



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON KEHITTÄMINEN

Koskelantalot Oy

Antti Yläkangas

Opinnäytetyö
Toukokuu 2016
Rakennustekniikka
Rakennustuotanto



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikka
Rakennustuotanto

YLÄKANGAS, ANTTI:
Kiinteistöjen ylläpidon kehittäminen
Koskelantalot Oy

Opinnäytetyö 41 sivua, joista liitteitä 0 sivua
Toukokuu 2016

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tehdä mänttä-vilppulalaiselle vuokrataloyhtiölle, Koskelantalot Oy:lle, kiinteistönhoidon kartoitusta ja kehittämissuhteita. Tehtävänä oli selvittää Koskelantalot Oy:lle heidän kiinteistönhoidollisista, sekä antaa kehittämissuhteita kiinteistönhoidon toteuttamiseen.

Työhön kerättiin aineistoa kirjallisuudesta ja internetistä. Aineistona oli myös Koskelantalot Oy:n dokumentoituja tilastoja ja tilinpäätöstietoja. Tietoa kerättiin myös työntekijöitä haastatteleamalla.

Aluksi käytiin läpi kiinteistönhoidon teoriaa. Teoriaosuudessa käsiteltiin kiinteistönpidon päätehtäviä yleisellä tasolla. Seuraavana työssä keskityttiin Koskelantalot Oy:n nykyiseen kiinteistönhoidon tilanteeseen. Kartoitus tehtiin haastattelujen ja Koskelantalot Oy:n dokumentointien avulla. Selvitystyön jälkeen opinnäytetyö esitettiin kehityssuhteita näkökulmineen.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Koskelantalot Oy:llä ei ole helppoja ratkaisuja kiinteistöhoitotehtävien järkevään toteuttamiseen. Koskelantalot Oy:n olisi hyvä hankkia isännöitsijä, jonka työtehtäviin kuuluisi ostopalvelujen hankkiminen, sopimusten laatiminen sekä valvontatehtävät. Yritykselle suositellaan myös kiinteistön mitoituksen ja huoltokirjojen käyttöönottoa. Pohdinta sisältää myös jatkotutkimusehdotuksia, joita Koskelantalot Oy voi jatkossa esittää tutkittavaksi. Ehdotuksena oli huoltokirjan laatiminen ja käyttöstrategian luominen sekä tutkia yrityksen kustannusten muodostumista.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Construction Engineering
Building Production

YLÄKANGAS, ANTTI:
Real Estate Maintenance Development
Koskelantalot Ltd

Bachelor's thesis 41 pages, appendices 0 pages
May 2016

The purpose of this thesis was to study Koskelantalot Ltd's property management operations and make suggestions for its development. The goal was to determine Koskelantalot Ltd's current situation, and to provide proposals for implementing these suggestions.

The materials for the thesis was collected from literature and Internet sources. The thesis also used the materials from Koskelantalot Ltd; documented statistics and financial statements. Interviews were also conducted among Koskelantalo Ltd's employees.

The first part of the thesis introduces the basics of the real estate management theory, as base theory of this thesis. The second part focuses more on the current situation in Koskelantalot Ltd's operations. It examines the current situation by the information gathered from the interviews and Koskelantalot Ltd's official documents. Suggestions for developing Koskelantalot Ltd's property management operations followed.

The thirds part of the thesis discusses the findings and how they relate to the base theory. Lastly the thesis make suggestions about what kind of further research Koskelantalot Ltd could make to develop their operations even further. In the future Koskelantalot Ltd can further research the formation of the costs and also remake the maintenance manual.

Key words: building maintenance, life cycle, maintenance book/manual, purchased services

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	8
2	KIINTEISTÖN YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN	9
2.1	Kiinteistön elinkaari.....	9
2.2	Kiinteistön ylläpidon tehtävät	11
2.3	Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset.....	12
2.4	Ostopalvelujen hankinta	15
2.5	Kiinteistönhoidon organisointi	18
3	KIINTEISTÖNHOIDON SUUNNITTELU	22
3.1	Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	22
3.2	PTS (pitkántähtäimen suunnitelma).....	25
3.3	SART-järjestelmä	25
3.4	Kiinteistöhuollon mitoitus	26
4	KOSKELANTALOT OY.....	27
4.1	Koskelantalot Oy:n kiinteistöt	27
4.2	Rakennuskannan muutokset ja perusparantaminen	29
4.3	Henkilöstö.....	30
4.4	Ostopalvelut	30
4.5	Huoltokirja	32
4.6	PTS (pitkántähtäimen suunnitelma).....	32
4.7	SART-järjestelmä	32
4.8	Kiinteistönhoidon mitoitus	32
5	KOSKELANTALOT OY:N KIINTEISTÖNHOIDON KUSTANNUKSET .	34
6	KOSKELANTALOT OY:N TOIMINNAN KEHITTÄMINEN	36
6.1	Oma henkilöstö	36
6.2	Ostopalvelut	37
6.3	Huoltokirja	37
7	POHDINTA.....	38
7.1	Johtopäätökset.....	38
7.2	Jatkotutkimuksen aiheita.....	40
	LÄHTEET.....	41

ERITYISSANASTO

huoltokirja

Huoltokirja on kiinteistöstä pidettävä asiakirjakokonaisuus. Siihen kuuluu kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet seurantatietoineen. Huoltokirjaa voidaan käyttää myös työkaluna mihin dokumentoidaan huolto ja ylläpitotyöt. Lakisääteiseksi huoltokirjan laatiminen toimeenpantiin uudisrakennuksille vuonna 2000. (RAKLI ry. 2012.)

isännöinti

Isännöinti on kiinteistöjohtamista. Isännöitsijän vastuullaan on asunto-osakeyhtiöissä ja asumisoikeusyhdistyksissä vastata kiinteistöhallintoon ja kiinteistön hoito- ja ylläpitopalve-luihin liittyvistä toiminnoista. Isännöintiä voidaan käyttää myös asunto-osuuskunnissa ja asuin käytössä olevissa kiinteistöosakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana toimii isännöitsijä. (RAKLI ry. 2012.)

kiinteistö

Kiinteistö on kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö siihen sisältyvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen Yleiskielessä pelkkä rakennus yhdistetään vahvasti sanaan kiinteistö. (RAKLI ry. 2012.)

kiinteistökustannukset

Kiinteistökustannuksia ovat kaikki kiinteistön olemassaolosta aiheutuvat kustannukset. Kiinteistökustannukset sisältävät pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset sekä ylläpitokustannukset. (RAKLI ry. 2012.)

kiinteistön elinkaari

Kiinteistön elinkaari sisältää kiinteistön vaiheet maanhankinnasta kiinteistön suunnittelemiseen, sekä kiinteistön hyödyntämisestä luopumiseen tai purkamiseen. Kiinteistön toiminnallinen, taloudellinen ja tekninen elinkaari muodostaa ketjun, joka koostuu erilaisista ja eri tavoin muodostuvista sykleistä, esimerkiksi omistamiseen, liiketoimintaan ja käyttötarkoitukseen perustuvista sykleistä. Kiinteistön elinkaari sisältää myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaaret. (RAKLI ry. 2012.)

kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut

Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluiden tarkoituksena on ylläpitää kiinteistön kunto, arvo, ominaisuudet ja olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluita ovat energiahallintapalvelut, tekniset palvelut, kiinteistö huolto, jätehuolto, siivouspalvelut ja ulkoalueiden hoito. (RAKLI ry. 2012.)

kunnossapito

Kunnossapito on korjausrakentamiseen kuuluvaa toimintaa, jossa kiinteistön korjaamisella ja huoltamisella pidetään kiinteistön laatutaso ennallaan. Kunnossapidon tavoite on säilyttää kiinteistö alkuperäisessä tasossaan. Kiinteistö ei välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska on järkevää käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita uudisrakentamisen aikana ei tiedetty. (RAKLI ry. 2012.)

käyttöaste

Käyttöaste on kiinteistöjen käytön mukaan laskettu prosenttiosuus kiinteistösalkussa olevista kohteista. Erilaisilla käyttöasteilla mitataan kiinteistöjen taloudellisen ja toiminnallisen käytön perusteella. (RAKLI ry 2012.)

