

INSINÖÖRITYÖ

TAPIO KORHONEN

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Tapio Korhonen

HISSIN RAKENTAMINEN VANHAAN SIVUKÄYTTÄVÄTALOON

Työn ohjaaja

DI Petri Murtomaa

Tampere 2007

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Tapio Korhonen Hissin rakentaminen vanhaan sivukäytävätaloon

Opinnäytetyö 34 sivua + 3 liitettä (11 sivua liitteitä)

Työn ohjaaja DI Petri Murtomaa

Huhtikuu 2007

Hakusanat liikkumisen esteellisyys, hissi, lupa-asiat, avustukset

TIIVISTELMÄ

Tämän insinööriyön tarkoituksena oli selvittää hissittömyyttä yleisesti Suomen talokannassa sekä tehdä malliesimerkki hissien hankinnasta sivukäytävätaloon. Esteetön kulkeminen talossa tulee olemaan tulevaisuudessa yhä enemmän asuntojen arvoon vaikuttava tekijä väestön ikääntyessä.

Hissejä on rakennettu paljon vanhojen kerrostalojen porraskäytäviin, mutta sivukäytävätalossa hissi on rakennettava ulkopuolelle, mikä aiheuttaa uudisrakentamista hissikuilun osalta sekä julkisivumuutoksen.

Työssä selvitettiin, mitä toimenpiteitä hissien rakentaminen vanhaan sivukäytävätaloon vaatii, yhtiössä tehtävän päätöksenteon, tarvittavien rakennuslupien, rahoituksen ja rakentamisen osalta.

Työ eteni todellisen hissihankkeen aikataulussa ja tuloksena syntyi hissihankkeen ohjekirja.

Isännöitsijän asema hissihankintaa tehtäessä tulee korostumaan tulevaisuudessa, koska kiinteistöjen omistajat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden omistajat odottavat isännöitsijältä ohjausta ja aktiivista selontekoa hissihankintaan liittyvissä kysymyksissä.

TAMPERE POLYTECHNIC

Department of Construction Technology

Tapio Korhonen Building a lift in on old side corridor building

Final Thesis 34 pages and 3 appendix (11 appendix pages)

Supervising Teacher Mr Petri Murtomaa, M. Sc.

April 2007

Key words handicaps in mobility, lifts, permit matters, financial support of state and municipality

ABSTRACT

The purpose on this final thesis was to examine the lack of lifts in general in Finnish building stock and to make an example of the purchase of a lift to a building with a side corridor building. In future, unobstructed walking in the house will be factor that affects the value of apartments more and more as the population ages.

A lot of lifts have been built in staircases of old block of flats, but in a side corridor building the lift has to be built on the outside, which means building of a new lift shaft and changes the facade.

In the thesis I looked at what procedures building of a lift in an old block of flats requires, decision making in the housing association, as far as necessary building permits, financing and construction were concerned.

The work proceeded in the schedule of the actual lift project, and the result was an instruction manual for the lift project.

When a housing association considers building a lift, the role of the facilities manager will be emphasized, because property owners and owners of condominiums expect the facilities manager to give guidance and active reports in issues relating to the purchase of a lift.

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

TUTKINTOTYÖ

Tapio Korhonen

ALKUSANAT

Aloitin tämän insinööriyön joulukuussa 2006. Kiitän työni ohjaajaa, kiinteistönpitotekniikan lehtori DI Petri Murtomaata Tampereen ammattikorkeakoulusta hyvästä tutkintotyön ohjauksesta.

Tuusulassa huhtikuussa 2007

Tapio Korhonen

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	
ABSTRACT	
ALKUSANAT	
SISÄLLYS	
1. JOHDANTO	8
2. HISSITTÖMYYS SUOMEN TALOKANNASSA	9
2.1. Hissittömyys ongelmana.....	9
2.2. Uudet asuntopuunnittelumääräykset ja ohjeet.....	10
2.3. Valtion avustukset	11
2.3.1. Avustusten myöntäminen	12
3. PÄÄTÖKSENTEKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	14
3.1. Yhtiön hallituksen ehdotus	14
3.2. Hissin rakentamisen hankesuunnittelu.....	14
3.2.1. Suunnitelmien esittely osakkeenomistajille ja asukkaille	15
3.3. Päätöksenteko yhtiökokouksessa	16
4. HISSIN RAKENNUSSUUNNITTELU	19
4.1. Taustatietoja taloyhtiöstä	19
4.2. Suunnittelun aloitus	20
4.3. Suunnittelijoiden ja valvojan valinta	20
4.4. Hissikuilun suunnittelu	21
4.4.1. Viranomaismääräykset.....	21
4.4.2. Rakennesuunnittelu.....	22
4.4.3. Arkkitehtisuunnittelu	23
4.4.4. Hissin valintapäätös	24
5. RAKENNUTTAMINEN JA VALVONTA	24
5.1. Urakkatarjouspyynnöt.....	24
5.1.1. Laki julkisista hankinnoista 23.12.1992	25
5.1.2. Tarjousasiakirjojen julkisuus	27
5.2. Urakkatarjousten käsittely	28
6. RAHOITUS	29
7. HISSIN VAIKUTUS ASUNTOJEN ARVOON	30
8. HISSIN KÄYTTÖKUSTANNUKSET	30
9. VALMISTEILLA OLEVA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	31

10. YHTEENVETO	32
LÄHDELUETTELO	34
LUETTELO LIITTEISTÄ	34

1. JOHDANTO

Hissin rakentaminen hissittömään kerrostaloon on ajankohtainen aihe, koska suuret ikäluokat ovat lähivuosina jäämässä eläkkeelle.

Suomessa on arviolta 50000 hissittöntä porraskäytävää vähintään kolmikerroksisissa kerrostaloissa.

Hissittömyys on merkittävä asumisen haitta tai este etenkin vanhuksille ja liikuntarajoitteisille henkilöille, sekä myös lapsiperheille. Yhteiskunnan kannalta on tärkeätä, että liikuntarajoitteiset henkilöt voisivat asua omassa kodissaan mahdollisimman kauan, koska muutoin heille saattaa olla ainoa asumisen vaihtoehto kunnallisessa asumispalvelujärjestelmässä. Yhteiskunnalle laitosasumisen kustannukset ovat erittäin korkeita ja siitä syystä yhteiskunta tukee taloudellisesti olemassa olevien hissien kunnostusta tai kokonaan uusien hissien rakentamista vanhoihin hissittömiin kerrostaloihin.

Isännöitsijänä toimiessani olen havainnut, että etenkin ikääntyneet ihmiset, jotka ovat asuneet samassa talossa vuosikymmenien ajan, haluaisivat jatkaa asumistaan talossa, mikäli talossa olisi hissi.

Voidaankin siten todeta, että hissittömyys pakottaa ihmisiä muuttamaan pois kodeistaan ja tutuksi tulleelta asuinalueelta.

Isännöitsijän on osattava olla avuksi hissihankkeiden päätöksenteossa ja toteutuksessa. Talojen osakkeenomistajat on saatava ymmärtämään, että hissien rakentaminen taloon on osakkeenomistajille erittäin kannattava investointi.

Valitsin insinööriyöni aiheeksi sivukäytävä eli luhtitaloon rakennettavan hissien, koska ulkopuolelle rakentamisessa on omat erityispiirteensä.

Työssäni käytän esimerkkinä Tuusulan kunnassa Kellokoskella sijaitsevan As. Oy Vesitorninpuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön hissihankeen valmistelua. Käsittelen lisäksi hissittömyyttä yleensä Suomessa, lainsäädäntöä, päätöksentekoa asunto-osakeyhtiössä, rahoitusta, lupamenettelyä ja hissien rakentamiseen liittyviä asioita.

Tämän työn tavoitteena on esittää hissien rakentamiseen liittyvät asiat ja toimenpiteet mahdollisimman yksiselitteisesti, jolloin työtä voidaan käyttää myös ohjekirjana.

2. HISSITTÖMYYS SUOMEN TALOKANNASSA

2.1. Hissittömyys ongelmana

Suomessa oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2005 lopussa 1 381 000 rakennusta. Asuinrakennuksia oli koko rakennuskannasta 86 prosenttia, jotka olivat pääosin erillisiä pientaloja. Asuntoja oli 2 667 000 kpl, joista 45 prosenttia oli yksiöitä ja kaksioita. Kerrostaloista 62 prosenttia on rakennettu 1970-luvulla tai sen jälkeen.

Suomessa on arviolta noin 50 000 hissittöntä porraskäytävää, vähintään kolmikerroksisissa taloissa.

Hissiavustusten kysyntä kasvaa jatkuvasti ja v. 2005 Valtion asuntorahasto myönsi 10 miljoonaa euroa vanhojen kerrostalohissien korjaukseen.

Avustushakemuksia oli 390 kpl, mikä oli 22 % enemmän kuin edellisenä vuotena. Avustusmäärärahasta voitiin myöntää avustusta hissien korjaamiseen liikuntaesteiden poistamiseksi ainoastaan 124 hakijalle.

Uusien hissien rakentamiseen vuonna 2004 avustushakemuksia jätettiin 206 kpl ja avustuspäätöksiä oli 146 kpl. Vuonna 2005 avustushakemuksia jätettiin 236 kpl ja avustuspäätöksiä oli 203 kpl. Vuonna 2006 avustushakemuksia oli 349 kpl ja avustuspäätöksiä oli 240 kpl. Hissien rakentaminen vanhoihin hissittömiin kerrostaloihin on siis voimakkaassa kasvussa.

Hissien rakentaminen hissittömiin kerrostaloihin säästää yhteiskunnan kustannuksia vanhus- ja vammaishuollossa, sekä helpottaa lapsiperheiden asemaa. Hissien rakentaminen tuo asumiseen monipuolisuutta, koska hissi lisää vaihtoehtoja asumispaikan valinnassa tai säilyttämisessä ja hissi luo myös turvallisuutta. Hissien rakentaminen vähentää merkittävästi vanhus- ja

vammaispalvelujen tarvetta ja siten hidastaa sosiaali- ja terveyshuollon kustannusten kasvua.

Suomen väestön ikääntyminen pahentaa hissittömyysongelmaa ja siitä syystä hissien rakentamista on tuettava valtion varoin. Ikäihmisten lukumäärä on nousussa ainakin vuoteen 2040. Vuonna 2000 Suomessa oli noin 800 000 eläkeläistä ja vuonna 2030 on Suomessa Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan 1,4 miljoonaa 65 vuotta täyttäneitä henkilöä, jolloin 65 vuotta täyttäneiden osuuden väestöstä arvioidaan olevan yli 26 prosenttia.

Maantieteellisesti eläkeläisten osuus kasvaa eniten Uudellamaalla, jossa vuoteen 2030 mennessä on noin 200 000 eläkeläistä enemmän, kuin vuonna 2000.

Huomionarvoista on, että vanhusten ja liikuntarajoitteisten henkilöiden kannalta myös toimimaton tai muuten sopimaton hissi on samankaltainen ongelma, kuin kokonaan hissittömyys.

Vanhojen hissien korjaaminen, korvaaminen ja kunnossapito ovat siis yhtä tärkeitä toimenpiteitä kuin uuden hissien rakentaminen hissittömiin kerrostaloihin.

2.2. Uudet asuntosuunnittelumääräykset ja ohjeet

Asuntosuunnittelua koskevat määräykset ja ohjeet (G 1) tulivat voimaan 1.3.2005. Suunnitteluohjeiden mukaan on kerrostalon, jossa käynti asuntoihin on sisääntulon kerrostaso mukaan lukien kolmannessa tai sitä ylemmässä kerroksessa, porrasyhteys asuntoihin on varustettava pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen käyttäjälle soveltuvalla hissillä. Mikäli käynti taloon on kerrostasojen välissä, sisääntulon kerrostasona pidetään näistä alempana olevaa kerrostasoa. Hissiyhteyden on ulotuttava ullakolle ja kellarikerrokseen, mikäli niissä on asumiseen liittyviä tiloja.

Voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita on noudatettava myös, kun vanhaan hissittömään kerrostaloon rakennetaan hissi. /1/

2.3. Valtion avustukset /2/

Valtion avustukset hissien rakentamiseen tai korjaamiseen myöntää Valtion asuntorahasto ARA, jolta avustusta haetaan lomakkeella ARA 36/03. Valtion asuntorahasto ja valtion asuntorahaston nimisenä toiminut virasto eriytetään toisistaan. Viraston nimeksi tulee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja siitä säädetään oma laki. Nimen muutos tulee voimaan vuoden 2008 alussa. Virastosta kehitetään laaja-alainen asumisen asiantuntijavirasto.

