

Jouko Taskinen, Suomen asunto-osakkeenomistajat ry (SAO):

Korjausrakentamisessa korostuvat kunnossapitotarveselvitys, kunnossapidon 10-vuotissuunnitelma ja ammattitaidolla laadittu putkiston kuntotutkimus

Lähtökohtana pitää olla yhtiökokoukselle esitetty kunnossapitotarveselvitys tai kunnossapidon 10-vuotissuunnitelma ja ammattitaidolla laadittu putkiston kuntotutkimus. Lisäksi osakaskysely on syytä aina tehdä. Tärkeimpiä päätöksiä ei kannata tehdä huutoäänestyksenä, vaan esivalmistella ehdotukset asiantuntijan kanssa ja perustella ne hyvin. Mahdollista oppositiota on syytä kuunnella, koska heiltä saattaa tulla merkittäviä parannusehdotuksia. Hallitukset ja isännöitsijät hurahtavat joskus ylikorjaamiseen eli tehdään joko tarpeettomia tai liian kalliita remontteja. Pistetään kaikki uusiksi vaikka kunnostamalla vanhaa päästäisiin yhtä hyvään jopa parempaan tulokseen ja euroja säästyy. Tiukkoja äänestyspäätöksiä on syytä välttää, koska niistä jää riidan siemeniä pitkäksi aikaa. Mieluummin kysytellään ja perustellaan remonttia niin kauan, että valtaosa osakkaista voi sen hyväksyä. Osakkaille tiedottamiseen hankkeen jokaisessa vaiheessa ei voi koskaan satsata liikaa.

Isännöitsijät eivät päänsääntöisesti ole saaneet koulutusta teknisesti vaativien projektien läpivientiin ja hallitukset eivät senkään vertaa. Lisäksi jos isännöitsijällä on kymmenittäin kiinteistöjä hoidossaan, niin eihän hän ehdi paneutua yhden yhtiön asioihin kuin kursorisesti. Perusteellinen putkiremontti 50 asunnon kerrostalossa maksaa helposti 1,5–2 miljoonaa euroa. Näin isoon hankkeeseen on "pakollista" värvätä osaava ulkopuolinen projektinjohtaja, joka teettää hankesuunnitel-

man, osallistuu suunnittelijoiden valintaan ja suunnittelutyön johtamiseen, järjestää urakkakilpailun ja avustaa hallitusta urakoitsijan valinnassa sekä vahtii, että kustannusraamissa pysytään. Osapuolista riippumaton valvoja on valittava viimeistään urakkakilpailuvaiheessa. Hänen tehtävänä on katsoa, että työt tehdään suunnitelmien ja urakka-asiakirjojen mukaisesti aikataulussa pysyen ja että turhilta lisä- ja muutostöiltä vältytään. Ongelmana on se, että osaavia projektinjohtajia ja sidonnaisuuksista vapaita työmaavalvoja on aivan liian vähän. Toivomme alan koulutusta ja yrittäjiä pikaisesti lisää!

Putkistosaneerauksen eri menetelmiä kannattaa tutkia ja kilpailuttaa

– Hintaero pääkaupunkiseudun ja maakuntien putkistosaneerauskohteiden välillä saattaa olla jopa 200 euroa/neliö. Osa selittyy korkeammilla työvoimakustannuksilla ja laatuvaatimuksilla sekä etenkin kantakaupungissa arvoteknisten erityiskohtelulla. Myös ahtaat pihat/työmaa-alueet ja liikenne nostavat kustannuksia. Pienten ja keskusuurten urakoitsijoiden poistuminen markkinoilta vähentää kilpailua ja nostaa hintatasoa. Suhdanne-tekijöillä on täällä myös suurempi merkitys, sanoo työvaliokunnan jäsen **Jouko Taskinen Suomen asunto-osakkeenomistajat ry:stä (SAO)**, joka on perustettu pari vuotta sitten.

– Painoarvomme lisäämiseksi jäsen-

määrän kasvattaminen on toimintamme alussa ensisijalla, mutta moni asia on asunto-osakeyhtiömaailmassa retuperällä ja odottaa korjaamistaan. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa paljon hyvää, mutta myös joitakin sietämättömiä, korjausta vaativia epäkohtia. Asunto-osakeyhtiölain keskeisenä pyrkimyksenä lienee ollut taloyhtiön päätöksenteon kehittäminen joustavammaksi, mutta samalla maksajat eli osakkeenomistajat yritetään saattaa ylimitoitettun valvonnan ja remontti-ilmoitusrulljanssin piiriin. Vähemmistösuojaa on vaarallisella, jopa ehkä perustuslain vastaisella tavalla heikennetty. Pienehkö osakkaiden muodostama klikki voi hallituksen ja isännöitsijän myötävaikutuksella saattaa monet osakkeenomistajat taloudelliseen katastrofiin ylimitoitettulla, tarpeettomalla tai huonosti läpiviedyllä remontilla. Usein taustalla on konsulttien, tavarantoimittajien ja urakoitsijoiden kiiwas, onnistunut markkinointi. Yhtiökokouksen pitoajan takaraja on siirretty kesäkuun loppuun, jolloin jopa puoli vuotta joudutaan toimimaan ilman ajantasaista budjettia. Viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys on kirjoitettu lakiin niin ympäröivästi, että melkein mikä tahansa luetelo kelpaa. Kaiken huipuksi isännöitsijä on mahdollista valita hallituksen puheenjohtajaksi eli itsensä esimieheksi, muutamia lain korjauksia vaativia kohtia mainitakseni.

(Lisätietoja: www.asunto-osakkaat.fi)

Tapiolan lähiseudun Asiakaslehti 2/2011