- käyttökustannukset** Käyttökustannukset ovat käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvia muuttuvia kustannuksia, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttökustannukset voidaan asettaa vuokralaisen maksettavaksi vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. käyttö- tai erilliskorvauksina) tai vuokralainen voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu esimerkiksi vedestä, sähköstä sekä siivouksesta. (RAKLI ry 2012.)
- ulkoalueiden hoito** Ulkoalueiden hoito on kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, joka ylläpitää ja parantaa ulkoalueiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä Ulkoalueiden hoitoon kuuluu puhtaanapito, lumityöt, liukkauden torjunta sekä viheralueiden hoito. (RAKLI ry 2012.)
- ylläpitokustannukset** Ylläpitokustannukset ovat kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksia ovat esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset. (RAKLI ry 2012.)

1 JOHDANTO

Mäntän kaupunki ja Vilppulan kunta ovat saaneet alkunsa alueen vahvan metsäteollisuuden johdosta. Mäntän paperiteollisuus ja Vilppulan sahateollisuus ovat olleet suuria työnantajia seudulla, jonka asukasmäärä kasvoi 80-luvun lopulle asti. Mänttä-Vilppula kuuluu nykypäivänä väestöltään vähenevään ja ikääntyvään Ylä-Pirkanmaan alueeseen. Mänttä-Vilppula alueen väestönlasku alkoi 80- ja 90-luvun vaihteesta. Väestön määrä oli vuonna 1988 noin 14 500 asukasta. Väestön muutos vuoteen 2014 oli -4 000 henkilöä. Tämä tekee keskiarvoksi n. 150 henkilöä vuodessa muuttotappiota. Tämän kaltainen väestönkehitys aiheuttaa haasteita vuokratulojen järkevään ja tehokkaaseen järjestämiseen alueella.

Koskelantalot Oy hallinnoi Mänttä-Vilppulan alueella kunnallisia vuokra-asuntoja. Sen hallinnassa on 36 kiinteistöä ja 743 asuntoa. Koskelantalot Oy on suurin vuokra-asuntojen tarjoaja paikkakunnalla, joka aiheuttaa omia haasteita. Suuri muuttotappio paikkakunnalla aiheuttaa ongelmia tyhjien asuntojen, sekä oman työvoiman ja ostopalvelujen järjestämisen osalta.

Koskelantalot Oy tarkoituksena on uudistaa toimintojaan vastaamaan nykypäivän tarpeita ja halusi teettää opinnäytetyön toimintansa kehittämiseksi. Opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa konkreettisia ehdotuksia Koskelantalot Oy:n tämänhetkisen tilan kehittämiseen. Työstä on rajattu Koskelantalot Oy:n hallinnollinen puoli pois ja keskitytty pääosin teknisen puolen kehittämiseen.

Valikoiduin tekemään opinnäytetyötä tästä aiheesta, kun olin Mänttä-Vilppulan kaupungilla suorittamassa opintojen viimeistä työharjoittelujaksoa. Sain ehdotuksen opinnäytetyön tekemisestä Koskelantalot Oy:n toimitusjohtajalta.

2 KIINTEISTÖN YLLÄPIDON JÄRJESTÄMINEN

Suomessa kiinteistöt muodostavat 70 % kansallisvarallisuudestamme. Kiinteistönhoidolla on erityisen suuri vaikutus suomen kansallisvarallisuuden tilaan. Meille kaikille on hyötyä asianmukaisesta kiinteistönhoidosta, olkoot kiinteistöt rakennuksia tai liiketiloja. (Myyryläinen 2008, 22.)

2.1 Kiinteistön elinkaari

Kiinteistöjen elinkaari muodostuu kolmesta vaiheesta, jotka näkyvät kaaviossa 1. Yksinkertaisesti elinkaari muodostuu siten rakentamisesta, käyttövaiheesta sekä kiinteistön purkamisesta. Ajallisesti elinkaari voi kuitenkin jatkua 50 vuodesta useaan sataan vuoteen. Rakennusten teknistaloudellisesti laskettu elinkaari on keskimäärin 40–60 vuotta, käyttötarkoituksesta ja rakenteista riippuen. Suurin osa rakennuksen osista ja teknisistä laitteista saavuttaa vain noin 10–30 vuoden elinkaaren, mutta runkorakenteet ovat yleisesti valmistettu saavuttamaan yli 100 vuoden pituisen elinkaaren. (Myyryläinen 2008, 22.)



KAAVIO 1. Rakennuksen elinkaari (Rakennusteollisuus.)

Kiinteistön elinkaari määritetään suunnitteluvaiheessa. Suunnitteluvaiheessa käydään läpi asiakkaan tarpeet, kiinteistön käyttötarkoitus ja laatu. Suunnitteluvaiheessa voidaan määrittellä rakennusmateriaalit ja rakenteet sellaiseksi, että se täyttää asiakkaan toiveet ja elinkaariodotuksen.

Huolellisen suunnitteluvaiheen jälkeen alkaa rakennusprosessi, joka on hyvin kriittinen vaihe elinkaaren määrittelyssä. Ammattitaitoinen ja laadukas rakentaminen toteuttaa

suunnitteluvaiheen määrittelemän elinkaaritavoitteen. Merkittävät laadulliset virheet rakentamisessa voivat vaikuttaa vahvasti toteutuneen elinkaaren pituuteen.

Rakennuksen käyttövaihe on tärkeä elinkaarta määrittävä ajanjakso. Käyttövaiheen aikana suoritettavat huolto- ja korjaustoimenpiteet voivat vaikuttaa kiinteistön elikaareen positiivisesti tai negatiivisesti. Käytönaikainen huoltojen ja korjausten laiminlyönti voi johtaa kiinteistön ennenaikaiseen purkamiseen laadullisista syistä johtuen. Huolellisesti suunniteltu ja valvottu kiinteistön ylläpito yhdistettynä oikein valittuihin ja suoritettuihin korjauksiin voi pidentää suunniteltua elinkaarta huomattavasti.

Hyvin ja oikeaoppisesti tehdyillä teknisillä huoltotoimilla voidaan saavuttaa hyvän käytettävyyden lisäksi alhaisemmat pääomakustannukset ja mahdollisimman pitkä käyttöikä. Kiinteistöjen kokonaistaloudellisuuteen vaikuttavat useat seikat, joista tärkeimpinä ovat toimivuus, terveellisyys ja rakennusosien elinkaari. Rakennusosien materiaaleilla, ammattitaitoisilla asennuksilla, sekä käytöllä ja huoltotoimenpiteillä on suuri vaikutus toimivuuteen ja taloudellisuuteen kiinteistöhuollossa. (Myyryläinen 2008, 22.)

