

KOMPASTUSKIVET KORJAUSHANKKEISSA



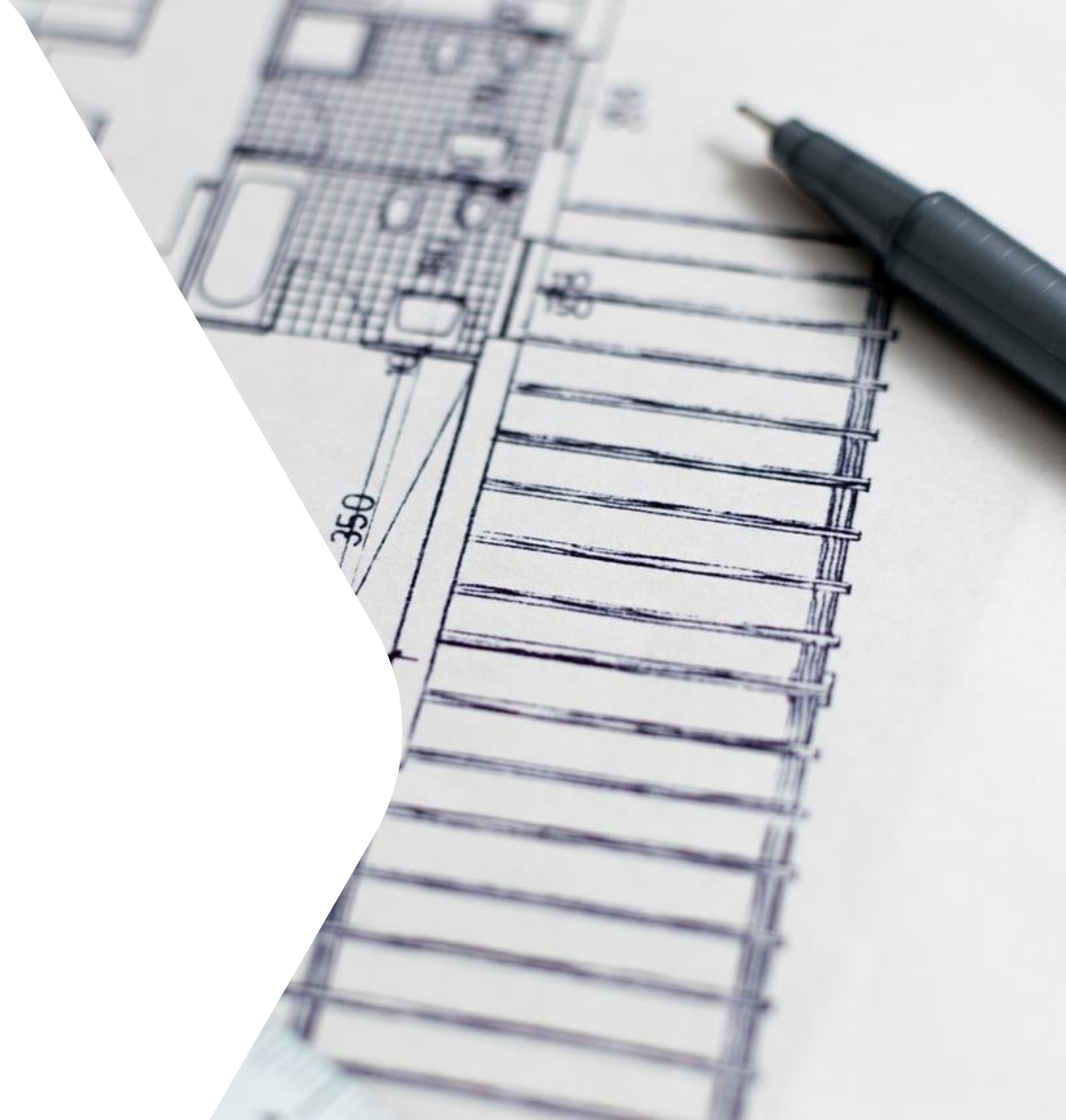
Sara Rintamo

Lakiasiantuntija OTM, Isännöintiliitto

3.11.2023



Isännöintiliitto



ONNISTUNEEN HANKKEEN ELEMENTIT

- Menettelyn lainmukaisuus
- Asiantuntijoiden hyödyntäminen
- Perusteellinen ja kiireetön valmistelu (suunnittelu)
 - Rakennuksen kunnan ja muiden lähtötietojen selvittäminen: kuntokartoitus, kuntotutkimus, haitta-aineet jne.
 - Vaihtoehtoisten toteutustapojen riittävä tarkastelu
 - Rahoitusvaihtoehtojen kartoitus, mahdolliset tuet
 - Energiatehokkuusnäkökulman huomioon ottaminen
- Osakkaiden ja asukkaiden osallistaminen ja kuunteleminen
- Hankkeen etenemisestä ja aikatauluista viestiminen
- Päätösesitysten perustelevminen
- Hankkeen asianmukainen kilpailutus ja selkeä sopiminen
- Selkeät työmaan aikaiset käytännöt
- Tapahtumien ja muutosten huolellinen dokumentointi