Hissien avustushakemus toimitetaan kunnalle, joka toimittaa sen edelleen Valtion asuntorahastolle. Kunta voi antaa myös lausunnon avustuksen tarpeesta. Hissisuunnitteluun voi anoa kunnalta avustusta ja mikäli tällainen avustus on saatu, on siitä annettava erillinen selvitys avustushakemuksen liitteenä. Avustusrahaa kohdistetaan erityisesti hissihankkeisiin, joissa vanhaan rakennukseen rakennetaan kokonaan uusi hissi. Avustuksen saannin edellytykset ovat tällaisissa tapauksissa erittäin hyvät.

Hissiavustuksille on jatkuva hakuaika. Hakemukseen liitetään ainakin seuraavat asiakirjat:

- asemakaavaote uuden hissien ollessa kysymyksessä
- kaupparekisteriote
- korjaustoimenpiteiden toteuttamista koskevat suunnitelmat
- kustannus selvitykset, mikäli ne ovat tiedossa
- yhtiökokouksen päätös rakentamisen aloittamisesta, mikä voi olla ehdollinen siten, että korjaus tai uuden hissien rakentaminen aloitetaan, mikäli avustus saadaan. Uuden hissien osalta yhtiökokouksen päätös ei ole välttämätön avustusta haettaessa.
- uuden hissien sijoitusta esittävä piirustus

Hissiavustushakemus uuden hissien rakentamisesta kannattaa siis tehdä hallituksen päätöksellä, mikäli aikataulu sitä vaatii. Yhtiökokouksessa päätöstä tehtäessä voi siten mahdollisesti olla käytettävissä ennakkoon tehty avustusvaraus päätös asuntorahaston ja kunnan osalta.

2.3.1. Avustusten myöntäminen

Avustuksen tavoitteena on, että talon ulkopuolelta päästään kulkemaan esteettömästi asuntoihin ja yhteisiin tiloihin. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon, että myös pyörätuolia ja pyörällistä kävelytelinettä käyttävät ihmiset voisivat kulkea esteettömästi asuntoihinsa ja taloyhtiön yhteisiin tiloihin.

Hissiavustuksen enimmäismäärä on pääsääntöisesti 50 % hyväksytyistä hissien rakentamis- ja asentamiskustannuksista tai liikkumisesteen poistamisesta aiheutuneista kustannuksista. Kustannuksiin lasketaan uuden hissien hissitoimituksesta aiheutuvat kustannukset, rakennustekniset sekä LVIS – tekniset työt sekä suunnittelu- ja yleiskustannukset. Kustannuksiin kannattaa sisällyttää myös hissihuoltokustannukset kolmen tai viiden vuoden ajalta, koska ne otetaan huomioon hissinhankintakustannuksissa ja siten huoltokustannukset saadaan mukaan avustusrahaan.

Erillistä suunnitteluavustusta voi saada kuntakohtaisesti. Avustusta myönnetään hankkeen suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviin urakkatarjousten käsittelyyn saakka. Avustuksen saanti ei edellytä hankkeen lopullista toteuttamista. Mikäli hanke toteutetaan ja yhtiö saa valtion avustusta, vähennetään mahdollinen aikaisemmin saatu suunnitteluavustus valtion myöntämän avustuksen määrästä.

Kunnat antavat myös avustusta kuntakohtaisesti Valtion asuntorahaston avustuksen lisäksi. Suomen viidentoista suurimman kunnan joukosta kaksitoista jakaa valtion hissiavustuksen lisäksi ns. omaa avustusta 5 - 15 %:n osuudella. Kuntakohtainen avustus on yleensä 10 % hissien hankintakustannusten määrästä.

Tarjouskilpailua järjestettäessä on huomioitava hankintalain määräykset, jos yhtiön saamien avustusten määrä on yli puolet hissien hankintakustannuksista. Hankintapäätöstä tehtäessä on arvioitava, joudutaanko hankinnassa soveltamaan hankintalakia. Laki edellyttää, että kilpailutus on tehtävä tasapuolisena kaikkia tarjouskilpailuun osallistuvia yrityksiä kohtaan. Kaikille tarjouskilpailuun osallistuville yrityksille on annettava samat perustiedot urakan sisällöstä ja

tarjousten avauksesta on järjestettävä avaustilaisuus. Valinta voidaan tehdä esimerkiksi pisteytysjärjestelmää käyttäen, jolloin edullisin hinta ei ole ainoa valintaan vaikuttava asia.

Tarjouspyynnöt pyydetään julkisesti ja ne voidaan lähettää suoraan tietyille yrityksille, joilla tiedetään olevan tekniset ja taloudelliset edellytykset urakan suorittamiseksi. Tarjouskilpailusta voidaan siksi jättää pois sellainen yritys, jolla ei saatujen tietojen perusteella ole teknisiä tai taloudellisia edellytyksiä urakan suorittamiseen. Tarjouskilpailusta poistetulle yritykselle on pyynnöstä annettava tieto tarjouksen hylkäämisen perusteista.

Hankintalain määräyksiä on käsitelty tarkemmin kohdassa 5.5.1.

Asuntorahasto varaa ehdollisen määrärahan hakijan esittämän alustavan kustannusarvion perusteella, joten kustannusarvio kannattaa laatia riittävän suureksi.

Avustus päätös tehdään pääsääntöisesti toimitus- tai urakkasopimusten perusteella.

Huomionarviosta on, että ns. tuoli hissi ei korvaa normaalia henkilö hissiä.

Liikuntaesteiden poistamiseksi avustettavia korjaustoimenpiteitä ovat

- toiminnallisesti ja teknisesti vanhentuneen pysähdysjärjestelmän uusiminen pysähtymistarkkuuden parantamiseksi
- vaikeakäyttöisten hissiveräjien ja kerrostaso-ovien parannustyöt
- hissin korissa ja kerrostasoilla olevien merkinantolaitteiden ja hissinappien uusiminen
- mitoitukseltaan vammaiskäyttöön soveltumattoman hissikorin muutustyöt
- parannustöistä aiheutuneista uusien määräysten perusteella vaadittavat lisätyöt.

Hissin rakentamisessa on otettava huomioon myös muutakin, kuin itse hissilaite ja hissikuilu. Suunnittelun merkitys korostuu, koska huomioon otettavia asioita

on paljon. Kylmään tilaan rakennettaessa on otettava huomioon hissikuilun lämmitys ja hissilaitteen soveltuvuus ulkokäyttöön. Kaikki hissien toteuttamiseen liittyvät kustannukset kuuluvat avustuksen piiriin. Avustushakemusta tehtäessä kustannukset kannattaa arvioida riittävän suuriksi, koska avustuksen määrä perustuu hakemukseen merkittyihin kustannuksiin. Avustushakemuksen jättämisen jälkeen kustannuksia ei voi enää lisätä, koska asuntorahasto tekee varauspäätöksen kohdekohtaisesti. Avustusraha maksetaan esitettyihin tositteisiin perustuen ja siksi varausraha on oltava riittävän suuri, jotta avustus voidaan hyödyntää mahdollisimman hyvin.

3. PÄÄTÖKSENTEKO ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

3.1. Yhtiön hallituksen ehdotus

Asunto-osakeyhtiön hallitus valmistelee hissien rakentamiseen liittyvät asiat yhtiökokoukselle päätöksentekoa varten. Hankkeen laajuus huomioon ottaen on asian käsittely aloitettava vaiheittain, siten että, kun ajatus hissien rakentamisesta on esitetty, hallitus ottaa asian käsiteltäväksi jossakin yhtiökokouksessa ja pyytää valtuutta aloittaa hissien hankinnan suunnittelu. Yhtiökokouksessa asian virallinen käsittely edellyttää, että asia on sisällytetty yhtiökokouskutsuun. Hissien hankintapäätöstä tehtäessä on otettava huomioon asunto-osakeyhtiölaissa olevat määräykset yhtiökokouksessa tehtävässä päätöksenteossa. Päätös suunnittelun aloittamisesta voidaan tehdä yhtiökokouksessa yksinkertaisella ääntenenemmistöllä. /3, Liite 1/

3.2. Hissien rakentamisen hankesuunnittelu

Hankesuunnitteluvaiheessa hallitus antaa yleensä isännöitsijän tehtäväksi eri vaihtoehtojen tutkimisen hissien sijoitukseen kiinteistössä, sekä lupa-asioiden ja rahoitusvaihtoehtojen selvittelyn. Lupa-asioissa on muistettava selvittää tontin omistussuhteet ja mahdolliset kaavamääräykset.

Isännöitsijä käyttää yleensä asiantuntija-apua rakentamisen suunnittelussa. Tarvittavat asiantuntijat ovat rakennesuunnittelija, arkkitehti ja hissien hankinnan kilpailutukseen perehtynyt konsultti, joka voi toimia myös yhtiön puolesta valvojana hissitoimituksen osalta. Hankesuunnitteluvaiheessa olisi hyvä, jos tulevan rakennushankkeen rakennustekninen valvoja olisi valittu, jolloin hän voisi olla mukana hankkeessa alusta alkaen.

Suunnittelijat, hissien kilpailutuksen konsultti ja valvoja voidaan valita kilpailutuksen perusteella. Kilpailutuksen suorittaa isännöitsijä ja käytettävistä yrityksistä ja henkilöistä valintapäätöksen tekee yhtiön hallitus. Hankesuunnitteluvaiheessa on syytä perehtyä huolellisesti ennakkosuunnitteluun ja siitä syystä isännöitsijän, suunnittelijoiden, konsulttien ja valvojan on pidettävä suunnittelukokouksia. Suunnittelukokouksissa käsitellään toteutuksen eri vaihtoehtoja. Hissitoimitajan kilpailuttajakonsultti esittää hissien mitoitusvaatimukset, rakennesuunnittelija suunnittelee hissikuilun näiden mitoitusvaatimusten perusteella ja arkkitehti suunnittelee rakennuksen julkisivumuutoksen. Hissien mitoituksessa tulee ottaa huomioon pyörätuolin käyttömahdollisuus.

Yhteydenpito kunnan rakennustarkastajaan hankkeen tässä vaiheessa on välttämätöntä, koska kysymyksessä on rakennusoikeuteen ja talon julkisivuun kohdistuva muutostyö. Hissien rakentaminen vaatii rakennusluvan.

Rakennusoikeuden mahdollinen ylitys ei ole kuitenkaan merkityksellistä, koska hissien vaatima rakennusala on vähäinen.

3.2.1. Suunnitelmien esittely osakkeenomistajille ja asukkaille

Uuden hissien rakentamisessa vanhaan taloon korostuu osakkeenomistajien ja asukkaiden tiedottamisen tärkeys. Hankesuunnittelun valmistuttua on syytä järjestää erillinen tiedotustilaisuus, jossa hissien rakentamisen suunnitelmat esitellään. Erityisesti tässä tilaisuudessa korostuu arkkitehtisuunnitelma, koska

talon julkisivu muuttuu huomattavasti ja uuden hissikuilun kohdalle jäävien asuntojen keittiöikkunat jäävät hissikuilun varjoon. Luhtikäytävätiloissa keittiöt sijoittuvat luhtikäytävän puolelle. Osakkeenomistajien ja asukkaiden mielipiteitä voidaan ottaa tässä vaiheessa suunnittelussa huomioon pienin muutuskustannuksin. Tiedotustilaisuudessa osakkeenomistajille voidaan kertoa myös hankkeen kustannusarviosta konsulttien ja valvojan antamien arvioiden perusteella. Tiedotustilaisuudessa saatavan palautteen perusteella hallitus aloittaa rakennussuunnittelun, minkä perusteella tehdään yhtiökokouksessa aikanaan rakentamispäätös.

Rakennussuunnittelun ja hissien rakentamisen käsittely on tässä työssä myöhemmin omana kohtanaan.

3.3. Päätöksenteko yhtiökokouksessa /3, Liite 1/

Asunto-osakeyhtiössä päätöksenteon määrää asunto-osakeyhtiölaki, joka tuli voimaan 17.5.1991.

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 38 pykälässä määrätään päätöksenteosta seuraavasti:

”Yhtiökokouksen päätökseksi tulee, jollei tästä laista muuta johdu, se mielipide, jota enemmän kuin puolet annetusta äänistä on kannattanut tai, äänen mennessä tasan, johon puheenjohtaja yhtyy.”

Lain määräys tarkoittaa, että päätös hissien hankkimisesta voidaan yhtiökokouksessa tehdä periaatteessa yksinkertaisella äänen enemmistöllä, kuitenkin huomioiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate, sekä hankkeen ajankohdan tavanmukaisuusvaatimus.