Rakennusosia ovat kaikki rakennusten osat:

- perustus
- runko
- julkisivu
- katto
- ikkunat
- ovet
- parvekkeet
- talotekniset järjestelmät. (Myyryläinen 2008, 22.)

Rakennusosista runko ja perustukset eivät vaadi juurikaan huoltoa, jos ne on suunniteltu ja rakennettu oikein. Talotekniset laitteet, rakennuksen vaippa, sisäpinnat ja rakennustekniset osat ovat rakennusosia, jotka vaativat säännöllistä huoltoa ja valvontaa sekä syntyvien vikojen korjausta. (Myyryläinen 2008, 22.)

Kiinteistöjen hyvä käytettävyys ja optimoitu energiankäyttö muodostuu järjestelmien ja teknisten laitteiden moitteettomasta toiminnasta ja hyvästä sisäilmasta. Kiinteistö kustannukset ovat liikerakennuksissa noin 10–15% koko yrityksen budjetista. (Myyryläinen 2008, 22.)

Kiinteistöpalvelujen toimimattomuus rakennuksessa johtaa yleensä asiakkaiden asuminen- tai kiinteistön muun käytön häiriöihin. Toiminnanhäiriöt aiheuttavat toiminnan keskeytyksiä ja mahdollisesti käyttäjälle terveyshaittoja. Häiriöt vaikuttavat myös asukkaan asumisen laatuun, sekä toimi- ja liiketiloissa yrityksen liiketoimintaan ja tulokseen. (Myyryläinen 2008.)

Teknisen huollon ja käytön merkitys asiakaslähtöisesti on hyvinkin tärkeää. Se on yksi tärkeimmistä asioista kiinteistöpalvelujen tuottamisessa. Huolto- ja käyttötehtävissä epäonnistuttaessa menetetään kaikki hyvien ja kalliiden investointien hyödyt ja huoltoyritys voi kärsiä huonosta imagosta pitkään. (Myyryläinen 2008, 22–23.)

Kiinteistön purkaminen on radiakaali, mutta usein taloudellisesti ja laadullisesti tarkasteltuna oikea ratkaisu huonokuntoisen kiinteistön kohdalla. Purkaminen on elinkaarivaiheen peruuttamattomin ja lyhin vaihe, joka päättää rakennuksen elinkaaren lopullisesti.

2.2 Kiinteistön ylläpidon tehtävät

Kiinteistönhoidon tehtäviin ja ylläpitoon kuuluu pitää kiinteistön käyttäjät ja omistaja tyytyväisenä. Omistaja haluaa, että kiinteistöjä ylläpidetään ja huolletaan tehokkaasti ja ammattitaidolla. Hyvin hoidettu kiinteistöjen ylläpito vähentää isojen ja yllättävien kustannusten ilmaantumista, mikä on omistajalle tärkeää taloudellisesti merkittävien kulujen ennustettavuuden takia. Hyvin ylläpidetty kiinteistö vetää asiakkaita puoleensa, mikä on tärkeää kilpaillulla alalla. Asiakkaiden tyytyväisyys kiinteistönhuoltoon ja ylläpitoon vaikuttaa viihtyvyyteen. Asiakas ei halua muuttaa pois hyvin pidetystä kiinteistöstä, jonka kustannukset ovat kohtuulliset ja jossa vältytään kohtuuttomilta vuokran korotuksilta.

Kiinteistönhoidon tehtäviin ja ylläpitoon kuuluu tyypillisesti seuraavat tehtävät:

- kiinteistöjen huolto- ja korjaustehtävät

- rakennusten huolto ja hoito
- rakennusautomaation säätö- ja valvontatyöt
- lämmitys-, sähkö- ja vesikulujen seuranta
- lämmitys-, vesi-, viemäri- ja ilmastointijärjestelmien hoito ja huolto
- kiinteistöjen ulko- ja sisätilojen rakennusteknisten korjaustoimenpiteiden tekeminen
- ikkunoiden, ovien ja lukkojen säätö ja korjaustoimenpiteet
- huolehtii turvallisuudesta ja paloilmoitinjärjestelmistä, sekä kiinteistön ajastin/kellokytkin laitteista huolehtiminen
- liputus
- valaisimien toiminnasta huolehtiminen
- ilmastointikoneiden, jäähdytyskoneiden, kosteuslaitteiden ja kylmälaitteiden huollot ja ylläpito
- ulkoalueiden hoito
 - o pihojen puhtaanapito
 - o nurmialueiden hoito
 - o lumityöt
 - o kulkuväylien hiekoitus/liukkaudentorjunta
- pienten sähkölaitteiden huollot, asennukset ja korjaukset
- ostopalvelun hankkiminen erikoistöihin.

2.3 Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset

Kiinteistöjen hoitokuluihin lasketaan kaikki kiinteistön vuotuisesta ylläpidosta syntyvät kustannukset. Ylläpidon kustannukset jaetaan pääsääntöisesti taulukon 1 mukaisesti 13 kuluerään: hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, vuokrat (tontti ja muut maa-alueet), kiinteistövero, muut hoitokulut ja korjaukset (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

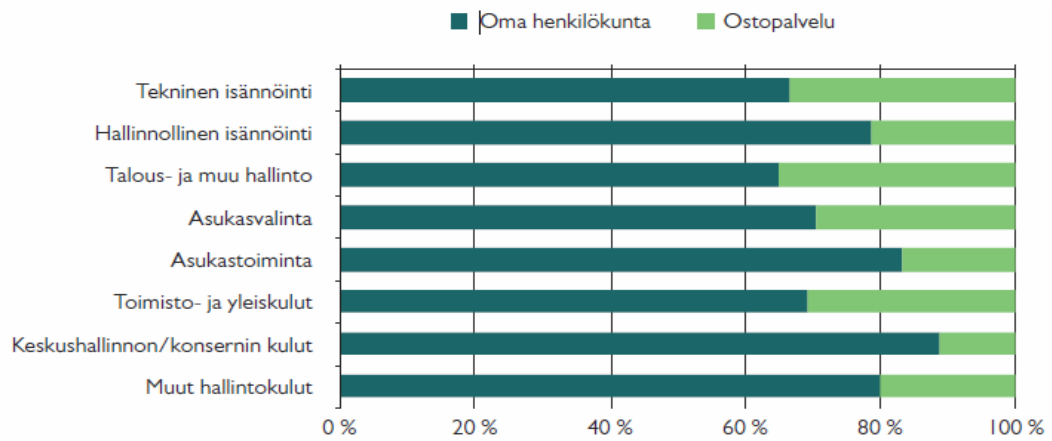
Edellä luetelluista kustannuksista pääomakuluihin lasketaan yleensä kiinteistövero ja mahdolliset tonttivuokrat, mikäli kiinteistö sijaitsee vuokratontilla. Vuokratontilla sijaitsevien kiinteistöjen kiinteistövero koskee ainoastaan rakennusta. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Kiinteistön hoitokulut vaihtelevat mm. kiinteistön käyttötarkoituksen, iän ja teknisten ominaisuuksien perusteella. Tässä yhteydessä käsitellään vain aravalainoitettujen asuintalojen hoitokuluja.