PÄÄTÖKSET ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

AOYL 6 luku

Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat **epätavallisia** tai **laajakantoisia**;
- 2) vaikuttavat **olennaisesti** osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston **käyttämiseen**; taikka
- 3) vaikuttavat **olennaisesti** osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa **yhtiövastiketta** tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta joka on **laajakantoinen** tai **vaikuttaa olennaisesti asumiseen** tai **asumiskustannuksiin**.

→ Kaikki merkittävämmät korjaushankkeet päätetään yhtiökokouksessa

PÄÄTÖKSET ASUNTO- OSAKEYHTIÖSSÄ

- Juridisesti oikein tehty päätös ei takaa positiivista palautetta osakkailta
 - Herkästi tunne asioiden ”pimittämisestä”
- Osakkaat tarvitsevat aikaa ja tietoa päätöksenteon tueksi
 - Infotilaisuudet yhtiökokousten lisäksi
 - Materiaalit jakoon etukäteen
 - Vastaaminen kysymyksiin (kärsivällisesti)
 - Mahdollisuuksien mukaan tallenteet jakoon
 - Tiedotteet päätöksistä ja hankkeen etenemisestä
- Tärkeää antaa tietoa riittävästi ja viestiä kattavasti myös hankkeen aikana
 - Kaikille soveltuvat viestintäkanavat käyttöön



SUUNNITTELU

- Hankesuunnittelu
 - Mm. urakan toteutustavan ja laajuuden valinta
 - Tarvittavat tutkimukset rakennuksen kunnosta
 - Osakkaiden osallistaminen
 - Huom! Syytä kiinnittää huomiota myös rahoituksen saatavuuteen
- Toteutussuunnittelu
 - Suunnitelmat laaditaan hankesuunnittelun yhteydessä vahvistettujen linjausten pohjalta
 - Osakkaiden vaikutusmahdollisuuden ja muutostoiveiden huomiointi
 - Urakan kilpailutus suunnitelmien pohjalta (urakkamuodon valinta voi vaikuttaa)
- Suositeltavaa varata riittävästi aikaa!





KILPAILUTUS

- Hankinnan kohteen määrittely
- Markkinakartoitus
- Aikataulun huomioiminen
- Selkeä tarjouspyyntö
- Tarjosten vertailu, huomioi hinnan lisäksi laatutekijät, referenssit, haastattelu ym.
- Tarjouksissa ilmenneiden puutteiden/ristiriitojen selvittäminen etukäteen
- Yrityksen taustojen selvittäminen, tilaajavastuulain velvoitteet
- Kontaktointi referenssihankkeiden yhteyshenkilöihin
- Sopimuskatselmus ennen sen allekirjoittamista
- Rahoituksen varmistaminen (viimeistään)
- (Hankintalain huomioiminen mikäli yli 50 %:n julkinen tuki)

SOPIMUS

- Kirjallinen sopimus
- Myös pienemmissä hankkeissa
 - Usein epäselvää, mitä on sovittu osapuolten kesken
 - Esim. pienurakkasopimus
 - Minimissään kirjallinen ja selkeä tarjouksen hyväksyntä
- Sovelletaanko yleisiä sopimusehtoja, halutaanko niistä poiketa?
 - YSE1998- ehdot
 - Pienurakkasopimuksen yleiset ehdot
- Perehtyminen sopimuksen sisältöön