Yhtiön yhtiöjärjestyksestä on syytä tarkastaa, onko siihen kirjattu tiukentavia määräyksiä, jotka koskevat päätöksentekoa rakennus- tai korjaushankkeista päätettäessä. Yhtiöjärjestyksessä olevaa lain vaatimusta tiukempaa määräystä on noudatettava.

Lain pykälää sovelletaan laajasti yhtiön päätöksenteossa erilaisista korjaustoimista päätettäessä.

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan määräytyvää yhtiövastiketta. Yhtiövastikkeen maksusta on määräys asunto-osakeyhtiölain 1. luvun 5 §:ssä ja 3. luvun 39 §:ssä. Edellä mainittujen säännösten 1. luvun 5 §:n 3 momentti ja 3. luvun 39 § on muutettu 1.6.2001 voimaan tulleella lain muutoksella.

Asunto-osakeyhtiölain 1. luvun 5 §:n 3 momentin määräys on seuraava:

”Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat sellaisesta perusparannuksesta, uudistuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankinnasta, jolla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jollei osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.”

3. luvun 39 §:n määräys yhtiövastikkeen perusteesta poikkeaminen on seuraava:

”Kun yhtiön kustannuksella päätetään suorittaa osakkeenomistajien hallinnassa oleviin huoneistoihin kohdistuva korjaus tai uudistus, josta kunkin huoneiston osalta saatava hyöty ja aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret, yhtiökokous voi samalla päättää, että kunkin osakeryhmän omistaja maksaa toimenpiteen johdosta yhtiövastiketta yhtä paljon. Tällainen päätös kustannusten jakamisesta tasan voidaan tehdä vain, jos sitä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.”

Yhtiövastikkeessa on usein yhtiön perustamisvaiheessa laadittu

yyvitysjärjestelmä, mikä perustuu siihen, että ylemmissä kerroksissa olevat asunnot ovat rakentamisvaiheessa kalliimpia rakentaa.

Keittiöt ja kylpyhuonetilat ovat yleensä lähes samanarvoisia asunnon koosta riippumatta. Ylimmässä kerroksessa pienen asunnon vastike on siksi suhteessa suurempi, kuin samassa kerroksessa olevan suuren asunnon vastike.

Vastikerahoituksella tehtävää perusparannusta, uudistusta, lisärakentamista ja lisäalueen hankkimista koskevia säännöksiä muutettiin 1.6.2001 voimaan tulleella asunto-osakeyhtiölain muutoksella, kuten edellä on todettu.

Voimassa olevan lain mukaan hissihankintaa tehtäessä myös niiden osakkeenomistajien on osallistuttava hankkeen kustannuksiin, jotka eivät välttämättä hyödy hissien rakentamisesta, jos hanke katsotaan ajankohdan vaatimuksia vastaavaksi, eikä osakkeenomistajan maksurasitus muodostu kohtuuttoman suureksi.

Ajankohdan tavanmukaisuusvaatimus määräys on kirjattu Asunto- ja rakennussuunnittelua koskeviin ympäristöministeriön määräyksiin hissien rakentamisesta uusiin kerrostaloihin (G 1). /1/

Määräyksen mukaan hissi on rakennettava, jos käynti asuinhuoneistoihin on sisääntulon kerrostaso mukaan lukien neljännessä tai sitä ylemmässä kerroksessa. Mikäli käynti rakennukseen on kerrostasojen välissä, sisääntulon kerrostasona pidetään alemmaa tasoa. Kolmikerroksisiin kerrostaloihin on olemassa eritysedellytykset.

Asunto-osakeyhtiölain muutos 1.6.2001 lukien helpotti perusparannusten ja uudistusten osalta päätöksentekoa. Päätöksenteko tehdään 5 §:n periaatteiden mukaan, jolloin päätöksentekoon vaikuttaa ajankohdan tavanmukaisuus ja maksurasituksen kohtuullisuus, jolloin päätöksenteossa huomioituu osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Asunto-osakeyhtiön on pyrittävä löytämään osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman edullinen rahoituskeino hankkeelle, jotta vastike saadaan pysymään kohtuullisella tasolla. Osakkeenomistajiin kohdistuvan maksurasituksen kohtuullisuus on aina ratkaistava tapauskohtaisesti. Maksurasituksen kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lähtökohtana pitää osakkeenomistajilta kuukausittain perittävän vastikkeen määrää. Asunto-osakeyhtiön tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä perimään vastiketta tasaisesti kuukausittain. Merkittävän suurten kertavastikkeiden periminen osakkeenomistajilta ilman perusteltua syytä merkitsee lain tarkoittamassa mielessä osakkeenomistajien maksurasituksen muodostumista kohtuuttoman suureksi. Osakkeenomistajaa ei myöskään vastoin hänen tahtoaan voida velvoittaa maksamaan kertasuorituksena yhtiöjärjestykseen merkityn vastikeperusteen mukaan laskettua osuutta laajasta perusparannus- tai uudistushankkeesta. Hissien rakentaminen jälkikäteen kerrostaloon ei kuulu

asunto-osakeyhtiöiden toimiala ja tarkoitus huomioon ottaen kaikkein tarpeellisimpiin ja välttämättöimpiin hankkeisiin verrattuna esimerkiksi rakennuksen vanhojen vesi- ja viemäriputkien uusimiseen tai talokohtaisesta öljykeskuslämmitysjärjestelmästä kaukolämpöjärjestelmään siirtymiseen tai huomattavan suuriin perusparannuksiin ja uudistuksiin. Edellä mainitun kaltaisiin hankkeisiin nähden tulee hissien rakentamisesta osakkeenomistajille aiheutuva vastikkeen maksurasitus pysyä pääsääntöisesti alemmalla tasolla. Yhtiön keinoina vastikemaksujen pitämiseksi kohtuullisina ovat esimerkiksi ennakkorahastointi ja lainan ottaminen, sekä valtion asuntorahaston avustukset.

Esimerkkikohteessa tilanne on kuitenkin sellainen, että myös maantasolla olevien asuntojen osakkeenomistajat hyötyvät hissistä, koska hissillä pääsee myös kellarikerrokseen. Tällaisessa tapauksessa eivät yhtiöjärjestyksen vastikkeen määräytymisperuste ja osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate ole välttämättä ristiriidassa keskenään. Päätöksenteon kannalta on kuitenkin varmintä, että hissihankkeelle saadaan kaikilta osakkeenomistajilta kirjalliset suostumukset yhtiökokouksessa tehdyn päätöksen lisäksi.

Yli neljä kerroksissa taloissa päätöksenteko on helpompaa, koska hissien voidaan katsoa kuuluvan ajankohdan tavanmukaisiin vaatimuksiin ja siten hanke voidaan rahoittaa vastikeperusteisena. Hissien hankinnasta voidaan siten tehdä päätös normaalilla äänen enemmistöllä yhtiökokouksessa. Päätöksenteossa on kuitenkin huomioitava, ettei osakkeenomistajien maksurasitus muodostu kohtuuttoman suureksi.

4. HISSIN RAKENNUSSUUNNITTELU

4.1. Taustatietoja taloyhtiöstä

Esimerkkikohteena on Tuusulan kunnan Kellokoskella sijaitseva luhtitalotyypinen asuinkerrostalo. Taloyhtiön nimi on As. Oy Vesitorninpuisto. Talo on rakennettu v. 1973. Talossa on maanalainen kellarikerros, jossa on

asukkaiden varastotilat, kuivaushuone, saunaosasto ja urheiluvälinevarasto. Maan tasolla sekä toisessa ja kolmannessa kerroksessa on asuntoja.

Lämpökeskus sijaitsee naapuriyhtiön tiloissa, joten lämmön- ja lämpimän käyttöveden putket on asennettu maanalaiseen betoniseen kanaaliin. Talossa on kolmekymmentä asuntoa, joista kaksitoista on kunnallisessa omistuksessa. Kunnalliset vuokralla olevat asunnot on tarkoitettu eläkeläisasunnoiksi, mutta talon hissittömyys on aiheuttanut sen, että asuntoja on vuokrattu nuoremmille henkilöille. Yksityisomistuksessa olevat asunnot ovat pääosin iäkkäiden henkiöiden omistuksessa, joten hissien rakentamiseen tämän kaltaisessa taloyhtiössä on olemassa hyvät edellytykset.

Talon asukkaiden keski-ikä on yli viisikymmentä vuotta.

4.2. Suunnittelun aloitus

Keväällä v. 2006 pidetyssä yhtiökokouksessa keskusteltiin hissien rakentamisesta taloon. Keskustelun pääaiheeksi muodostuivat hissien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, mutta hissistä saatavat hyödyt todettiin kuitenkin niin merkittäviksi, että hissien rakentamishanke sai kannatusta. Yhtiökokous päätti siten yksimielisesti antaa hallitukselle valtuuden aloittaa hissien rakentamisen suunnittelu. Kaikki kokoukseen osallistuneet olivat sitä mieltä, että hissi on tarpeellinen ja kannattava investointi, mikä nostaa asuntojen arvoa.

4.3. Suunnittelijoiden ja valvojan valinta

Yhtiön hallitus valitsi kilpailutuksen perusteella rakennesuunnittelijan, arkkitehdin ja valvojan. Isännöitsijän rooli suunnittelijoiden ja valvojan valinnassa on merkittävä, koska suunnittelijoiksi ja valvojaksi on valittava kokeneet ammattilaiset huomioiden kokonaisedullisuus. Isännöitsijän mielipide vaikuttaa merkittävästi valintapäätöstä tehtäessä.

Hissin kilpailuttaminen päätettiin antaa hissitoimituksiin erikoistuneen konsulttitoimiston tehtäväksi. Rakennusteknisten töiden kilpailutus annettiin rakennuttajakonsulttina toimivan valvojan tehtäväksi.

4.4. Hissikuilun suunnittelu

Hissikuilun rakennesuunnittelu on päteväytyneen rakennesuunnittelijan tehtävä. Rakennesuunnittelu toteutetaan huomioiden hissien tilavaatimukset sekä arkkitehtisuunnittelun asettamat vaatimukset.

Arkkitehtisuunnittelun merkitys uuden hissikuilun rakentamishankkeessa on erittäin merkittävä. Arkkitehti joutuu ottamaan huomioon hissikuilun sopivuuden talon arkkitehtuuriin sekä rakennettuun ympäristöön. Arkkitehti joutuu myös perustelemaan osakkeenomistajille, miksi suunnittelua ei voida aina tehdä pelkistettynä esityksenä. Uusi rakennuksen osa täytyy suunnitella siten, että rakenteesta tulee toimiva ja talon rakentamisajankohdan huomioiva suunnitelma.

4.4.1. Viranomaismääräykset

Kulkuyhteyksistä on määräykset RT 09 - 10692 ohjetiedostossa.

Sijainnin ja käytön mukaan määräytyvä kulkuväylän vaadittava vapaa leveys on 1 200 – 1 800 mm ja korkeussuositus 2 200 mm. Hissikuilu on suunniteltu rakennettavaksi esimerkkikohteeseen siten, että kulkuväylä kääntyy 90 ° maanalaisessa kellaritasossa, joten oviaukkojen leveys on siten vähintään 900 mm.

Hissin mitoitus ja kulkuväylien mitoitus tehdään siten, että pyörätuolilla liikkuvat henkilöt pääsevät kulkemaan esteettömästi.

Rakennuslupaa haettaessa rakennusvalvonta saattaa asettaa erityisehtoja rakentamiselle, joten suunnitelmien esittely kannattaa tehdä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa rakennustarkastajalle, ennen kuin lopullinen

rakennuslupahakemus jätetään kunnalle. Palomääräykset on otettava huomioon rakennesuunnittelussa.

4.4.2. Rakennesuunnittelu

Hissikuilun rakennesuunnittelu aloitetaan rakennuskatselmuksella hissien sijoituspaikan määrittelemiseksi. As. Oy Vesitorninpuiston porrasmousu on rakennettu talon ulkopuolelle talon keskilinjaan. Portaat johtavat kellarikerrokseen sekä toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Porras on toteutettu kierreportaana, joten kulku kerroksiin on hankalaa, koska tasanteita ei ole. Porrasnousun suojaseinän runko on toteutettu metallirakenteisena ja pintaverhouslevynä on maalattu aaltopelti.

Hissikuilun seinät päätettiin rakentaa valuharkkomuurauksena, koska elementtien hankinta ja nostokaluston kustannukset olisivat olleet liian korkeat johtuen rakennuskohteen pienuudesta.

Hissikuilun perustustapaa harkittaessa päädyttiin anturalaataan, jonka mitat ovat H 300 mm ja L 2 500 mm ja P 2 500 mm. Hissikuilun pohja on 1 200 mm hissien lattiatasoa alempana.