TAULUKKO 1. Ara-talojen hoitokulut keskimäärin vuonna 2013 (€/asm²/kk) (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

€/asm ² /kk	alakov	md	KA	asm ² - pain. KA	ylakov	n
Hallinto	0,60	0,76	0,88	0,85	1,34	440
Käyttö ja huolto + Ulkoal. hoito	0,52	0,63	0,68	0,68	0,79	440
Siivous	0,21	0,27	0,28	0,29	0,35	434
Lämmitys	0,90	1,03	1,04	1,03	1,18	439
Vesi ja jätevesi	0,42	0,48	0,50	0,50	0,55	440
Sähkö (kiinteistö)	0,15	0,19	0,21	0,21	0,24	440
Jätehuolto	0,17	0,20	0,21	0,21	0,24	440
Vahinko- vakuutukset	0,04	0,04	0,05	0,05	0,06	439
Tonttivuokrat (vuokratontti)	0,23	0,42	0,56	0,64	0,86	260
Kiinteistövero (vuokratontti)	0,17	0,20	0,20	0,20	0,23	260
Muut hoitokulut	0,01	0,03	0,04	0,03	0,05	177
Korjaukset	0,69	1,13	1,31	1,34	1,72	420
Yhteensä	4,12	5,38	5,96	6,04	7,60	
Kiinteistövero (oma tontti)	0,25	0,32	0,30	0,28	0,37	179

Hallintokulujen sisällön voi jakaa esim. kaavion 2 mukaisesti eriin. Hallinnon kulut syntyvät usein yhteisötasolla ja ne jaetaan kohdetasolle laskennallisesti pääosin kohteen neliömäärään perustuen. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)



KAAVIO 2. ARA-talojen hallintokulujen jakaminen oman henkilökunnan ja ostopalvelujen välillä. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Käyttö ja huolto -kuluera kattaa kiinteistön huollon, asennustyöt, puhdistukset, tarkastukset sekä laitteiden, koneiden ja järjestelmien toimintakunnon säilyttämisestä aiheutuneet kustannukset. Energian ja vedenkulutuksen kulutusseuranta kuuluu niin ikään kustannuksiin. Ulkoalueiden hoito sisältää viheralueiden hoidon, lumityöt sekä liukkauden torjunnan kustannukset. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Siivouskulut kattavat kiinteistöhoito- ja siivousliikkeille kiinteistön sisäpuolisesta (kerrostaloissa rappukäytävät ja yhteiset tilat, kuten saunat ja kerhohuoneet) siivouksesta aiheutuneet kustannukset. Siivouskuluihin ei sisällytetä jätehuollosta syntyviä kuluja. Jätehuollon kuluihin kuuluu jätehuoltoliikkeen veloittamat jätehuollosta aiheutuneet kustannukset. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Lämmityskulut sisältävät kiinteistön lämmittämiseen tarvittavan lämpöenergian määrästä aiheutuneet lämmityksen perus- ja energiamaksut. Vesi ja jätevesi muodostavat oman kuluera. Vedestä ja jätevedestä aiheutuneet kulut sisältävät perus-, käyttövesi- ja jätevesimaksut sekä mittarivuokrat. Sähkökulut on erillinen kustannuserä, joka kertyy yleisten tilojen sähkönkulutuksesta. Pääsääntöisesti tähän ei sisälly asukkaan huoneistokohtaisen sähkönkulutuksen kustannuksia. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Vuokrat sisältävät tontin vuokraamisesta aiheutuneet kulut. Kiinteistövero taas muodostuu tontin ja rakennusten verotusarvon perusteella, ja se peritään kuntakohtaisten kiinteis-

töveroprosenttien mukaisena. Vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten osalta kiinteistövero kattaa ainoastaan rakennuksen kiinteistöveron. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Muut hoitokulut -kuluerä sisältää kulut, joita ei ole voitu kohdistaa muualle. Yleensä kuluerään kirjataan hyvin pieniä kustannuksia. Korjauskulut eivät kuulu hoitokuluihin, vaan sisältävät kustannukset, jotka ovat syntyneet kiinteistön rakennustekniikan sekä kiinteistöön kuuluvien järjestelmien säilyttämisestä alkuperäisellä tasolla. Korjaukset ovat usein jaksottaisia ja ennalta suunniteltuja. Ne voivat perustua kunnossapitosuunnitelmaan tai korjausohjelmaan. Korjauksiin kuuluvaan kuluerään sisältyy myös yllättävät, esimerkiksi vesivahingon aiheuttamat korjauskustannukset. Peruseriaatteenä on, että alkupe-
räistä tasoa ylläpitävät korjaukset kirjataan korjauksiin, mutta tasoa nostavat kustannukset aktivoidaan. Kuluerään sisällytetään myös huoneistokorjaukset, joita voidaan tehdä esimerkiksi vuokralaisen vaihtuessa. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

Vahinkovakuutusten kulut sisältävät kaikki vakuutusmaksuista aiheutuneet kulut. Vahinkovakuutusten kuluihin ei kuitenkaan liitetä vahingosta aiheutuneita kuluja. (Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014.)

2.4 Ostopalvelujen hankinta

Ostopalvelu on kiinteistöhoitopalvelu, joka ostetaan palvelua tarjoavalta yritykseltä. Ostopalveluita käytetään, kun itsellä ei ole resursseja tai ammattitaitoa tehdä kiinteistöhoitoa. Palvelun ostamisen yhteydessä tehdään aina kirjallinen sopimus. Molempien osapuolien on ymmärrettävä sopimus samalla tavalla ja oltava siihen tyytyväisiä. Tämä takaa kustannuksellisesti ja laadullisesti hyvän lopputuloksen.

Ostopalveluja hankittaessa on otettava huomioon mm. seuraavat asiat:

- Jos et osaa ja ymmärrä ostettavien palvelujen sisältöä riittävästi, et niitä osaa myöskään taloudellisesti ostaa ja työtä valvoa.
- Osta palvelut niiltä yrityksiltä, jotka osaavat niitä tehdä. Tee tarjoukset vain niille, jotka voivat uskottavasti suoriutua näistä tehtävistä.

- Selvitä edelliseen liittyen yrityksen huoltohenkilöstö ja heidän esimiestensä koulutus ja kokemus, jotta varmistut heidän teknisestä suoritustasostaan haluttujen tehtävien suorittamiseksi.
- Muista, että urakoitsijan ja tilaajan toimintamallien on sovittava yhteen.
- Pitkäaikainen sopimus on sekä hyvä että huono. Pitkillä, yli 3 vuotta kestäville sopimuksilla yrittäjä voi paneutua henkilöstön perehdyttämiseen, huoltokirjan kehittämiseen ja konehankintojen pitkäjänteisyyteen sekä tehokkaaseen ja taloudelliseen toimintaan. Tätä lyhytkestoinen sopimus ei mahdollista
- Tarvitset myös mittarin, joilla ulkopuolisen yrittäjän suoritusta mitataan jne. (Myyryläinen 2008, 47–48.)

