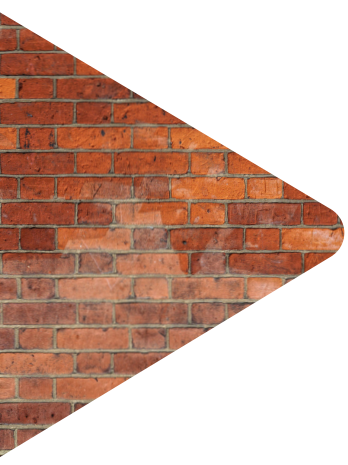
TAHCON

Näin taloyhtiön kannattaa valmistautua putkiremonttiin

Muistilista





Putkiremontin valmistelun vaiheet askel askeleelta

[Suositus] Rakennuttajakonsultti mukaan projektiin

- [ ] Ottakaa yhteyttä rakennuttajakonsulttiin jo valmisteluvaiheessa. (Osaava konsultti maksaa itsensä takaisin hallittuna kokonaisuutena ja vältettyinä virheinä.)
- [ ] Varmistakaa, että konsultti on osaava ja hänen kanssaan on mukava työskennellä. *Tulette tekemään tiivistä yhteistyötä pitkän aikaa.*

1. Esiselvitykset: Onko tarve remontoida ja milloin?

- [ ] Informoikaa osakkaita esiselvitysten tilaamisesta.
- [ ] Tilatkaa putkiston kuntotutkimus (käyttövesi ja viemäri) ja märkätilakartoitus, sekä selvittäkää myös muiden LVIS-järjestelmien, kuten ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän kunto.
- [ ] Kerätkää kokoon lähtötiedot, eli kaikki olemassa olevat dokumentit, jotka toimivat hankkeen suunnittelun perustana:
  - Juuri tehtyjen kuntotutkimusten ja kartoitusten tulokset
  - Mahdolliset aikaisemmat tutkimus- ja kartoitusraportit
  - Koko kiinteistön kattava korjaushistoria selkeänä luettelona
  - Vanhat LVI-kuvat (saattavat löytyä esimerkiksi paperiversiona taloyhtiöltä tai digitaalisena isännöitsijältä)
- [ ] Tutustukaa siihen kuinka pankki arvioi taloyhtiön rahoitusmahdollisuuksia ja miltä teidän tilanteenne näyttää pankin silmissä (mm. kiinteistön kunto, korjausvelan määrä, korjausten suunnitelmallisuus).

2. Yhtiökokous [nro 1]: Hallitukselle valtuudet käynnistää hankesuunnittelu

- [ ] Kilpailuttakaa hankesuunnittelu *(jos projektipäällikkö toimii hankesuunnittelijana, erillistä kilpailutusta ei tarvita).*
- [ ] Järjestäkää yhtiökokous
  - Esitelkää osakkaille kuntotutkimusten tulokset ja muut perustelut putkiremonttihankkeen edistämiselle.
  - Varmistakaa, että hallitus saa valtuudet hankesuunnittelun tilaamiselle.
- [ ] Hankkikaa päätös seuraavan vaiheen rahoituksesta (hankesuunnittelu).

3. Hankesuunnittelu: Määritetään remontin tavoitteet ja laajuus

- [ ] Tilatkaa hankesuunnittelu.
- [ ] Huolehtikaa hyvästä hallintotavasta – kaikista päätöksistä on oltava kirjallinen dokumentaatio.
  - Varmistakaa, että hallituksen kokouksissa tehdään tarvittavat päätökset, jotta hankesuunnitteluvaihe etenee sujuvasti.
  - Osallistukaa projektipäällikön vetämiin kokouksiin, jotta hankkeen eteneminen on turvattu.

4. Infotilaisuus [nro 1]: Annetaan tietoa putkiremontista yleisesti

- [ ] Toimittakaa tietopaketti, kuten putkiremontin pikaopas osakkaille ja asukkaille vähintään viikko ennen infotilaisuutta.



- [ ] Järjestäkää infotilaisuus:
  - Kutsukaa mukaan sekä osakkaat että asukkaat.
  - Varmistakaa, että paikalla on asiantuntija (rakennuttajakonsultti), joka voi kertoa putkien kunnosta, remontin tarpeesta ja vaihtoehdoista yleisesti sekä vastata kysymyksiin.
  - Käyttäkää tilaisuus hyväksi osakkaiden ja asukkaiden toiveiden kuunteluun.

5. Osakaskysely: Mitä osakkaat haluavat putkiremontilta?

- [ ] Järjestäkää projektipäällikön johdolla osakaskysely
  - Kartoittakaa osakkaiden toiveet yleisesti: tähdätäänkö kattavaan remonttiin, mahdollisimman kevyeen toteutukseen vai johonkin tältä väliltä.
  - Selvittäkää halutaanko putkiston korjaamisen lisäksi mahdollisesti muitakin parannuksia, kuten kylpyhuoneiden tai yhteistilojen päivityksiä.
  - Varmistakaa, että osakkaat asettavat toiveensa myös tärkeysjärjestykseen.

- [ ] Laatikaa yhteenveto kyselyn tuloksista.

6. Infotilaisuus [nro 2]: Käydään läpi hankesuunnitelma

- [ ] Toimittakaa hankesuunnitelman keskeiset kohdat osakkaille ennen infotilaisuutta.

- [ ] Järjestäkää osakkaille infotilaisuus, kun hankesuunnitelma on valmis ja käykää läpi:
  - Hankesuunnitelman sisältö ja perustelut
  - Alustava aikataulu ja budjetti

7. Yhtiökokous [nro 2]: Hankesuunnitelman hyväksyntä

- [ ] Kutsukaa koolle yhtiökokous.

