.

Parhaiten käytänteiden kriteerit

Koska putkiremontissa on sekä perinteisiä että uusia menetelmiä, palkitaan molemmat toimintatavat. Kilpailussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. seuraaviin seikkoihin:

- hankesuunnittelun ja muun suunnittelun onnistuminen
- päätöksentekoprosessin onnistuminen taloyhtiössä
- palvelutoiminta remontin aikana
- kustannusten hallittavuus
- aikataulussa pysyminen
- asukkaiden omien lisä- ja muutostöiden onnistuminen
- häiriöt ja projektin valmistuminen
- tiedon kulku kokonaisuudessaan

Kilpailulla pyritään vaikuttamaan siihen, että taloyhtiöt oppivat hyvien menetelmien lisäksi erityisesti asukkaita ja osakkaita palvelevan toimintatavan.

Kilpailun tavoitteena on, että palkitut taloyhtiöt toimivat esimerkkinä muille asunto-osakeyhtiöille ja että putkiremontista aletaan puhua välttämättömänä toimenpiteenä eikä vain pelottavana tapahtumana, joka aiheuttaa suuria ongelmia asukkaille ja osakkaille.

Palkittavina ovat molempien toimintatapojen parhaiksi osoittautuneet hankkeet ja niissä toimineet osapuolet, joita ovat taloyhtiön hallitus, isännöitsijä, suunnittelija, urakoitsija ja valvoja. Nämä osapuolet ovat lupautuneet kertomaan kohteessaan hyvin onnistuneista toimintatavoista.

Kilpailutoimikunta

Kilpailutoimikuntaan ovat kuuluneet AKHA:n edustajina varatuomari, rakennusneuvos **Ben Grass** ja toimitusjohtaja **Juhani Siikala** sekä Talotekniikka-lehdestä toimitusjohtaja **Harri Mannila**, päätoimittaja **Hannele Koskinen** ja toimittaja **Jaana Ahti-Virtanen**.

Sarjojen voittajat on ratkaissut tuomaristo, johon kuuluvat edellä mainittujen lisäksi rakennusneuvos **Erkki Laitinen** ympäristöministeriöstä, hallituksen puheenjohtaja **Mikko Peltokorpi** Isännöintiliitosta ja neuvontainsinööri **Jaakko Laksola** Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:stä. Kilpailutoimikunnan puheenjohtajana toimii Juhani Siikala.

Viime vuonna Vuoden putkiremontti 2008 -kilpailussa voittajia olivat perinteisten remonttien sarjassa helsinkiläinen AS OY Satakallio (remontin suunnittelu Insinööritoimisto Reijo Patronen ja urakoitsija NCC Rakennus Oy) ja uusien menetelmien sarjassa porvoolainen AS OY Partiomiehentie 1 (remontin suunnittelu Insinööritoimisto Timo Alapere Oy ja urakoitsija PutkiReformi Oy).

Palkinnot jakoi asuntoministeri Jan Vapaavuori

UUDET MENETELMÄT

Vuoden 2009 voittajayhtiö: **As Oy Apilanelto**

Hallituksen puheenjohtaja: Eino Eerola

Isännöitsijä: Pekka Aalto, Valkeakosken Tili ja Isännöinti Oy

Pääsuunnittelija: Pertti Hiissa

Putkiurakoitsija: Näsin Vesijohtoliike Oy/Kolmosputki, Ilari Siekkinen

Putkipinnoitus: Uudenmaan Putkipinnoitus Oy, Pertti Saastamoinen

Voittaneessa yhtiössä hyväksi koettiin mm seuraavat asiat:

- isännöitsijä on johtanut suunnittelupalavereja sekä laatinut niistä aina muistiot jaettaviksi kaikille osapuolille
- suunnitelmat esiteltiin yhtiökokoukselle ja kuultiin yhtiökokouksen mielteitä asiasta ennen kuin suunnitelmat viimeisteltiin.
- isännöitsijä piti huolen, että perinteellisen putkiremontin lisäksi valmisteltiin myös viemäreiden pinnoitusvaihtoehtoa
- suunnitelmia esiteltiin yhtiökokouksessa eri tuotteiden valmistajien ja putkiliikkeen edustajien toimesta
- viemärin pinnoitusta esiteltiin varsin havainnollisesti yhtiökokoukselle ja edustaja kertoi putkiremontin toteuttamisesta ja sen aiheuttamasta asumishaitasta
- suunnitelmat hyväksyttiin yhtiökokouksessa ja samalla päätettiin urakkatarjouskilpailun aloittamisesta