Ostopalvelusopimusten perustana on hyvin laaditut ja kattavat huoltosuunnitelmat ja –ohjelmat, jotka ovat osana rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta. Jos kiinteistöllä ei ole rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta, niin ensimmäisenä tehtävänä on sen laadinta, joko omana työnä tai teetettynä asiantuntevien konsulttien avulla. Suurimmat virheet sopimuksia tehdessä aiheutuvat sopimuskäytäntöjen tietämättömyydestä. Tilaajan ja yrittäjän välillä on oltava yhteisymmärrys seuraavista sopimukseen liittyvistä asioista:

- määristä ja laajuuksista
- työn laadusta ja aikatauluista
- palvelun mittaamisen toteuttamisesta
- yhteistyökokousten käytöstä
- palvelun dokumentoinnista ja laskutuksesta
- toiminnan ja rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen kehittämisestä jne. (Myyryläinen 2008, 48.)

Sopimukset on ehdottomasti tehtävä kirjallisesti. Sopimusta allekirjoitettaessa on varmistuttava siitä, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet sopimuksen sisällön ja siihen liittyvät vastuut. Ostopalvelujen hankintaan on saatavilla siihen tarkoitettuja valmiita sopimus pohjia, mutta niissä on annettu vain yleiset puitteet sopimiselle. Sopimukset on räätälöitävä tehtävän ja organisaation vaatimusten mukaan. (Myyryläinen 2008, 48.)

Ostopalvelujen hankinta vaatii hankintamääräysten noudattamista. Teknisen huoltotyön tarjouspyyntö sisältää yleisesti tarjouspyyntökirjeen, josta selviävät seuraavat tiedot:

- kohde
- palvelun nimi
- palvelun määrittely asiakirjaluetelona
- palveluajan pituus ja irtisanomisehdot
- yhteyshenkilöt ja yhteydenpitomahdollisuudet tarjousajan aikana
- tarjousten palautuspäivä ja – tapa
- allekirjoitus. (Myyryläinen 2008, 49.)

Tarjouspyyntöasiakirjoista on selvittävä seuraavat asiat:

- rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje ja sen päivittäminen
- tilaajan laatimat erityisehdot
- yleiset sopimusehdot yms. tarpeelliset asiakirjat
- selvitys siitä, miten huoltoyrityksen työn laatua mitataan
 - o työtehtävien raportointi
 - o asiakastyytyväisyys, sisältö ja taajuus
 - o menekkien seuranta ja raportointi, trendiseuranta
 - o kustannusten kehityksen raportointi, trendiseuranta
 - o yhteistyökokousten ja tarkastusten sisältö ja taajuus
 - o tarkastuskäyntien taajuus huoltoliikkeen tekemänä
 - o reklamaatioiden käsittely ja niiden vaikutukset. (Myyryläinen 2008, 49.)

Ostopalvelujen hankinnassa vaikein tehtävä on tarjouspyyntöjen laatiminen ja siihen liittyvien laadunvarmistusasiakirjojen tekeminen. ” Sitä saa mitä tilaa”

Puutteellisten tarjouspyyntöjen seurauksia saattavat olla esimerkiksi:

- tarjouspyynnön vaillinaisuus antaa eri tarjoajille mahdollisuuden ymmärtää tilaajan tahto eri tavalla
- urakkaan kuuluvien tehtävien epätarkka rajaus luo tarpeettomia tulkintaerimielisyyksiä ja heikentää yhteistyötä kumppanuussuhteessa
- jos työn määrän ja laadun rajaaminen jää täsmennysten osalta sopimusneuvottelujen yhteydessä sovittavaksi, menettää koko tarjouspyyntökierros merkityksensä, eikä se ole myöskään juridisesti oikein, koska kilpailijat jäävät tällöin eriarvoiseen asemaan. (Myyryläinen 2008, 49–50.)

2.5 Kiinteistönhoidon organisointi

Kiinteistöhoito voidaan toteuttaa seuraavien päävaihtoehtojen avulla:

- pääasiassa omalla henkilöstöllä
- kokonaan ostetuilla palveluilla eri palvelukombinaatioin. (Myyryläinen 2008, 38.)

Kyseisten vaihtoehtojen lisäksi on lukuisia erilaisia mahdollisuuksia järjestää omaan tarpeeseen räätälöity kiinteistöhoito. (Myyryläinen 2008, 38.)

Omalla henkilöstöllä hoidettu kiinteistöhoito perustuu työntekijöiden laajaan ammattitaitoon ja suureen kaluston määrään. Oman henkilöstön käyttäminen voidaan järjestää talonmiesjärjestelmällä, aluehuoltojärjestelmällä tai korttelihuoltojärjestelmällä. (Myyryläinen 2008, 38.)

Talonmiesjärjestelmän käyttämisen hyvinä puolina on se että työntekijä luo kiinteistölle turvallisuuden ja läheisyyden tunnetta. Talonmies pystyy auttamaan pienissäkin tehtävissä, kuten taulun ripustamisessa. Talonmies on aina paikalla ja voi hoitaa kaikki erikoisasiat viipymättä esimerkiksi äkillisen lumentulon. Talonmiesjärjestelmän käyttäminen ei ole enää kiinteistöjen teknistyessä taloudellisesti järkevää. Talonmiehen lisäksi kustannuksia tulee ammattilaisten tekemien töiden johdosta. Tämä yhdistelmä on yleensä hyvin kallis systeemi. (Myyryläinen 2008, 39.)

Aluehuoltojärjestelmä perustuu isojen kokonaisuuksien hoitamiseen. Aluehuoltojärjestelmä vaatii kiinteistönhoidon erikoistöiden ammattilaisia töihin. Tämä järjestelmä vaatii myös paljon kalustoa ja mittalaitteita käyttöönsä, joka on kallista. Omana työnä tehty aluehuoltojärjestelmä on huoltotyön kannalta erinomainen ratkaisu, sillä jokainen työntekijä kokee vastuuta yhtiön kiinteistöjen kunnosta. Tämä johtaa laadullisesti hyvään lopputulokseen. Kaluston ja erikoisammattihenkilöiden kustannuksista on vaikea saada taloudellisesti tehokasta, varsinkaan pienissä vuokrayhtiöissä. (Myyryläinen 2008, 40–41.)

Korttelihuoltojärjestelmä on omalle aluehuoltojärjestelmälle tehty, kaupunkiympäristöön soveltuva toimintamalli. Sen voivat perustaa lähekkäin olevat kiinteistönomistajat tai talonyhtiöt, jotka resursoivat siihen tarvittavan ammattitaidon ja kaluston. Kustannukset ja

hyödyt sovitaan osapuolien kesken siten, että se muodostuu taloudellisemmaksi kuin yksin hankittu kiinteistönhoitopalvelu, laitteet sekä kalusto. (Myyryläinen 2008, 41.)

Kaikki omaan henkilöstöön kuuluvat organisointimallit ovat omalla tavallaan toimivia, mutta niistä puuttuu tehokkuutta edistävä ominaisuus eli tehokkuuden mittaaminen. Omalla henkilöstöllä tehdyn kiinteistönhuollon menetelmien plussat ja miinukset ovat:

- + henkilöstön käyttö on joustavaa eri henkilöiden ja tehtävien kesken
- + asiakaspalvelu on moitteetonta ja nopeaa
- + henkilöstön kehittäminen voidaan kohdistaa kiinteistön tarpeisiin
- + henkilöstö tuntee kiinteistöt ja niiden korjaushistorian
- + henkilöstö pystyy opastamaan erityisosaamisen yrityksiä kiinteistöön kuuluvissa asioissa
- henkilöstön ammattitaito voi jäädä jälkeen yleisen kiinteistöjen teknisen kehityksen kanssa
- kiinteistönhuolto vaatii silti ostopalveluna tehtäviä erityistehtäviä
- henkilöstöllä on korvaamatonta tietoa, joka voi lähteä organisaatiosta
- avainhenkilöt voivat lähteä paremman palkan houkuttelemana organisaatiosta
- henkilöstöstä on vaikea päästä eroon työmäärän vähentyessä
- lomien on vaikea järjestää pienissä organisaatioissa
- henkilöstön palkkakustannukset nousevat suuriksi verrattuna työpanokseen. (Myyryläinen 2008, 41–42.)