- [ ] Varmistakaa, että yhtiökokous hyväksyy hankesuunnitelman ja tekee päätöksen korjaussisällöstä.

- [ ] Määritelkää toteutussuunnittelun budjetti ja hyväksyttäkää se kokouksessa.

- [ ] Hakekaa hallitukselle valtuudet:
  - Toteutussuunnittelijan valintaan ja suunnittelun tilaamiseen
  - Rakennusluvan hakemiseen
  - Valvojan valintaan

- [ ] Hankkikaa päätös seuraavan vaiheen rahoituksesta (toteutussuunnittelu).

8. Toteutussuunnitteluvaihe

- [ ] Valitkaa suunnittelijat, joilla on kokemusta eli referenssejä vastaavista hankkeista.
- [ ] Vertailkaa tarjousten sisällöt: saatujen tarjousten tulee kattaa kaikki tarvittavat osa-alueet.
- [ ] Kiinnittäkää huomiota hinta-laatusuhteeseen: halvin tarjous ei aina ole paras. Arvioikaa hinnan lisäksi osaamista, yhteistyökykyä ja sitä, että tarjous mahdollistaa oikeasti hyvien suunnitteluratkaisujen luomisen.
- [ ] Osallistukaa projektipäällikön vetämiin suunnittelukokouksiin.
- [ ] Hakekaa pääsuunnittelijan kanssa rakennuslupa putkiremontille, kun toteutussuunnittelu on tarpeeksi pitkällä.

9. Infotilaisuus [nro 3]: Huoneistoja koskevat suunnitelmat

- [ ] Järjestäkää infotilaisuus toteutussuunnittelun alkupuolelle, kun huoneistoja koskevat suunnitelmat on luotu.
- [ ] Toimittakaa materiaali (esim. pohjakuvat ja periaatekuvat) osakkaille etukäteen.
- [ ] Pitäkää tilaisuus selkeästi johdettuna ja informatiivisena – varatkaa aikaa tarkentaville kysymyksille, mutta välttäkää avointa ideointikeskustelua.
- [ ] Ohjatkaa mahdolliset huoneistokohtaiset muutostoiveet osakasmuutosprosessiin.

10. Valvojien valinta

- [ ] Valitkaa valvoja, joka tähtää nollavirheluovutukseen, eli urakka valmiiksi kerralla, ilman jälkikorjauksia.
- [ ] Varmistakaa, että valvojalta löytyy tietotaitoa kaikilta työmaavalvonnan osa-alueilta: tuotantolaatu ja asennustekniikka, työmaa- ja turvallisuusvalvonta sekä taloudelliset ja juridiset asiat.
- [ ] Tarkistakaa valvojan referenssit: onko hänellä sopiva koulutustausta sekä riittävästi kokemusta vastaavista projekteista.
- [ ] Kiinnittäkää huomiota valvojan toimintatapaan (hyvän valvojan työ on ennakoivaa ja ratkaisukeskeistä, ei jälkikäteen toteavaa).
- [ ] Varmistakaa, että valvontaa tehdään tarpeen mukaan – ammattitaitoinen valvoja osaa mitoittaa työnsä oikein eikä ylimitoita valvontaa.

11. Urakoitsijan kilpailutus

- [ ] Järjestäkää urakoitsijoiden kilpailutus toteutussuunnitelmien valmistuttua.
- [ ] Pitäkää urakoitsijoiden kanssa tarkentavia sopimusneuvotteluja.
- [ ] Arvioikaa tarjouksia huolellisesti ja vertailkaa niiden sisältöä, aikataulua ja hintaa.
- [ ] Tarkistakaa, että urakoitsijalla on kokemusta vastaavista hankkeista ja hyvät referenssit, käykää tarvittaessa tutustumassa urakoitsijan käynnissä olevaan työmaahan.
- [ ] Valitkaa urakoitsija, jota halutaan esittää yhtiökokoukselle.

12. Infotilaisuus [nro 4]: Suunnitelmien esittely ja urakkatarjoukset

- [ ] Järjestäkää infotilaisuus osakkaille.
- [ ] Kutsukaa suunnittelija mukaan esittelemään materiaalivalinnat sekä yleisten tilojen ja pihan suunnitelmat.
- [ ] Esitelkää urakkakilpailutus tiiviisti (miten toteutettu ja ketkä kilpailutettu) sekä saadut urakkatarjoukset, niiden erot ja hallituksen suositus urakoitsijaksi.
- [ ] Käykää läpi urakan rahoitusvaihtoehdot ja budjetti, mukaan lukien rahoitusmallit ja mahdolliset vaikutukset vastikkeisiin.
- [ ] Käykää lyhyesti läpi eri urakkamuodot ja niiden vaikutukset hankkeeseen.
- [ ] Esitelkää hankkeen alustava aikataulu sekä asumishaitat remontin aikana.

13. Yhtiökokous [nro 3]: Urakkatarjouksen hyväksyntä

- [ ] Kutsukaa koolle yhtiökokous, jossa esitellään saadut urakkatarjoukset ja hallituksen suositus urakoitsijaksi.
- [ ] Hyväksyttäkää budjetti ja päättäkää hankkeen rahoituksesta.
- [ ] Valitkaa urakoitsija ja hyväksykää urakkatarjous.

Onneksi olkoon, olette päässeet jo tänne asti!
Seuraavaksi siirrytäänkin itse rakennusvaiheeseen.