- kustannusarviot ja alustavat osakkeenomistajien maksuvelvoitteet ja maksuvaihtoehdot esiteltiin selkeästi
- urakkaneuvottelut käytiin isännöitsijän johdolla ja hän laati niistä muistiot edelleen jaettavaksi kaikille hallituksen jäsenille
- parhaat tarjoukset putkiremontin toteuttamisesta niin perinteellisellä tavalla kuin viemärit pinnoittaen tuotiin yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- isännöitsijä esitteli myös hankkimansa lausunnon vakuutusyhtiöltä
- hallitus valmisteli kaksi rinnakkaista urakkasopimusta - yhden perinteellisellä menetelmällä ja toisen viemärit pinnoittamalla
- esiteltiin pankkien tarjoukset lainan saamisesta
- saatiin suhdanneavustusta 10 %
- tällä rahalla tehdään rakennusten vesikatot kuntoon
- kaikki osakkaat saivat asuntokohtaisen aikataulun sekä kutsun asukastilaisuuteen, missä eri urakoitsijat kertoivat putkiremontin toteuttamisesta
- asukas sai tehdä lisätyötilauksia mm. keittiöremontista
- asukkaalle tarjottiin mahdollisuutta ostaa laatoitus urakointiliikkeeltä
- saatiin tietoa kotitalousvähennyksestä
- työt ovat valmistuneet aikataulussa
- monissa asunnoissa on asuttuinkin remontin aikana
- pidettiin asukasinfo, jossa jaettiin osakkaille urakoitsijan Ilari Siekkisen kirjoittama kirja ”Putkiremontti, Asukkaan selviytymisopas”
- kohteen suunnittelu oli selkeää ja toteutuskelpoista niin, ettei muutoksia juuri tarvinnut tehdä
- valvonta on ollut ammattitaitoista ja ns. ”roikkuvia asioita” ei ole päässyt syntymään, vaan asiat on käsitelty ja päätetty välittömästi, valvojan ja isännöitsijän toimesta ja ne on kirjattu työmaakokouspöytäkirjaan
- suunnittelun ja valvonnan osuus putkiremontin onnistumisessa on ollut saumatonta
- asukasyhteistyössä on noudatettu, ennalta sovittuja menetelmiä
- kohde on pidetty siistinä
- työporukka on ollut ”asiakaspalveluhenkistä”
- huoneistokohtaisessa aloitus- / purkukatselmuksessa on käyty asukkaan kanssa työn kulku lävitse
- työn alkaessa huoneistojen oviin on kiinnitetty huoneisto- / valvontakortit, jotka ovat samalla toimineet oppaina eri osapuolille
- työt ovat pysyneet aikataulussa kaikilta osin
- negatiivista palautetta ei ole tullut, putkiremonttityömaan luonteesta huolimatta lähes ollenkaan
- projektissa toimii lisäksi projektisihteeri, joka opastaa asukkaita tarvittaessa asunnon lisäkunnostuksessa ja kalustamisessa
- jokaisen asunnon osalta tehdään työn valmistuttua erittely tehdyistä töistä – tämä toimii jatkossa huonekorttina

Tämän päivän isännöitsijällä tulee olla putkistoremontista ennen kaikkea asiantuntemusta tai hänen tulee hankkia ulkopuolinen asiantuntija, joka toimii keskustelukumppanina taloyhtiön hallitukselle huolehtien siitä, että rakennuksesta ja omaisuudesta huolehtimiseen ja sen hyvään hallintaan on todelliset edellytykset eli tuoda esille hyvät käytännöt ja välittää osaamistaan kiinteistön ja sen omistajien eduksi.

Tähän tarkoitukseen tällä vuoden putkiremontti-kilpailulla on merkittävä tehtävä ja parhaiden käytänteiden esille tuojana. Näitä hyviä toimintaperiaatteita toivon

tiedotusvälineiden viestittävän putkiremonttia suunnitteleville taloyhtiöille ja muille asianosaisille.

Kilpailutoimikunnan puheenjohtaja RI, ekon. Juhani Siikala