Kiinteistönhoito voidaan teettää huoltoyhtiön tekemänä ostopalveluna. Ostopalvelun hankkiminen vaatii sopimuksen osapuolien välille. Sopimuksen pitää olla sellainen, että molemmat osapuolet sen ymmärtävät samalla tavalla ja, että molemmat osapuolet ovat siihen tyytyväisiä. Ostosopimuksia on kahdenlaisia:

- kokonaispalvelusopimukset, jolloin palvelut ostetaan yhdeltä yritykseltä
- hajautettu palvelusopimukset, jolloin tilaaja tekee erilliset sopimukset eri yritysten kanssa. (Myyryläinen 2008, 42.)

Kokonaispalvelusopimus tarkoittaa sitä, että tilaaja tekee yhden sopimuksen, jolla hän saa kaikki haluamansa kiinteistöpalvelut yhdeltä huoltoyritykseltä. Tämä sopimusmalli

on varsin käyttökelpoinen kun tilaaja haluaa päästä mahdollisimman vähällä vaivalla. Tilaajan on kilpailutettava toimijat siten, että tavoitteet laatuvaatimuksineen ja kustannuksineen ilmenevät tarjouksessa. Kokonaispalvelun tarjoaja on yleensä paikkakunnan vahva toimija, jolla on ammattitaitoinen ja laaja organisaatio. Kokonaispalveluntuottajalta ei ole estetty alihankinnan käyttöä, mutta vastuun hän ottaa alihankintatöistä itse. Kokonaispalvelusopimuksen plussat ja miinukset ovat:

- + tilaajan tarvitsee tehdä vain yksi sopimus
- + tilaajan resurssien tarve on vähäistä
- + tilaajalla on vai yksi yhteistyökumppani neuvoteltaessa palveluiden laadusta ja puutteista
- + palvelun laadun muuttumisen sopiminen yhden toimijan kanssa
- + taloudenhoito ja sopimuksen valvominen yksinkertaisempaa yhden toimijan kanssa
- + tilaaja voi keskittyä oman liiketoiminnan kehittämiseen
- yhteistyö hankalan toimijan kanssa voi olla tuskaista
- palvelun tuottajan huono laatu, johtuen alakanttiin laskettujen resurssien takia voi johtaa erimielisyyksiin
- kilpailevien toimijoiden häviäminen alueelta, voi muodostaa monopolin nykyiselle toimijalle
- asiakaspalvelu voi olla toimijalla huonoa työntekijöiden vaihtuvuuden takia
- paikallisten alihankinta yritysten töiden väheneminen, johtuen mahdollisista toimijan alihankintasopimuksista (Myyryläinen 2008, 42–43.)

Hajautetut sopimukset tarkoittavat sitä, että tilaaja tilaa kiinteistöpalvelut itse ammattialoja tuottavilta yrityksiltä erillisin sopimuksin. Hajautettu malli sopii paikkakunnalle, jossa ei ole vahvoja kokonaispalveluntuottajia. Hajautetut sopimukset neuvotellaan siten, ettei tule epäselvyyksiä eri toimijoiden välille urakkarajoista. Hajautettujen sopimusten toimijat voivat kokonaispalvelusopimuksen tavoin käyttää alihankkijoita. Hajautettuja sopimuksia voidaan laatia seuraavista työtehtävistä:

- LVI-huolloista
- automaatio-, antenni- ja telehuolloista
- sähköhuolloista
- ulkoalueiden hoidosta

- siivouksesta
- jne. (Myyryläinen 2008, 44.)

Hajautetun sopimisen hyvät ja huonot puolet ovat:

- + tilaaja on osallisena kehittämisessä ja huoltotoiminnassa
- + kiinteistöpalvelujen kilpailu kasvaa ja laatu paranee
- + tilaaja voi itse valita parhaan ja laadukkaimman tekijän ja pystyy vaikuttamaan toimintaan
- + tilaaja ei tarvitse juurikaan omia resursseja
- + tilaaja voi keskittyä liiketoimintansa kehittämiseen
- osataanko tehdä hyvä sopimus ja osataanko työtä valvoa
- vaatii jonkin verran tilaajan omia resursseja, joka vaikuttaa kokonaistaloudellisuuteen
- paikkakunnalle ei muodostu kokonaispalveluntuottajaa ja osaaminen muuttuu kapea-alisemmaksi
- palvelujen rajaaminen vastuineen on ongelmallista
- henkilöstön vaihtuvuudesta johtuva asiakaspalvelun heikkeneminen
- oma henkilöstö ei tunne kiinteistöjään enää riittävästi. (Myyryläinen 2008, 44–45.)

3 KIINTEISTÖNHOIDON SUUNNITTELU

3.1 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Vuonna 1990 tehtiin jo ensimmäiset ”lakisääteiset” rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet valtion tukemaan asuntotuotantoon. Maakäyttö- ja rakennuslaki laajensi vuonna 2000 tämän laadintavelvoitteen koskemaan lähes kaikkia uudisrakennuksia. Lailla haluttiin pyrkiä yhdenmukaistamaan tiedon siirtyminen ja toimintakulttuurit kiinteistönpidossa. Jäljempänä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta käytetään nimitystä huoltokirja.

Huoltokirjan sisältö vaihtelee kiinteistöittäin, johtuen kiinteistön ominaisuuksista. Huoltokirja sisältää pääpiirteittäin seuraavia asioita:

- Huoltokirjan käyttöohjeet
 - KH-tiedoston ohjekortti tai räätälöity ohje
 - huoltokirjaan perehdyttäminen
- Huollon lähtötiedot
 - kiinteistön perustiedot (neliöt, kuutiot, tilaluettelot, osoite jne.)
 - järjestelmien yleiskuvaukset (rakenteet ja tavallista monimutkaisempi talotekniikka)
- Kiinteistönhoidon palvelutuotteet ja vastuurajat
 - palvelutuotteet (= kiinteistöhoitosopimusten tehtäväsisältö, pääosin vain toimitilakiinteistöissä)
 - vastuurajat (asunto-osakeyhtiöissä kunnossapitovastuutaulukko, toimitiloissa myös kiinteistöhoitovastuut omistajan, käyttäjän ja huoltoliikkeen välillä)
- Tehdyt selvitykset ja tutkimukset
 - kuntoarviot, asbestikartoitus ym. (päivämäärä, tekijä, säilytyspaikka jne.)
 - uudiskohteessa vain tyhjä paikka näille tiedoille
- Yhteystiedot
 - rakennushankkeen yhteystiedot (rakennuttaja, suunnittelijat, urakoitsijat, tavarantoimittajat jne.)
 - ylläpitovaiheen yhteystiedot (isännöitsijä, huoltoliikkeet jne.)
- Tarkastus- ja huolto-ohjelmat