Hissin toiminta vaatii hissien alle jätettäväksi 1 200 mm tyhjää tilaa. Hissien rakenteesta johtuvasta vaatimuksesta johtuen on pohjalaatan korkeusasema talon perustuksiin nähden samalla korkeustasolla.

Hissikuilun anturalaatta valetaan ruostumattomasta teräksestä valmistettuun kaukaloon. Kaukalon seinämävahvuus on 5 mm. Kaukalo toimii valumuottina ja se suojaa samalla pohjaveden paineelta. Pohjavesi saattaa nousta anturalaatan pohjatason yläpuolelle, koska talon salaojat ovat lähellä samaa tasoa, kuin anturalaatan alapinta.

Hissien kynnyksiin kerrostasanteilla asennetaan sähkölämmitys.

Anturalaatan ylä- ja alapintaan asennetaan teräsverkko T8 K 150. Valuharkko raudoitetaan T8 K 200/200 raudoituksella. Maanalaisessa osuudessa valuharkkoseinän vesieristyksenä on ulkopinnalla bitumimatto K-MS-170/300.

Betonina käytetään K30-2 lujuusluokan betonia ja betonin säänkestävyysvaatimus on luokkaa XC 2 ja XF 2. Teräksinä käytetään harjaterästä A500 HW. Teräksen betonisuojaus on 35 mm maanpinnan yläpuolisen rakenteen osalla ja maata vasten valettaessa 50 mm.

Teräsosat ovat S 355 luokkaa ja hitsausluokka on WC. Teräsosien maalaus käsittelyn kalvopakkuuden on oltava vähintään 0,15 mm. Maantasolla sokkelin vierustäytön syvyyden on oltava vähintään 300 mm. Kiviaineksena käytetään sepeliä, jonka raekoon on halkaisija on 5 - 16 mm. Soratäytöt tehdään muutoin kantavaan maakerrokseen saakka RIL 132 –määräysten mukaisesti.

Hissikuilun vesikatto rakennetaan teräskoolauksen varaan. Teräspalkkien mitat ovat 50 mm x 50 mm x 5 mm ja teräspalkkien väli on K 600 mm. /Liite 3/

4.4.3. Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtisuunnittelu on keskeinen osa hissien rakennushanketta, koska talon julkisivu muuttuu huomattavasti. Vanhan pyöreän porrasnousun suojausseinä, mikä erimerkkikohteessa on verhoiltu aaltopellillä, muutettiin suunnitelmissa suorakaiteenmuotoiseksi ja verhoukslevyksi päätettiin valita talon seinien mukaisesti vaalean sävyyn sävytetty kivirouhepintainen julkisivulevy. Kivipintainen julkisivulevy parantaa talon ilmettä, eikä uusi hissikuilu myöskään erotu häiritsevästi talon vanhasta julkisivusta. Hissikuilun ja porrasnousun uuteen suojarakenteeseen suunniteltiin porrasnousun kohdalle suorakaiteen muotoiset ikkunat, jokaisen kerroksen kohdalle kaksi ikkunaa rinnakkain. Ikkunat keventävät rakenteen ulkonäköä ja antavat valoa porrasnousuun, sekä myös uuden rakenteen kohdalle jääviin asuntoihin. Uusi rakennusosa on hyvin lähellä 1970-luvun arkkitehtuuria.

4.4.4. Hissin valintapäätös

Esimerkkikohteen hissien periaatepiirustus on liitteenä. /Liite 3/. Hissin ja hissintoimittajan valintapäätöstä tehtäessä käytettiin hissihankintaan erikoistuneen konsultin palveluja. Hissilaitteiden toimittajan valintaa tehtäessä on selvitettävä laitteiden takuuseen, huoltoon ja toimitusaikatauluun liittyvät asiat, sekä hissien tekniset ratkaisut. Hissivalmistajan yleinen tunnettavuus ja hissilaitteiden käytöstä saadut kokemukset varmistavat hissihankinnan onnistumisen.

5. RAKENNUTTAMINEN JA VALVONTA

Hissien rakentamishankkeissa rakennuttajana toimii asunto-osakeyhtiö, jota edustaa yhtiön hallitus ja isännöitsijä. Hallituksen ja isännöitsijän apuna toimii yleensä rakennuttamiseen ja rakentamiseen perehtynyt konsultti, joka voi olla rakennuskohteen valvoja. Rakennuttajakonsultti tai arkkitehti hakee yhteistyössä yhtiön hallituksen ja isännöitsijän kanssa tarvittavat luvat. Rakennuttajakonsultti toimii hallituksen apuna suunnittelijoiden ja rakennusurakoitsijan sekä hissintoimittajan valinnassa. Rakennuttajakonsultti teettää rakennustyöt tehtyihin sopimuksiin perustuen. Yhtiön hallitus ja isännöitsijä edustavat rakennushankkeessa päättävää tasoa ja rakennuttajakonsultti toteuttavaa tasoa. Yhtiön kannalta on erittäin tärkeää, että rakennushanketta valvoo kokenut rakennustöiden valvoja, jolla on kokemusta sekä uudis- että korjausrakentamisesta. Yhtiön ja rakennuttajakonsultin välisessä kirjallisessa sopimuksessa sovitaan, että konsulttitoiminnassa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995.

5.1. Urakkatarjouspyynnöt

Tarjouspyyntöjen lähettämisessä noudatetaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 ja kaikkia urakoitsijoita kohdellaan samantarvoisesti.

Urakkatarjouspyyntö ja liiteasiakirjat ovat yksilöllisiä ja niissä huomioidaan urakan erityispiirteet ja vaatimustaso. Hissikuilun rakentamisen tarjouspyyntökirjeeseen on liitettävä urakkaohjelmat aikatauluvaatimuksineen, työselostukset, työturvallisuusasiakirja ja rakenne- sekä arkkitehti- ja piirustukset. Rakennesuunnittelija voi merkitä rakennepiirustuksiin työselostuksen, jolloin työmaalla työselostus on helposti työntekijöiden saatavilla. /5, s. 50-51/

Hissitarjouspyynnöt laatii hissien kilpailutukseen perehtynyt konsultti, jolla on laaja tietämys hissien rakenteesta, toiminnasta, sekä teknisestä soveltuvuudesta ulko-olosuhteisiin. Hissikonsultti antaa tietoa rakennuttajalle hissikorin pinnoitteista, hissien varusteista ja eri ovivaihtoehdoista. Hissikonsultti ehdottaa hissivalmistajat, joille tarjouspyynnöt kannattaa lähettää.

Urakkalaskenta-aikaa on yleensä annettava 3 - 4 viikkoa ja tarjouspyynnöt on lähetettävä 5 - 7 urakointiliikkeelle. Urakkatarjoukset pyydetään lähettämään suljetuissa kirjekuorissa ja kuoreen pyydetään merkittäväksi ”urakkatarjous”.

5.1.1. Laki julkisista hankinnoista 23.12.1992 /Liite 2/

Arava- ja korkotukilainsäädäntö edellyttävät, että uudisrakentamisen ja perusrantamisen kilpailutus perustuu kilpailumenettelyyn, joka tarkastetaan ja hyväksytään Valtion asuntorahastossa lainapäätökseen liittyvän osapäätöksen käsittelyssä. Mikäli tilaaja on julkinen hankintayksikkö, hankkeeseen sovelletaan myös julkisista hankinnoista annettua lakia ns. hankintalakia.

Huomion arvoista on, että mikäli yksittäiseen hankkeeseen saatava julkinen tuki on yli puolet hankkeen arvosta, esimerkiksi jos kunta myöntää oman avustuksensa kohteelle, sovelletaan hankkeeseen julkisista hankinnoista annettua lakia riippumatta siitä, onko tilaaja julkinen hankintayksikkö vai ei.

Hissiavustuksen saajan on itse arvioitava, sovelletaanko hankkeeseen hankintalain mukaista kilpailumenettelyä. Toteutuksen kannalta voi olla

tarkoituksenmukaista, että yksityinen taloyhtiö tyytyy 50 %:n suuruiseen avustukseen ja välttyy näin hankintalain mukaiselta kilpailumenettelyltä.

Lain ensimmäisen luvun ensimmäisessä pykälässä mainitaan lain soveltamisalasta ja tarkoituksesta seuraavasti:

”Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden tässä laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailun aikaansaamiseksi sekä tarjousmenettelyyn osallistuvien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi noudatettava hankinnoissaan, mitä tässä laissa säädetään.”

Lain toisen luvun viidennessä pykälässä määrätään hankinnan tekemisestä seuraavasti:

”Hankinnassa on käytettävä hyväksi olemassa olevat kilpailumahdollisuudet. Hankinnasta on sen arvosta riippumatta, joko ilmoitettava, tai tarjouksia on muutoin pyydettyä hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä. Mikäli kynnysarvon alittavassa hankinnassa muu toimittaja kuin se, jolta tarjouksia on pyydetty, haluaa tehdä tarjouksen, hänellä on oikeus saada tarjouksen tekemistä varten tarjouspyyntö. Hankinta ei saa tämän vuoksi kuitenkaan viivästyä.”

Hankinta saadaan tehdä ilman tarjouskilpailua vain erityisistä syistä. Tällaisina syinä voidaan pitää muun muassa hankinnan vähäistä arvoa tai suoraan neuvottelumenettelyn käytölle asetettuja ehtoja, joista säädetään kynnysarvon ylittävistä hankinnoista annetuissa asetuksissa.

Tarjouskilpailua ei kuitenkaan tarvitse järjestää yhteishankinnassa, kun hankinta tehdään sellaiselta yhteishankintayksiköltä, joka on noudattanut tämän säännöksiä hankinnan tekemisestä. Hankintayksikön, joka antaa hankinnan toisen tehtäväksi, on asetettava ehdoksi, että hankinnan tekijä noudattaa, mitä tässä laissa säädetään.

Rakennusurakkaa ei saa toteuttaa omana työnä järjestämättä tarjouskilpailua, jos hankkeen toteuttamiseen myönnetään hankekohtaista valtionapua ja hankkeen valtionavun perustana oleva tavara- ja palveluhankintojen arvonlisäverollinen kustannusarvio on vähintään 211 129 euroa (kunnat). Tarjouskilpailun järjestämisestä voidaan luopua edellä määritellyistä syistä tai valtionapuviranomaisen päätöksellä tuen tarkoituksen sitä edellyttäessä.

Hankintalaissa on pakollinen 21 päivän odotusaika. Laki velvoittaa hankintayksiköitä, siis myös taloyhtiöitä, jos valtion avustuksen määrä on yli 50 % hankkeen kustannuksista, 21 päivän pituiseen odotusaikaan ennen hankintasopimuksen tekemistä ja hankintapäätöksen täytäntöönpanoa. Odotusaika lasketaan päätöksen tiedoksisaannista. Hankintayksikön, siis myös taloyhtiön, on tehtävä ehdokkaiden ja tarjoajien asemaan vaikuttavista ratkaisuista kirjallinen perusteltu päätös, mikä lähetetään muutoksenhakuohjeineen tarjouksen jättäneille tiedoksi. Laki velvoittaa tekemään hankintasopimuksen kirjallisena. Laissa on maininta, että poikkeuksellisissa tilanteissa 21 päivän odotusajasta voidaan poiketa. Taloyhtiön hissihankinnassa ei varmaankaan tule sellaista tilannetta, että odotusaikaa voitaisiin lyhentää.

Hankintalaki muuttamassa ja uusi laki tulee voimaan 1.6.2007. Laki eriytyy hankintalaiksi ja eritysalojen hankintalaiksi.

5.1.2. Tarjousasiakirjojen julkisuus

Tarjouskilpailun tiedot ovat kaikki lähtökohtaisesti julkisia. Liike- ja ammattisalaisuuksia sisältävät tiedot ovat kuitenkin aina salaisia.

Tarjouksen kokonaishinta ei ole koskaan salainen, mutta henkilötiedot eivät ole julkisia. Kaikilla tarjouksen antaneilla on oikeus saada selville, miten tarjouksia on arvioitu ja vertailtu, ja miten tarjouskilpailun voittaja on valittu. Tilaajan kannalta on suuri merkitys sillä, että tarjouskilpailusta annetaan riittävästi tietoa. Tiedonanto parantaa luotettavuutta ja säästää tilaajan aikaa, koska riittävällä

tiedonannolla vähennetään kyselyjen määrää. Tietojen antaminen heti päätöksen teon jälkeen on tilaajan harkinnassa. Asiakirjan antamista ei tarjouksen tehneille saa kuitenkaan rajoittaa enempää, kuin suojattavan edun vuoksi on tarpeellista tehdä. Kaikki hankinta-asiakirjat tulevat julkisiksi viimeistään hankintasopimuksen tekemisen jälkeen. Tilaajan on aina annettava tieto pyydytyssä muodossa, mutta pelkkä tieto asiakirjasta ei riitä. Pyydytyt tiedot on annettava viivyttelöttä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa pyynnön tekemisestä.