OIKEUSTAPAUS HELHO, S 20/942, 9.9.2022 EI LAINVOIMAINEN

- AsOy:n ylimääräinen yhtiökokous 10.4.2018. Kokouskutsun mukaan hallitus esittää ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että hallitukselle myönnettäisiin valtuudet solmia urakkasopimus linjasaneerauksen ja kosteusvaurioiden korjauksen toteutuksesta
- Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen
- Taloyhtiön konsulttina ollut henkilö lähetti kokouksen jälkeen rakennusyhtiön edustajalle tekstiviestin: "Moikka! Päättivät eilen illalla toteuttaa K:n saneerauksen."
- Rakennusyhtiön edustaja ja taloyhtiön hallituksen pj olivat samana iltana puhuneet keskenään puhelimesta
- Isännöitsijä on 11.4.2018 ryhtynyt järjestämään linjasaneerausurakkaa koskevaa asukasinfotilaisuutta, joka on pidetty 24.4.2018. Urakkasopimus oli tarkoitus allekirjoittaa asukasinfotilaisuudessa
- Remontin rahoitusongelma oli selvinnyt edellisenä päivänä 23.4.2018. Isännöitsijän sähköpostista 8.5.2018 ilmenee, että taloyhtiö on joutunut keskeyttämään linjasaneeraushankkeen toistaiseksi, koska pankit eivät olleet suostuneet rahoittamaan hanketta
- Hovioikeus katsoi, **että sopimus urakoitsijan ja rakennuttajan välille on syntynyt pj:n puhelimitse 11.4. rakennusyhtiön edustajalle tehdyllä suullisella ilmoituksella tarjouksen hyväksymisestä**

TOIMINTA URAKAN AIKANA

- Työmaakokoukset
 - Kokouksissa seurataan työmaan edistymistä urakan osapuolten kanssa
 - Urakkasuoritusten suunnitelmien ja sopimuksen mukaisuus
 - Aikataulussa pysyminen
 - Mahdolliset muutostarpeet suunnitelmiin / suunnitelmien täydentäminen
 - Muutos- ja lisätyöt
 - Tehdyt työt, työmaan resurssit
 - Työturvallisuuteen liittyvät asiat
 - Tehdyt / tehtävät tarkastukset
- Kokouksessa käsiteltyjen ja päätettyjen asioiden dokumentointi erittäin tärkeää!
 - Huomattava hyöty erimielisyystilanteissa



LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

- Ns. riitaherkkä aihe
- Lisätyö = urakoitsijan suoritus, joka ei ole urakkasopimuksen mukaan kuulunut alun perin urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen
- Muutostyö = sopimuksen pohjana olevien suunnitelmien muuttamisesta aiheutuva suorituksen muutos
- Erimielisyys usein siitä, onko kyseessä työ, joka oikeuttaa urakoitsijan lisäkorvaukseen (kuinka suureen) ja urakka-ajan pidennykseen
- Selkeä prosessi töiden tilaamisesta / hyväksymisestä tarpeen
 - Riitojen välttämiseksi käsiteltävä osapuolten kesken ennen työn suorittamista
 - Sovittujen tilausten ja työn hinnan selkeä dokumentointi



VASTAANOTTO

- Vastaanottotarkastuksessa todetaan
 - rakennustyön sopimuksenmukaisuus
 - Voidaanko työ ottaa vastaan
- Vähäiset vielä suorittamatta olevat viimeistelytyöt eivät estä vastaanottoa, jos ei aiheudu estettä tai haittaa työn tuloksen käyttöönotolle
- Kaikki virheet ja puutteet kirjattava pöytäkirjaan tai liitteeseen
- Huom! Viivästystilanteessa urakoitsijan intressissä pitää vastaanottotarkastus, vaikka työt olisivat vielä enemmänkin kesken
 - Työn vastaanotto katkaisee mahdollisten viivästyssakkojen kertymisen
- Jos työt selkeästi keskeneräiset, työtä ei kannata ottaa vastaan
 - Virhe- ja puuteluettelo tai valmiusasteen keskeneräisyyden kuvaaminen pöytäkirjaan yleisemmällä tavalla
 - Osapuolten (eriävien) näkemysten kirjaaminen
- Asiantuntijan hyödyntäminen epäselvässä tilanteessa (tekninen, juridinen)



”KOMPASTUSKIVET”

- Epäselvä päätöksenteko
- Kiirehtiminen sekä valmistelussa että päätöksenteossa
- Asiantuntijoissa tai suunnittelussa säästäminen
- Osakkaiden näkemysten ja kysymysten ohittaminen
- Vaihtoehtoisten korjaustapojen tai energiatehokkuustoimenpiteiden selvittämättä jättäminen
- Viestinnän niukkuus
- Epäselvä sopiminen ja työmaakäytännöissä ”lipsuminen”
- Dokumentaation puute



KIITOS



SARA RINTAMO

sara.rintamo@isannointiliitto.fi



Isännöintiiliitto