- ryhmitellään toistumisväleittäin (päivä- ja viikkotehtävät, kalenterivuoden tehtävät, 10-vuotistehtävät) ja järjestelmittain (lämmitys-, ilmanvaihto- jne.)
- voidaan jakaa myös kiinteistöhoitotehtäviin (= päivä- ja viikkotehtävät) ja vuosihuoltotehtäviin (esim. vuoden 2016 huoltotehtävät)
- huolto-ohjelman avulla kontrolloidaan myös huoltotehtävien tekemistä (tekijän kuittaukset)
- Käyttöpäiväkirja
 - havainnot, puutteet ja tehdyt toimenpiteet, jotka eivät tule kuitatuksi huoltotaulukoissa (esim. veden lisäys lämmitysjärjestelmään)
- Paikantamispiirrokset
 - keskeisten huoltokohteiden sijainti kiinteistöllä
 - ei ”turhaa” tietoa (= vain ”seinät” ja huoltokohteet)
 - Koko A3 tai A4 -> helposti tulostettavissa/ kopioitavissa/ käsiteltävissä
- Ohjeelliset käyttöarvot
 - suunnittelijoiden ja viranomaismääräysten mukaisia teknisiä ohjearvoja (esim. sisälämpötilat, lämmitys- ja vesijohtoverkoston paineet ja lämpötilat, ilmanvaihtomäärät ja mahdolliset kello-ohjaukset jne.)
 - voidaan muuttaa käyttökokemusten myötä
 - toimitilakiinteistöissä voidaan puhua myös tilojen tavoiteolosuhteista
- Pintarakenteet
 - ulko- ja sisäpinnat (materiaalit, tuotenimet, värisävyt, laajuustiedot)
 - voidaan laatia kohtuuyöllä vain uudis-/ korjauskohteissa
 - tarkoituksenmukainen laadintaso harkitaan tapauskohtaisesti (märkäym. erikoistilat aina, muut tilat harkinnan mukaan)
- Asetetut käyttöikätaavoitteet
 - rakennuttaja tai omistaja määrittelee suunnitteluvaiheessa keskeisille rakennusosille
 - suunnittelija valitsee tämän perusteella sopivat tuotteet/materiaalit
 - hoito ja kunnossapito mitoitetaan niin, että tavoitteet voidaan käytännössä saavuttaa.
- Toteutumisvaiheessa arvioidut kunnossapitot/jäljellä olevat käyttöiät
 - uudiskohteessa kokemusperäiset arviot kunnossapitotajaksista, vanhoissa rakennuksissa täydennetään kuntoarviolla kerättävillä tiedoilla toteutuksesta

- tekninen PTS-suunnitelma 10- vuoden aikajänteellä (tehtävät ja karkeat kustannukset ajoitettuina toteutusvuosille)
- Korjaushistoria ja korjauspäiväkirja
 - lista tehdyistä korjauksista ja niiden tekijöistä
- Vuosikulutusten seuranta
 - lämpö, sähkö ja vesi vuositason kulutukset
 - ei korvaa kulutusseurantaa vaan on paremminkin vain yhteenveto siitä
- Siivous
 - usein vain luettelo siivottavien tilojen pintarakenteista ja neliöistä
 - voi sisältää myös siivousohjelman
- Asiakirjaluettelo
 - luettelo suunnitelma-asiakirjoista ja niiden sijainnista
 - uudiskohteessa helppo laatia; vanhassa kiinteistössä vaatii usein työlästä arkiston inventointia
- Arkisto
 - sisältää esim. sopimuskopioita, kuitattuja huoltotaulukoita ym. aineistoa.
- Liitteet
 - laite- ja materiaalinvalmistajien tuotteilleen laatimat käyttö- ja huolto-ohjeet
 - konekortit, huoltokortit
 - erityisvaraosien luettelo
 - viranomais määräykset
 - poikkeus- ja häiriötilanteiden ohjeet (KH-kortti 90-00226)
 - huoneiston käyttöohjeet
 - jne.

Huoltokirjan tekeminen uudisrakennuksiin on ollut vuodesta 2000 pakollinen, mutta huoltokirjan käyttäminen on kuitenkin omistajan omalla vastuulla. Helpoin tapa käyttää ja pitää yllä huoltokirjaa on velvoittaa kiinteistöhoitosopimuksissa ostopalvelut ylläpitämään omalta osaltaan huoltokirjaa. Huoltokirjaa on helpoin ylläpitää kun se on tehty sähköiseen muotoon paperisen version sijasta.

Huoltokirja on oivallinen työkalu, mutta se vaatii käyttäjiltään aktiivisuutta ajan tasalla pitämiseen. Huoltokirja ei itsessään ratkaise kiinteistöjen korjaus- ja huoltotoimenpiteitä,

mutta on tärkeä osa yhtenäistä dokumentointijärjestelmää. Kiinteistöjen elinkaareen hallintaan liittyvät toimenpiteet ovat vaivattomasti tarkastettavissa ja kuitattavissa huoltokirjasta, joka eliminoi tarvittavien toimenpiteiden laiminlyömisestä. Nykypäivänä on markkinoilla valittavana useita eri sähköisen huoltokirjan valmistajia, jotka voivat räätälöidä huoltokirjan yritysten tarpeiden mukaan.

3.2 PTS (pitkántähtäimen suunnitelma)

Kunnossapitosuunnitelma tai PTS (pitkántähtäimen suunnitelma) on suunnitelma, joka pitää sisällään tulevien vuosien suurimmat korjaus- ja kunnossapitotyöt sekä muut kiinteistöjen ylläpidon suunnitelmat. Suunnitelman aikaväli voi vaihdella, mutta yleensä suunnitelma tehdään vähintään kymmeneksi vuodeksi. Suunnitelmaa pitää kuitenkin pitää ajan tasalla tarkemmin vuosittain tai vähintään viiden vuoden välein.

Kunnossapitosuunnitelman avulla voidaan analysoida tulevia korjaus- ja kunnossapitotöiden yhteen liittämistä. Suunnitelman avulla on helppo aloittaa varautuminen taloudellisesti ja aikataulullisesti suuriin toimenpiteisiin. Suuria kunnossapitotehtäviä ovat rakennustekniikkaan, LVI-tekniikkaan, sähkö- ja teletekniikkaan, hissitekniikkaan tai taloautomaatioon liittyvät työt.

Suunnitelmat voivat sisältää myös kiinteistösalkkujen tulevaisuuden suunnitelmia. Esimerkiksi kiinteistösalkussa olevien kiinteistöjen purku- tai myyntisuunnitelmia voidaan suunnitella pitkántähtäimen suunnitelmissa.

3.3 SART-järjestelmä

SART-tietojärjestelmä on sosiaalisen asuntorahoituksen raportoinnin tietojärjestelmä. Se on suunniteltu helpottamaan vuokralokokonaisuuksien toiminnan analysointia tunnusluvuin. Tunnuslukuja voidaan vertailla muiden järjestelmän käyttäjien kanssa, sekä lukuja voidaan käyttää viranomaisraportointiin. (Valtionkonttori 2013.)

ARA eli asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus seuraa arava- ja korkotukilakeihin perustuen vuokraloyhtiöiden tuoton tuloutusta kunnallisella puolella. Tämä seuranta vaatii

kuntien vuokrataloyhtiöiden lähettämään vuosisittain tilinpäätöstietonsa ARA:n tarkastettavaksi SART-järjestelmään. (Valtionkonttori 2013.)