Tilaaaja voi periä asiakirjoista maksun.

5.2. Urakkatarjousten käsittely

Urakkatarjousten avauksesta järjestetään avaustilaisuus, jossa ovat mukana ainakin yhtiön hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä sekä rakennustöiden valvoja ja tarvittaessa myös hissikonsultti.

Avaustilaisuuden jälkeen valitaan kaksi edullisimman tarjouksen tehnyttä urakointiliikettä tarjousneuvotteluun, jossa käydään tarjoukset yksityiskohtaisesti läpi ja tehdään tarvittavat tarkennukset. Tarjousneuvottelussa selvitetään viimeistään tarjouksen tekijän tekninen suorituskyky sekä taloudellinen asema. Urakoitsijan on esitettävä verovelka ja tel-maksuista todistukset. Urakointiyrityksen liikevaihdolla on myös merkitystä valintaa tehtäessä, koska rakennuttaja voi liikevaihdon suuruuden perusteella arvioida, onko rakennushanke mahdollista toteuttaa urakoitsijan toimesta. Tilaajavastuulaki edellyttää, että tilaajan on tarkistettava urakointiliikkeen taustatiedot, muuten tilaaja voi joutua myös taloudelliseen vastuuseen urakoitsijan lakisääteisistä maksuista. Lain tarkoituksena on vähentää ns. harmaata taloutta.

Tarjousneuvottelujen jälkeen yhtiön hallitus tekee päätöksen urakointiliikkeen valinnasta. Tarjouskilpailun voittaneen yrityksen kanssa tehdään kirjallinen urakkasopimus, mikä pienemmissä urakoissa, kuten hissien rakentamisessa, kannattaa tehdä pienurakkasopimuksena.

6. RAHOITUS

Hissihankinnan kustannukset olivat esimerkkitapauksessa verollisena 180 000 euroa. Asunto-osakeyhtiö, jossa ei ole suuria liiketiloja, ei ole yleensä hakeutunut arvonnäköverovelvolliseksi. Yhtiö on siten lopullinen maksaja ja hankkeen kustannukset on maksettava verollisena.

Esimerkkitaapauksessa hissien osuus kustannuksista on 70 000 euroa ja rakennustöiden osuus 100 000 euroa. Suunnittelu, valvonta yms. kulujen osuus on 10 000 euroa. Kustannukset täysimääräisinä ovat noin 133,00 euroa/m² ja avustuksen jälkeen 66,50 euroa/m². Avustuksen jälkeen yhtiön osuudeksi jää siis 90 000,00 euroa. Huoneistokohtaiset lainaosuudet ovat 2 372 eurosta 4 395 euroon.

Pankkilainan ajaksi määriteltiin viisi vuotta. Esimerkkiyhtiössä vastikeperuste on osake, joten osaketta kohti vastikkeen määräksi muodostuu 0,20 euroa/kk. Esimerkiksi 2h+k 54,5 m² (382 osaketta) kuukausimaksu on 76,40 euroa.

Kuukausittain maksettavan rahoitusvastikkeen kohtuullisuus on otettava huomioon päätöksenteossa. Laina-ajan pituus vaikuttaa vastikkeen suuruuteen, joten hankkeen toteuttamisen kannalta saattaa olla järkevää valita pitempi laina-aika, esimerkiksi 10 – 15 – vuotta. Osakkeenomistajien maksettavaksi ei saa myöskään määrätä maksettavaksi liian suuria kertamaksuja, jos rahoitus suunnitellaan hoidettavaksi ilman ulkopuolista rahoitusta.

Vastikkeen määräytymisperusteita on käsitelty kohdassa 3.3.

Valtion ja kunnan avustusosuuden ollessa erittäin merkittävä, jäävät kustannukset omistajille yleensä kohtuullisen vähäisiksi.

Hankintapäätöstä tehtäessä, päätös tehdään yleensä ehdollisena siten, että hissi hankintaan, mikäli valtion avustus saadaan.

7. HISSIN VAIKUTUS ASUNTOJEN ARVOON

Kiinteistönvälittäjät eri välitysliikkeistä arvioivat hissien vaikuttavan asuntojen myyntiarvoa nostavana tekijänä, koska asuntoa myytäessä kohderyhmä laajenee nuorista henkilöistä eläkeläisiin ja myös liikuntarajoitteisiin.

Esimerkiksi esimerkkikohteessa 2h+k 54,5 m²:n suuruisen asunnon hinnan ollessa ilman hissiä noin 80 000 euroa hissien rakentamisen jälkeen hinnan arvioidaan olevan noin 88 000 euroa. Investoinnin vaikutus asunnon hintaa korottavana tekijänä on siten noin 10 %.

Hissien rakentaminen hissittömään taloon on siis erittäin kannattava investointi, sekä arvonmäärityksen, että käytön kannalta.

8. HISSIN KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Hissien hankintahintaan voidaan sisällyttää hissien huoltokustannuksia esimerkiksi viiden vuoden ajalle, mikä on erittäin kannattavaa.

Normaalisti käyttökustannukset muodostuvat hissien huollosta, sähkön kulutuksesta, puhtaanapidosta ja mahdollisista korjauksista. Nykyaikaisten uusien hissien sähkönkulutus on vähäinen, eikä sähkönkulutuksella ole juurikaan merkitystä käyttökustannuksia laskettaessa. Hissikuilun lämmitys sähköpatterilla vaikuttaa jonkin verran, mutta kuilun lämmitettyä energian tarve on vähäinen. Kuilun lämmitys on termostaattiohjattu ja patteri sijoitetaan hissikuilun pohjalle.

Hissien käyttökustannukset esimerkiksi hankinnasta viiden vuoden kuluttua ovat noin 2 000 euroa vuodessa (0,12 euroa/m²/kk ja 0,017 euroa/osake/kk).

Esimerkkikohteessa siten 2h+k 54,5 m², 382 osaketta, vaikutus kuukausittain maksettavaan vastikkeeseen on 6,50 euroa. Edellä mainitun edellytyksenä on siis, että hissien huoltokustannukset on sisällytetty hissien hankintakustannuksiin, jolloin hankinnasta viiden vuoden aikana ei huoltokustannuksia yhtiölle tule.

9. VALMISTEILLA OLEVA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uuden asunto-osakeyhtiölain esityksessä on yhtiövastikkeen liittyviä muutoksia.

Esityksen 3. luvun 2 §:n ”Yhtiövastikkeella katettavat menot”

3 momentin tekstimuoto, jota ei ole voimassa olevassa laissa, on seuraava:

Yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat ” kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankinnasta.”

Kyseinen määräys tarkoittaa sitä, että kyseessä oleva kuluera katetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan määräytyvällä vastikkeella.

Hissin jälkiasennus vanhaan taloon on esimerkki toimenpiteestä, mikä ei usein hyödytä kaikkia osakkeenomistajia. Uuden lain valmistelussa on otettu kantaa siihen, että yhdenvertaisuusperiaate huomioon ottaen ei ehkä ole mahdollista laatia hissien jälkiasennusta edistävää säännöstä, jolla säädettäisiin hissien jälkiasennuskulujen perimistä aina vastikeperusteisena tai aina tietyllä tavalla jyvitetynä. Lain valmistelussa on harkittu, että tällainen päätös voisi vähentää yhtiöjärjestyksen vastikemääräyksen ja yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä asunto-osakeyhtiössä.

Yhdenvertaisuusperiaatteen säännös on asunto-osakeyhtiölain 46 §:ssä:

”Yhtiökokouksessa ei saa tehdä päätöstä, joka on omansa tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.”

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että yhtiökokous ei saa tehdä sellaista päätöstä, jolla joku osakkeenomistaja hyötyy toisen kustannuksella. Päätös on mahdollisen vain jos, sellainen henkilö, jonka maksurasitus kasvaa tai oikeudet vähenevät, antaa siihen erikseen suostumuksen.

Yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeaminen vaatii siis kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. /3/

10. YHTEENVETO

Väestön ikääntyessä on vanhojen asuntojen soveltuvuutta liikuntarajoitteisten henkilöiden asumiseen parannettava. Ikääntyvien henkilöiden kotona asumisen mahdollistaminen säästää yhteiskunnan varjoja merkittävästi, vaikka yhteiskunnan tukipalvelut olisivat silloinkin merkittäviä.

Isännöitsijöiden ja kiinteistönomistajien rooli liikuntaesteiden poistamiseksi taloyhtiöissä on merkittävä. Hissien rakentaminen hissittömiin kerrostaloihin on merkityksellinen liikuntaesteiden poisto ja siihen liittyvän tiedon jakamisessa osakkeenomistajille ja hallituksen jäsenille isännöitsijöillä on keskeinen rooli.

Hissin rakentamisesta taloyhtiöön keskustellaan aina myös rahasta. Taloyhtiöiden mahdollisuus saada hissihankkeeseen huomattavaa avustusta valtiolta ja kunnalta helpottaa päätöksentekoa taloyhtiössä. Taloyhtiöiden omarahoitusosuus on parhaimmillaan vain 40 prosenttia hissihankkeen kustannuksista, joten hissien kiinteistön arvoa nostava vaikutus on suhteessa omarahoitusosuuteen huomattavan suuri.

Alle neljäkerroksisiin kerrostaloihin rakennettavan hissien hankintapäätöksen tekeminen ei ole aivan yksiselitteistä. Hissin rakentamista rakennuksen sisääntulon kerrostaso mukaan lukien alle neljäkerroksisiin taloihin ei asunto-osakeyhtiölain 5 §:n 3 momentin kohdan kolme mukaan voida yleensä pitää sellaisenaan perusparannuksena tai uudistuksena, joka täyttäisi lain tarkoittaman vaatimuksen ajankohdan tavanmukaisista vaatimuksista. Hissin rakentamista jälkikäteen vanhaan alle neljäkerroksiseen taloon ei edellä mainittu seikka välttämättä kuitenkaan estä. Hissin rakentamisesta voitaisiin tehdä päätös yhtiökokouksessa normaalilla asunto-osakeyhtiölain 38 §:n mukaisella enemmistöllä. Päätöstä tehtäessä olisi kuitenkin päätettävä, että hankkeesta ei saa aiheutua kustannuksia niille osakkeenomistajille, jotka eivät halua osallistua hissihankkeeseen. Osakaskohtainen maksurasitus muodostuu edellä mainitussa tapauksessa usein kohtuuttoman suureksi, jolloin hankkeesta saatetaan luopua kokonaan.

Alle neljäkerroksisissa taloissa on siksi pyrittävä tekemään hissihankinnasta yksimielinen päätös, johon kaikki osakkeenomistajat antavat suostumuksensa, siis myös ne, jotka eivät ole läsnä yhtiökokouksessa, jossa päätös hissihankinnasta tehdään. Merkitystä on myös pääseekö rakennettavalla hissillä maan alla olevaan kellarikerrokseen, jossa on asumista palvelevia yhteistiloja. Silloin hissi palvelee myös maan tasolla olevien asuntojen asukkaita.

Kerrostaloihin, jotka ovat sisääntulo mukaan lukien vähintään neljäkerroksisia, voidaan hissin rakentamisesta tehdä päätös enemmistöpäätöksellä. Vähintään neljäkerroksiseen taloon rakennettava hissi katsotaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia vastaavaksi toimenpiteeksi. Hankkeen kustannukset voidaan siten kattaa vastikerahoituksella, jolloin hankkeen kustannuksiin ovat kaikki osakkeenomistajat velvollisia osallistumaan. Maksurasite ei kuitenkaan saa muodostua osakkeenomistajalle liian suureksi. Oikeudessa ei ole vielä ennakkotapauksia, eikä siten ole muodostunut oikeuskäytäntöä, joten määräys kerrosluvusta perustuu ainoastaan osakeyhtiölain tulkintaan. Päätöksenteossa yhtiökokouksissa on siten noudatettavaa harkintaa ja varovaisuusperiaatetta, jolloin osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate on tarkasteltava tapauskohtaisesti.

Hissien rakentaminen vanhoihin hissittömiin kerrostaloihin on yhteiskunnan ja osakkeenomistajien etujen mukaista. Yhteiskunnan tulisi siksi lisätä hissihankkeisiin avustusrahan määrää ja helpottaa päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä. Asukkaiden ikärakenne taloyhtiössä tulisi ottaa paremmin huomioon avustusrahaa myönnettäessä.

LÄHDELUETTELO

- /1/ Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto, Suomen rakentamismääräyskokoelma G1, Asuntosuunnittelu Määräykset ja ohjeet 2005
- /2/ www.ara.fi
- /3/ www.finlex.fi
- /4/ RT – ohjetiedosto: Esteetön liikkumis- ja toimimisympäristö, RT – kortin numero 09-10692
- /5/ Jouko Kankainen ja Juha-Matti Junnonen, Rakennuttaminen Rakennustieto 2. painos, Tampere 2004

LIITTEET

- Liite 1 asunto-osakeyhtiölaki (päättöksenteko yhtiökokouksessa)
- Liite 2 hankintalaki
- Liite 3 piirustukset

Päätöksenteko yhtiökokouksessa

3 LUKU

38 §

Päätöksenteko

Yhtiökokouksen päätökseksi tulee, jollei tästä laista muuta johdu, se mielipide, jota enemmän kuin puolet annetuista äänistä on kannattanut tai, äänten mennessä tasan, johon puheenjohtaja yhtyy. Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaali arvalla.

Tässä laissa säädettyä enemmistövaatimusta saadaan yhtiöjärjestyksessä tiukentaa ja vaalien osalta myös lieventää.

47 §

Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen

Jos yhtiökokouksen päätös ei ole syntynyt asianmukaisessa järjestyksessä tai jos se muutoin on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen, voi osakkeenomistaja, yhtiön hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä nostaa kanteen yhtiötä vastaan päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi tai sen muuttamiseksi.

Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jos osakkeenomistajalla on ollut hyväksyttävä syy viivästymiseen ja päätöksen päteväksi jääminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta, kanne saadaan panna vireille viimeistään vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta ole nostettu määräajassa, on päätöstä pidettävä pätevänä.

Tuomioistuimen ratkaisu, jolla päätös on julistettu pätemättömäksi tai muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen. Tuomioistuin voi muuttaa yhtiökokouksen päätöstä vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla.

48 §

Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyys

Yhtiökokouksen päätös on moitekanteesta riippumatta mitätön, jos:

- 1) päätös on sellainen, ettei sitä lain mukaan voi tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella
- 2) päätökseen vaaditaan tämän lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan kaikkien tai tiettyjen osakkeenomistajien suostumus eikä suostumusta ole annettu; tai
- 3) kokoukseen ei ole toimitettu kutsua tai kokouskutsusta voimassa olevia säännöksiä tai määräyksiä on olennaisesti rikottu.

Osakkeenomistaja, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä voi nostaa kanteen yhtiötä vastaan sen vahvistamiseksi, että yhtiökokouksen päätös on mitätön.

23.12.1992/1505

Katso oikeudellisesti merkittävien lauseiden käyttöehtöissä.

Laki julkisista hankinnoista 23.12.1992/1505

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 LUKU**Yleiset säännökset****1 §****Soveltamisala ja tarkoitus**

Valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden tässä laissa tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailun aikaansaamiseksi sekä tarjousmenettelyyn osallistuvien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi noudatettava hankinnassaan, mitä tässä laissa säädetään.

Tätä lakia ei sovelleta:

- 1) salassa pidettävässä hankinnassa, eikä sellaisessa hankinnassa, jossa valtion keskeiset turvallisuusedut edellyttävät muun menettelyn käyttämistä tai jossa noudatetaan lain, asetuksen tai hallinnollisen määräyksen nojalla erityisiä turvamääräyksiä;
- 2) hankinnassa, jonka kohde soveltuu pääasiallisesti sotilaalliseen käyttöön;
- 3) kansainvälisen järjestön erityisen menettelyn nojalla tehtävässä hankinnassa; eikä
- 4) Suomen solmiman kansainvälisen yhteistoimintasopimuksen nojalla tehtävässä hankinnassa.

(19.12.1997/1247)

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitetut kansainväliset yhteistoimintasopimukset on annettava tiedoksi Euroopan yhteisöjen komissiolle. (19.12.1997/1247)

2 §**Hankintayksiköt**

Tässä laissa tarkoitettuja hankintayksiköitä ovat:

- 1) valtion, kuntien ja kuntainliittojen viranomaiset sekä evankelis-luterilainen kirkko ja ortodoksinen kirkkokunta ja niiden seurakunnat;
- 2) oikeushenkilöt, joiden katsotaan kuuluvan julkishallintoon;
- 3) yksiköt, joiden toimialaan kuuluu vesihuolto, energiahuolto, liikenteen harjoittaminen tai teletoiminta, siinä laajuudessa kuin asetuksella säädetään; (29.12.1994/1523)
- 4) valtion liikelaitoksista annetun lain (627/87) mukaiset liikelaitokset, jollei asetuksella toisin säädetä; sekä
- 5) mikä tahansa hankinnan tekijä silloin kun 1, 2 tai 4 kohdassa mainittujen yksiköiden hankinnan tekemistä varten myöntämän tuen määrä on yli puolet hankinnan arvosta. (19.12.1997/1247)

Oikeushenkilön katsotaan kuuluvan julkishallintoon 1 momentin 2 kohdan mukaisesti silloin, kun se on perustettu huolehtimaan tehtävistä yleisen edun tarkoituksessa ilman teollista tai kaupallista luonneta ja jos:

- 1) se saa pääasiallisen rahoituksensa 1 momentin 1, 2 tai 4 kohdassa tarkoitetulta yksiköltä;
- 2) se on 1 momentin 1, 2 tai 4 kohdassa tarkoitetun yksikön valvonnassa; tai
- 3) sillä on hallinto-, johto- tai valvontaelin, jonka jäsenistä yli puolet on 1 momentin 1, 2 tai 4 kohdassa tarkoitetun yksikön nimittämiä.

3 § (19.12.1997/1247)**Kynnysarvon ylittävät hankinnat**

Vähintään tietyn markkamäärän eli kynnysarvon suuruisia ja kynnysarvon ylittäviä hankintoja koskevista menettelytavoista ja muista kysymyksistä säädetään asetuksella Euroopan yhteisön lainsäädännön mukaisesti.

4 §**Määritelmät**

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *hankinnalla* tavaroiden ja palvelujen ostamista, vuokraamista tai siihen rinnastettavaa toimintaa sekä urakalla teettämistä;
- 2) *ehdokkaalla* sitä, joka on pyytänyt saada osallistua tarjouskilpailuun;
- 3) *tarjoajalla* sitä, joka tekee tarjouksen; sekä
- 4) *toimittajalla* sitä, joka myy, vuokraa tai muulla siihen rinnastettavalla tavalla toimittaa tavaran, suorittaa palvelun tai urakoi työsuorituksen hankintasopimuksen perusteella. (19.12.1997/1247)

2 LUKU

Hankinnan tekeminen

5 § (19.12.1997/1247)

Hankintamenettelyt

Hankinnassa on käytettävä hyväksi olemassa olevat kilpailumahdollisuudet. Hankinnasta on sen arvosta riippumatta joko ilmoitettava tai tarjouksia on muutoin pyydettyä hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä. Mikäli kynnysarvon alittavassa hankinnassa muu toimittaja kuin se, jolta tarjouksia on pyydetty, haluaa tehdä tarjouksen, hänellä on oikeus saada tarjouksen tekemistä varten tarjouspyyntö. Hankinta ei saa tämän vuoksi kuitenkaan väistyä.

Hankinta saadaan tehdä ilman tarjouskilpailua vain erityisistä syistä. Tällaisina syinä voidaan pitää muun muassa hankinnan vähäistä arvoa tai suoran neuvottelumenettelyn käytölle asetettuja ehtoja, joista säädetään kynnysarvon ylittävistä hankinnoista annetuissa asetuksissa.

Tarjouskilpailua ei kuitenkaan tarvitse järjestää yhteishankinnassa, kun hankinta tehdään sellaiselta yhteishankintayksiköltä, joka on noudattanut tämän lain säännöksiä hankinnan tekemisestä. Hankintayksikön, joka antaa hankinnan toisen tehtäväksi, on asetettava ehdoksi, että hankinnan tekijä noudattaa, mitä tässä laissa säädetään.

Rakennusurakkaa ei saa toteuttaa omana työnä järjestämättä tarjouskilpailua, jos hankkeen toteuttamiseen myönnetään hankekohtaista valtionapua ja hankkeen toteuttamiseen perustena oleva arvonlisäverollinen kustannusarvio on vähintään 5 000 000 markkaa. Tarjouskilpailun järjestämisestä voidaan luopua edellä 2 momentissa määritellyistä syistä tai valtionapuviranomaisen päätöksellä tuen tarkoituksen sitä edellyttäessä.

6 § (19.12.1997/1247)

Ehdokkaan ja tarjoajan valintaperusteet

Tarjouskilpailusta voidaan sulkea pois sellainen ehdokas tai tarjoaja, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi tai joka on laiminlyönyt verojen tai lakisäätelysten sosiaalimaksujen suorittamisen Suomessa tai siinä maassa, jossa toimittajan päätoimipaikka sijaitsee (*ajajiltantunusmaa*). Tällaiselle ehdokkaalle on pyynnöstä annettava tieto hylkäämisen perusteista.

Kynnysarvon alittavien hankintojen tekemisessä ehdokaiden ja tarjoajien taloudellista ja teknistä suorituskykyä koskevassa arvioinnissa voidaan noudattaa soveltuvin osin kynnysarvon ylittävistä hankinnoista annettuja asetuksia.

Ehdokkaita ja tarjoajia on kohdeltava tasapuolisesti ja syrjimättä kaikissa hankintamenettelyn vaiheissa. Jos ehdokkaana tai tarjouksen tekijänä on hankintayksikön omistama yhteisö tai laitos, on sitä kohdeltava samoin kuin muitakin ehdokkaita tai tarjoajia.

7 § (19.12.1997/1247)

Tarjouksen valinta

Hankinta on tehtävä mahdollisimman edullisesti. Tarjouksista tulee hyväksyä se, joka on kokonaistaloudellisesti edullisin tai hinnaltaan halvin.

Kynnysarvon alittavien hankintojen tekemisessä tarjousten valintaperusteiden asettamisessa voidaan noudattaa soveltuvin osin kynnysarvon ylittävistä hankinnoista annettuja asetuksia.

7 a § (21.1.2005/21)

Hankintaa koskevien päätösten ja hankintasopimuksen tekeminen

Hankintayksikön on tehtävä ehdokaiden tai tarjoajien asemaan vaikuttavista ratkaisuista sekä tarjousmenettelyn ratkaisusta kirjallinen päätös, joka on perusteltava. Päätökseen tulee lisäksi liittää jäljempänä 9 b §:ssä tarkoitettu osoitus asian saattamisesta markkinaoikeuteen (hakemusosoitus). Päätös hakemusosoituksen on annettava tiedoksi kirjallisesti niille, joita asia koskee.

Hankintapäätöksen tekemisen jälkeen hankintayksikön on tehtävä hankintaa koskeva kirjallinen sopimus. Hankintasopimus voidaan tehdä ja päätös panna täytäntöön aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja hakemusosoituksen tiedoksi.

Edellä 2 momentin mukaisesta määräajasta voidaan poiketa, jos sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä yleistä etua koskevasta pakottavasta tai muusta hankintayksiköstä riippumattomasta ennalta arvaamattomasta syystä. Hankintayksikön tulee päätöksessään perustella poikkeamisen syyt.

3 LUKU

Oikeusturvakeinot

8 § (19.12.1997/1247)

Vahingonkorvaus

Joka tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten tai Euroopan yhteisön lainsäädännön tai maailman kauppajärjestön julkisia hankintoja koskevan sopimuksen vastaisella menettelyllä aiheuttaa ehdokkaalle, tarjoajalle tai toimittajalle vahinkoa, on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon.

Kun vahingonkorvausvaatimus koskee tarjousmenettelystä aiheutunutta kuluja, korvauksen tuomitsemiseksi riittää, että ehdokas tai tarjoaja näyttää toteen 1 momentissa tarkoitetun virheellisen menettelyn ja sen, että virheettömässä menettelyssä hänellä olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu.

9 § (19.12.1997/1247)

Markkinaoikeuden määräämät seuraamukset (28.12.2001/1530)

Jos hankinnassa on menetelty tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten taikka Euroopan yhteisön lainsäädännön tai maailman kauppajärjestön julkisia hankintoja koskevan sopimuksen vastaisesti, markkinaoikeus voi hakemuksesta:

- 1) poistaa hankintayksikön päätöksen osaksi tai kokonaan;
- 2) kieltää hankintayksiköä soveltamasta hankintaa koskevassa asiakirjassa olevaa kohtaa tai muuten noudattamasta virheellistä menettelyä;
- 3) velvoittaa hankintayksikön korjaamaan virheellisen menettelynsä; taikka
- 4) määrätä hankintayksikön maksamaan hyvitysmaksua sellaiselle asianosaiselle, jolla olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu virheettömässä menettelyssä.

(28.12.2001/1530)

Hyvitysmaksua voidaan määrätä maksettavaksi, jos 1, 2 ja 3 kohdassa määritellyt toimenpiteet saattaisivat aiheuttaa 10 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla haittaa tai jos hakemus on pantu vireille vasta hankintasopimuksen tekemisen jälkeen. Hyvitysmaksua määrättäessä otetaan huomioon hankintayksikön virheen tai laiminlyönnin laatu, hankinnan kokonaisarvo ja hakijalle aiheutuneet kustannukset ja vahinko.

9 a § (28.12.2001/1530)**Asianosaiset ja markkinaoikeuden toimivalta**

Edellä 9 §:ssä tarkoitettua asiaa voi saattaa käsiteltäväksi ja käyttää siinä puhevaltaa se, jota asia koskee, kauppa- ja teollisuusministeriö sekä urakalla teettämistä koskeissa asioissa myös valtiovarainministeriö taikka 5 §:n 4 momentissa mainituissa asioissa sellainen valtion viranomainen, joka on myöntänyt hankekohtaista tukea kysymyksessä olevan rakennushankkeen toteuttamiseen.

Markkinaoikeus ei käsittele hakemusta, joka koskee 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua yksikön hankintamenettelyä, jos hankinta liittyy asetuksessa määritellyn peruspalveluomintaan ja hankinnan ennakoitu arvo on asetuksessa säädettyä kynnyisarvoa pienempi.

Markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta valittamalla kuntalain (365/1995) eikä hallintolainkäyttölain (586/1996) nojalla sillä perusteella, että päätös on tämän lain vastainen.

Jollei tässä laissa toisin säädetä, asian käsittelyyn markkinaoikeudessa sovelletaan muutoin hallintolainkäyttölakia.

9 b § (16.11.2001/1009)**Asian saattaminen markkinaoikeuteen (28.12.2001/1530)**

Hakemus on tehtävä kirjallisesti. Hakijan on ennen hakemuksen toimitamista markkinaoikeudelle ilmoitettava hankintayksikölle kirjallisesti oikeestaan panna asia vireille markkinaoikeudessa. (28.12.2001/1530)

Hakemus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut kirjallisesti tiedon hänen sulkeamisestaan tarjouskilpailusta ja sulkeamisen perusteista tai tarjouskilpailun ratkaisusta ja sen perusteista sekä kirjallisen ohjeen asian saattamisesta markkinaoikeuteen (*hakemusoikeus*). Hakemusoikeuteen sovelletaan soveltuvin osin, mitä hallintolainkäyttölain 3 luvussa valitusosoituksesta säädetään. Hankintasopimus ei estä hakemuksen käsittelyä. (28.12.2001/1530)

3 momentti on kumuttu 1.11.2005/21.

10 § (28.12.2001/1530)**Uhkasakko ja väliaikaiset toimenpiteet**

Markkinaoikeus voi asettaa 9 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kiellon ja 3 kohdassa tarkoitettua velvoitteen noudattamisen tehosteeksi uhkasakon noudattaen, mitä uhkasakkoissa (1113/1990) säädetään.

Hakemuksen tultua vireille markkinaoikeus voi kieltää tai keskeyttää päätöksen täytäntöönpanon taikka muutoin määrätä hankinnan keskeytettäväksi väliaikaisesti markkinaoikeuden käsittelyn ajaksi, jolloin jälkimmäisessä tapauksessa on vastaavasti noudatettava, mitä 1 momentissa säädetään. Edellä 9 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu kiello ja 3 kohdassa tarkoitettu velvoite voidaan asettaa myös väliaikaisesti markkinaoikeuden käsittelyn ajaksi, jolloin on vastaavasti myös noudatettava, mitä 1 momentissa säädetään.

Päätöksessään 2 momentissa tarkoitettua toimenpiteestä markkinaoikeuden tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei toimenpiteestä aiheudu vastapuolelle tai muiden oikeuksille tai yleisen edun kannalta suurempaa haittaa kuin mitä toimenpiteen edut olisivat.

Markkinaoikeuden ylituomari tai markkinaoikeustuomari voi kiireellisissä tapauksissa päättää 2 momentissa tarkoitettua väliaikaisesta toimenpiteestä.

11 §**Kuuleminen ja muu menettely**

Tämän lain 9 §:n 1 momentissa ja 10 §:ssä tarkoitettua toimenpidettä ei saa määrätä varaamatta hankintayksikölle ja muille, joita asia koskee, tilaisuutta tulla kuulluksi. Jos 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua toimenpiteen tarkoitus saattaa muuten vaarantua, toimenpide voidaan kuitenkin määrätä varaamatta sanottua tilaisuutta.

Markkinaoikeus voi velvoittaa asianosaisen saapumaan istuntoon ja esittämään vireillä olevaa asiaa selventävät asiakirjat. (28.12.2001/1530)

Jos 2 momentissa tarkoitettua asiakirjojen esittämisvelvollisuutta ei täytetä tai asianosainen jää ilman laillista estettä saapumatta markkinaoikeuden istuntoon, asianosainen voidaan sakon uhalla velvoittaa esittämään asiakirjat tai saapumaan istuntoon. (28.12.2001/1530)

11 a § (19.12.1997/1247)**Sovittelumenettely**

Milloin kysymys on 2 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua hankintayksikön tekemästä hankinnasta, ehdokas, tarjoaja tai toimittaja, joka katsoo hankintayksikön syyllistyneen tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten tai Euroopan yhteisön lainsäädännön vastaiseen menettelyyn ja jonka etua virheellinen menettely koskee, voi pyytää 8 §:n tai 9 §:n 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettujen vaatimusten ohella Euroopan komissiolta sovittelumenettelyn käyttämistä.

Sovittelumenettelyä koskeva pyyntö on osoitettava kauppa- ja teollisuusministeriölle 14 päivän kuluessa siitä, kun tarjoajat ovat saaneet tiedon tarjouskilpailun ratkaisusta tai siitä koskevasta päätöksestä. Kauppa- ja teollisuusministeriö antaa tarvittaessa tarkempia määräyksiä sovittelumenettelystä.

12 § (28.12.2001/1530)**Muutoksenhaku markkinaoikeuden päätökseen**

Markkinaoikeuden 9 ja 10 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Markkinaoikeuden päätöistä on valituksesta huolimatta noudatettava, jollei korkein hallinto-oikeus toisin määrää.

Markkinaoikeuden 10 §:n 1 tai 2 momentin nojalla antamaan uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen ei saa erikseen hakea muutosta valittamalla.

4 LUKU

Erinäisiä säännöksiä**13 § (29.12.1994/1523)****Tietojenanto**

Hankintojen valvontaa ja tietojenvaihtoa varten hankintayksiköiden on annettava Suomen ja Euroopan yhteisön viranomaisille kauppa- ja teollisuusministeriön määräämässä laajuudessa tilastotietoja ja muita tietoja hankinnan eri vaiheista ja tekemistään hankinnoista.

14 § (19.12.1997/1247)**Tiedonsaantioikeus ja vaitiolovelvollisuus**

Tarjouskilpailuun osallistuneen oikeudesta saada tietoja tarjouksen käsittelyä koskevista asiakirjoista noudatetaan soveltuvin osin mitä asianosaisen tiedonsaantioikeudesta säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999). (21.5.1999/633)

Joka tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä suorittaessaan on saanut tietoja elinkeinonharjoittajan liike- tai ammattisalaisuudesta tai muusta näihin verrattavasta seikasta, jonka ilmaiseminen saattaisi aiheuttaa elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa, ei saa niitä ilmaista eikä käyttää oikeudettomasti, ellei se, jonka hyväksi salassapitovelvollisuus on säädetty, anna tähän suostumustaan.

15 § (21.4.1995/725)**Rangaistussäännös**

Rangaistus 14 §:ssä säädetyn salassapitovelvollisuuden rikkomisesta tuomitaan rikoslain 38 luvun 1 tai 2 §:n mukaan, jollei teko ole rangaistava rikoslain 40 luvun 5 §:n mukaan tai sitä muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

16 § (29.12.1994/1523)

16 § on kumottu L:lla 29.12.1994/1523.

17 §**Tarkemmat säännökset ja ohjeet**

Asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta.

Kauppa- ja teollisuusministeriö ja valtiovarainministeriö voivat antaa ohjeita tämän lain ja sen nojalla annettujen asetusten soveltamisesta.

18 §**Voimaantulo- ja siirtymäsäännös**

Tämä laki tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Tätä lakia ei sovelleta hankinnassa, joka on aloitettu ennen lain voimaantuloa.

HE 154/92, TaVM 39/92

Muutossäädösten voimaantulo ja soveltaminen:**29.12.1994/1523:**

Tämä laki tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana. (L 1523/1994 tuli A:n 1572/1994 mukaisesti voimaan 1.1.1995.)

HE 302/94, TaVM 44/94

21.4.1995/725:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995.

HE 94/93, LaVM 22/94, SuVM 10/94

19.12.1997/1247:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1998.

Tätä lakia ei sovelleta hankinnassa, josta on julkaistu hankintailmoitus tai hankintamenettely on muutoin käynnistetty ennen lain voimaantuloa.

HE 69/1997, TaVM 24/1997, EV 164/1997, Neuvoston direktiivi 89/665/ETY; EYVL N:o L 395, 30.12.1989, s. 33, Neuvoston direktiivi 92/13/ETY; EYVL N:o L 76, 23.3.1992, s. 14, Neuvoston direktiivi 92/50/ETY; EYVL N:o L 209, 24.7.1992, s. 1, Neuvoston direktiivi 93/36/ETY; EYVL N:o L 199, 9.8.1993, s. 1, Neuvoston direktiivi 93/37/ETY; EYVL N:o L 199, 9.8.1993, s. 54, Neuvoston direktiivi 93/38/ETY; EYVL N:o L 199, 9.8.1993, s. 84

21.5.1999/633:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä joulukuuta 1999.

HE 30/1998, HaVM 31/1998, EV 303/1998

16.11.2001/1009:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä joulukuuta 2001.

Tätä lakia sovelletaan tarjouskilpailua koskeviin ratkaisuihin, jotka tehdään tämän lain tultua voimaan.

HE 101/2001, TaVM 14/2001, EV 105/2001

28.12.2001/1530:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä maaliskuuta 2002.

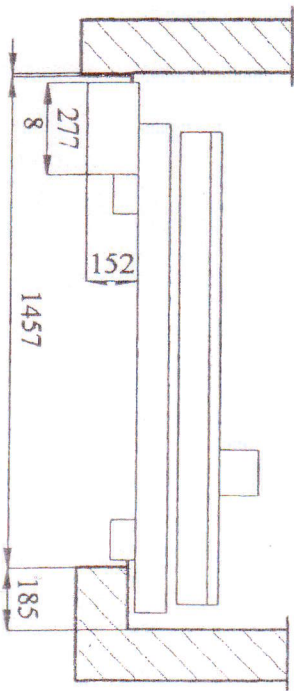
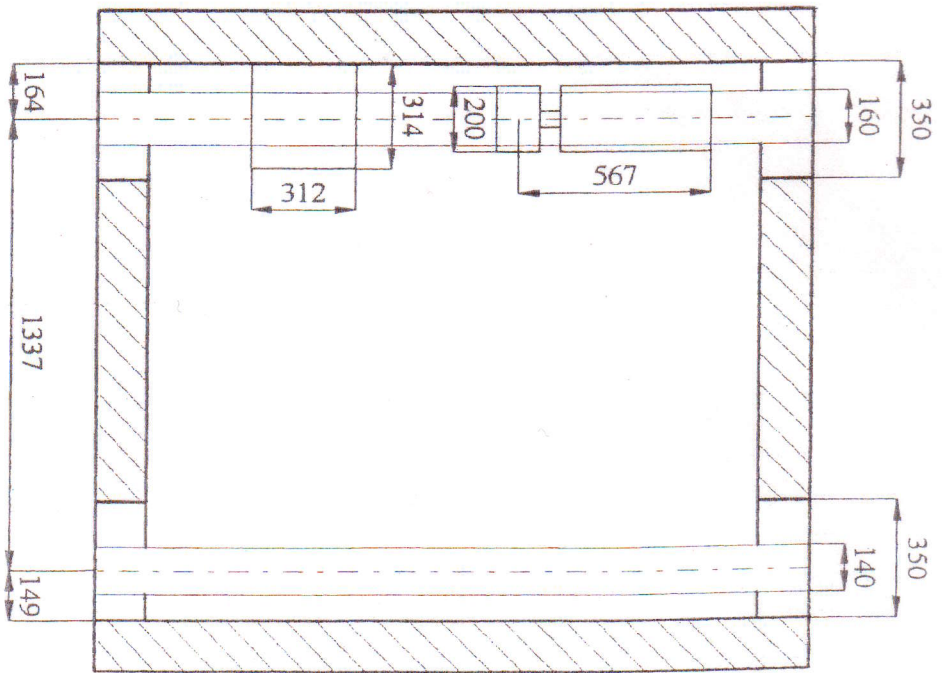
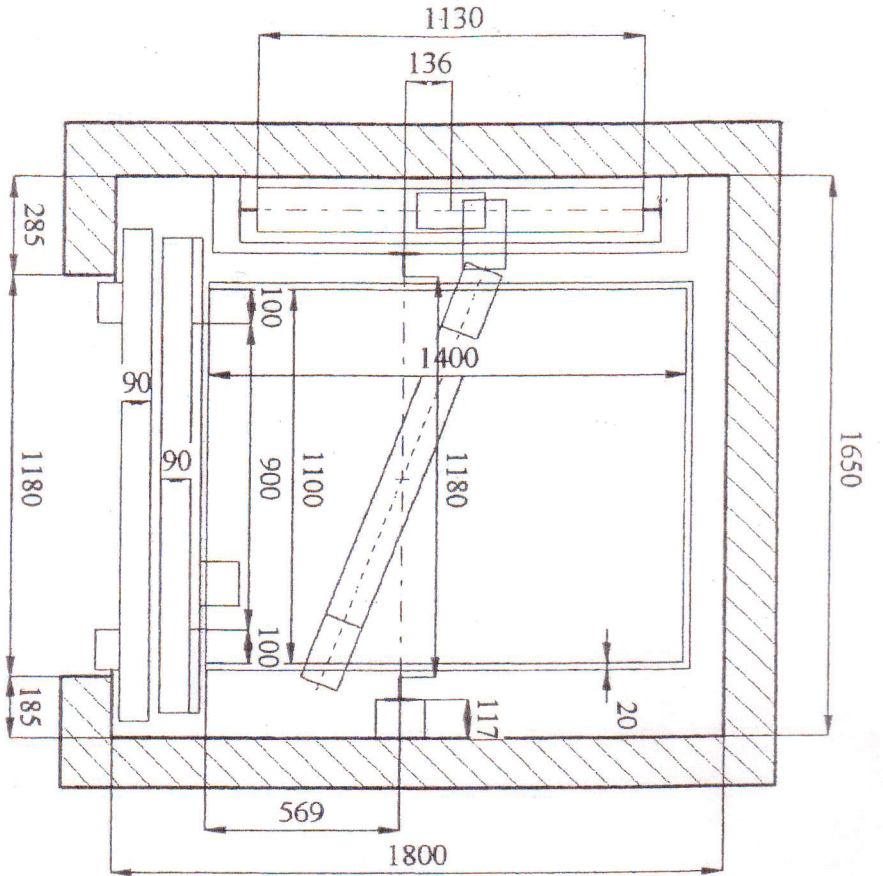
Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

HE 105/2001, LaVM 23/2001, EV 191/2001

21.1.2005/21:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä helmikuuta 2005.

HE 237/2004, TaVM 25/2004, EV 182/2004, Neuvoston direktiivi 89/665/ETY (31989L0665); EYVL N:o L 395, 30.12.1989, s. 33



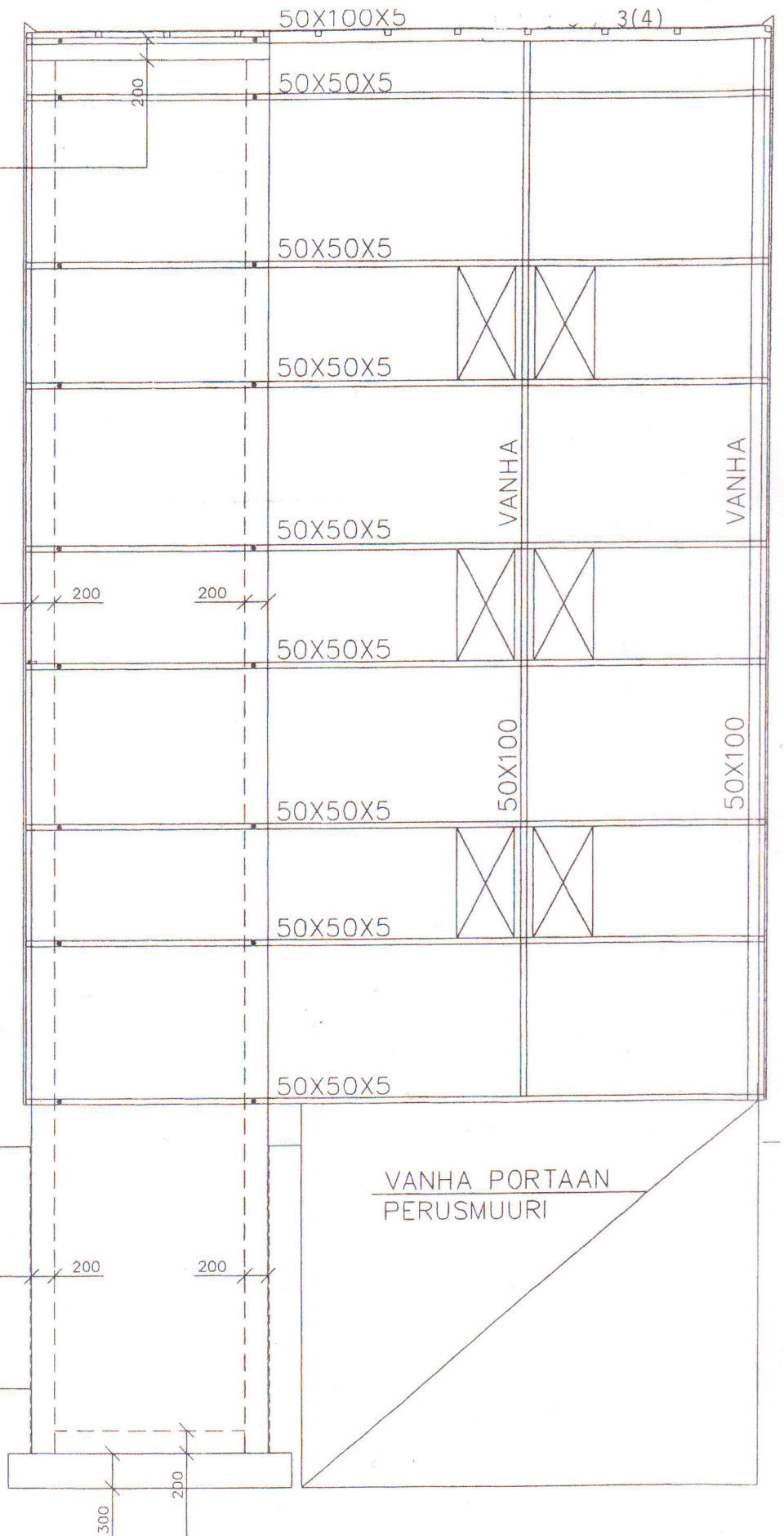
KUILUN KANSI-
LAATTA H=200
ALAPINNASSA
VERKKO T8K150

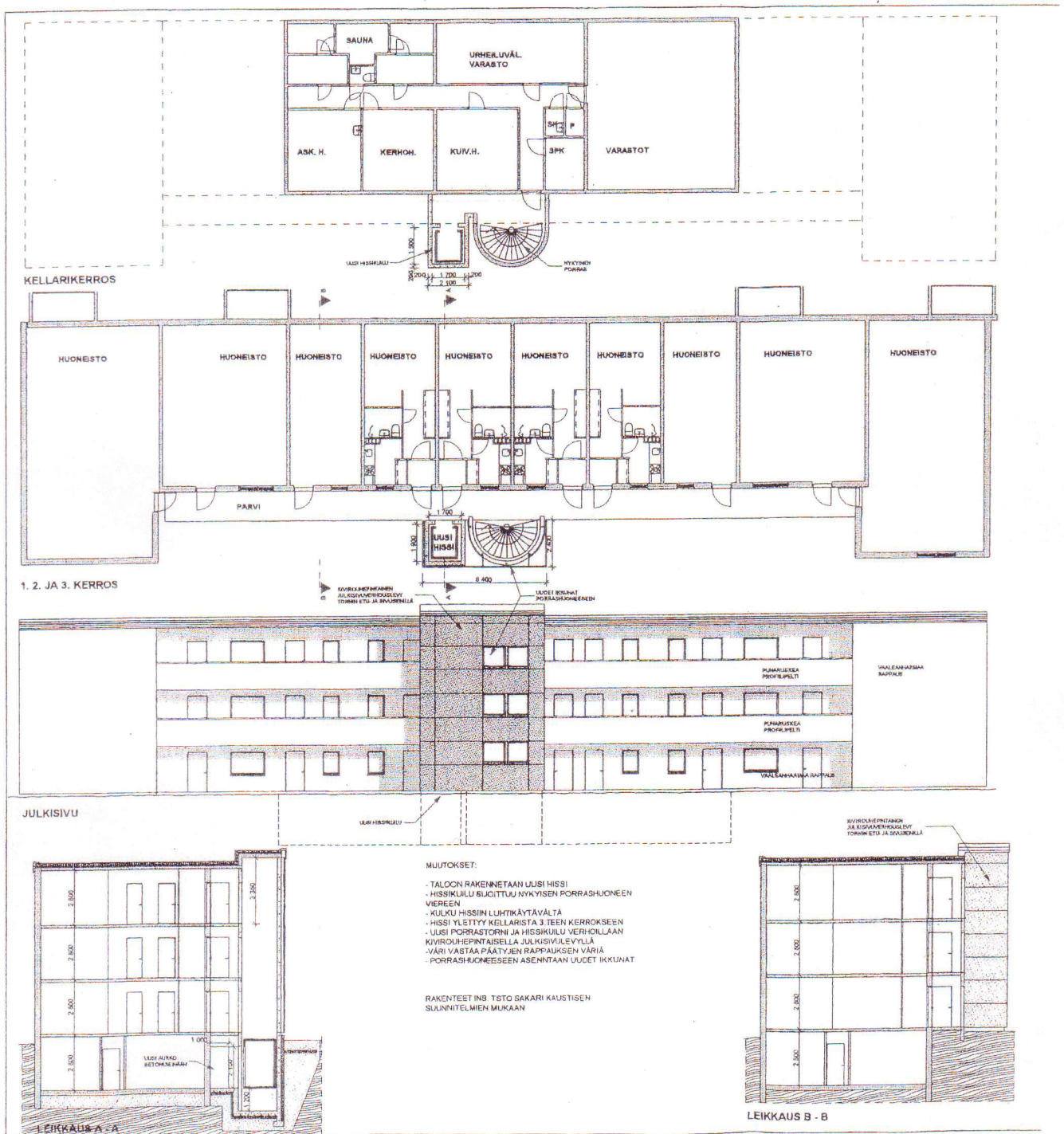
VALUHARKKO
RAUDOITUS
T8 K 400/400

VALUHARKKO
RAUDOITUS
T8 K 200/200

SOKKELIN ULKOPINNASSA
SUUTUMIMATTO K-MS-170/300
ANTURASTA MAÄN PINTAAN

KUILUN POHJAN SYVYYS LATTIATASSOON
NÄHDEN HISSIN MITTAPIIRUSTUKSESTA





- MUUTOKSET:
- TALOON RAKENNETAAN UUSI HISSI
 - HISSIKUULU SIICITTUU NYKYISEN PORRASHUONEEN VERREEN
 - KULKU HISSIN LUHTIKÄYTÄVÄLTÄ
 - HISSI YLETTY KELLARISTA 3. TEEN KERROKSEEN
 - UUSI PORRASTORNI JA HISSIKUULU VERHOILLAAN
 - KIVIRUOJENTANKKI JA KIVIRUOJENTAVELYT
 - VÄRI VASTAA PÄÄTYJEN RAAPPAUKSEN VÄRIÄ
 - PORRASHUONEESEEN ASENNTAAAN UUCET IKKUNAT

RAKENTEET INS. TSTO SAKARI KAUSTISEN SUUNNITELMIEN MUKAAN