Kunnan vuokrataloyhtiön on liityttävä käyttämään SART-järjestelmää, jotta Valtionkonttori voi myöntää tervehdyttämistoimenpiteitä yhtiölle. SART-järjestelmän käyttö vaatii syöttämään järjestelmään kahden vuoden tilinpäätöstiedot. (Valtionkonttori. 2013.)

SART-järjestelmä sisältää hyödyllisiä ja ajantasaisia tunnuslukuja ja vertailuraportteja. Nämä kaikki on käytettävissä ilmaiseksi järjestelmän käyttöönoton jälkeen. (Valtionkonttori 2013.)

3.4 Kiinteistönhuollon mitoitus

Kiinteistönhuollon mitoituksessa kartoitetaan teoreettinen henkilöresurssien määrä vuotuisten suoritustuntien perusteella. Mitoitusta tarvitaan selvittämään työn määrää, jotta voidaan tarkastella yrityksen resursseja verrattuna teoreettiseen työmäärään. Mitoituksen avulla voidaan tasata työmääriä työntekijöille tai suunnitella työt siten ettei tapahdu hetkellisiä kuormituksia. Liian vähäisillä resursseilla kiinteistönhoidon laatu kärsii. Ylimi-toitetuilla resursseilla kannattavuus huononee.

Kiinteistönhoidon mitoituksen päivittäisessä työajassa otetaan huomioon menetelmäaika, organisaation apuaika, tauko aika, valmiusaika ja ulkoiset siirtymät. Näiden avulla voidaan laskea teoreettinen ajankäyttö tehdyille työlle työntekijää kohden.

4 KOSKELANTALOT OY

Mäntän kaupunki perusti Koskelantalot Oy vuonna 1988. Vilppulan vuokrataloyhtiö Vilppuntalot Oy perustettiin vastaavasti vuonna 2001. Mäntän ja Vilppulan yhdistyessä Mänttä-Vilppulaksi vuonna 2009 toimintoja alettiin yhtenäistämään. Vuonna 2014 vuokrataloyhtiöt fuusioitiin yhdeksi vuokrataloyhtiöksi Koskelantalot Oy:ksi.

Koskelantalo Oy on kaupungin ainoa suuri vuokranantaja. Vuonna 2013 Koskelantalot Oy palkkasi täysipäiväisen toimitusjohtajan. Aikaisemmin toimitusjohtajan työtehtäviä hoidettiin sivutoimisena niin Mäntässä kuin Vilppulassa. Seuraavana vuonna (2014) yhtiön palvelukseen siirrettiin kaupungin asuntoasioiden parissa toimivat toimihenkilöt.

Koskelantalot Oy omistaa vuokra-asuntoja 1.10.2015 yhteensä 743 kappaletta. Suurin osa asunnoista sijaitsee Mäntän tai Vilppulan keskusta-alueilla. Hissillisiä kerrostaloja Koskelantalot Oy:llä on vain muutamia. Kukkarokivenkatu 7 ja 10, vanhustentaloista Koskelankatu 58 ja Mäntylänkatu 2, sekä esteettömän asumisen vuokratalo Koulukatu 6 ovat hissillisiä kerrostaloja.

Suurin osa asunnoista on kerrostaloissa, joissa etenkin suurissa (3h+k, tai suuremmat) kerrostaloasunnoissa kysyntä on heikkoa. Mäntän ja Vilppulan keskustoista kuitenkin löytyy kerrostaloja, joiden hyvä maine pitää käyttöasteen lähellä 100 prosenttia. Yleinen kysyntä kuitenkin kohdistuu rivitaloasuntoihin, joita Mäntässä on 64 asuntoa ja Vilppulassa 100 asuntoa.

4.1 Koskelantalot Oy:n kiinteistöt

Kiinteistöjen kartoituksen tarkoituksena on saada selville tämänhetkinen tilanne Koskelantalot Oy:ssä. Kiinteistöjen kartoitus on jaettu maantieteellisesti kahteen eri osaan: Vilppulaan ja Mänttään. Vilppula alue käsittää myös Kolhon ja Pohjaslahden alueen vuokratalot.

Mäntän alueella Koskelantalot Oy omistaa taulukon 2 esittämällä tavalla yhteensä 23 vuokratalokohdetta, joissa vuokrattavia asuntoja on yhteensä 475 kappaletta. Vuokrattavana olevista asunnoista 87 % sijaitsee kerrostalokohteissa ja loput rivitalokohteissa. Hissillisiä kerrostaloja on viisi, jotka kattavat 140 asuntoa.

Tyhjiä vuokra-asuntoja on 101, joka on asuntotarjonnasta 21 %. Rivitaloasunnoissa vuokra-aste on korkea 95 % verrattuna kerrostalojen 76 %:iin. Suomen Punainen Risti (SPR) on vuokrannut kolmesta kerrostalokohteesta asuntoja käyttöönsä, joka vaikuttaa positiivisesti kerrostalojen vuokra-asteeseen.

Vuokra-asuntojen esteettömän asumisen kohteita ovat viisi hissillistä kerrostaloa ja viisi rivitaloa. Nämä vuokrakohteet sisältävät yhteensä 204 vuokrattavaa asuntoa, joista tällä hetkellä tyhjinä on 52 kappaletta.

Mäntän vuokra-asuntojen hoito ja ylläpito järjestetään ostopalveluina. Kaikki hallinnolliset asiat hoidetaan Mäntän toimistolla omana työnä. Hallinnollisia asioita hoitaa neljä Koskelantalot Oy:n omaa työntekijää: toimitusjohtaja, toimistosihteeri (vuokrat), toimistosihteeri (isännöinti) ja huoneistojen tarkastaja.

TAULUKKO 2. Koskelantalot Oy:n Mäntän vuokra-asunnot

Osoite	Asuntoja	Tyhjiä	Mänttä	Vilppula	Kolho	Kerrostalo	Hissi	Rivitalo
Keuruseläntie 8	15	2	X					X
Rusiniementie 10	12	1	X					X
Akanvirta 1-2	20	-	X					X
Pieskantie 9	11	-	X					X
Niittykatu 5, Länsiniitty	12	1	X			X		
As Oy Isoniemenp. Osakkeet	6	-	X					X
As Oy Koskelank. 51	1	-	X			X		
Koulukatu 6, esteetön	21	8	X			X	X	
Kivelä (2016)	35	8	X			X	X	
Hopealinna (2017)	33	12	X			X	X	
Etelätie 1A	28	4	X			X		
Etelätie 2	29	3	X			X		
Etelätie 2A	33	8	X			X		
Etelätie 3	8	-	X			X		
Etelätie 5	8	-	X			X		
Etelätie 7	8	4	X			X		
Koulukatu 6, Opiskelija-as.	14	4	X			X		
Kirkkokatu 5	18	1	X			X		
Puistokatu 12 (SPR 5)	33	12	X			X		
Puistokatu 31 (SPR 28)	51	8	X			X		
Koskelankatu 49 (SPR 17)	28	4	X			X		
Kukkarokivenkatu 7	24	9	X			X	X	
Kukkarokivenkatu 10	27	12	X			X	X	
Yhteensä	475	101	23	0	0	18	5	5

Vilppulan alueella Koskelantalot Oy omistaa taulukon 3 ja 4 esittämällä tavalla 13 vuokratalokiinteistöä, joista yksi sijaitsee Kolhossa. Vilppulan kiinteistöistä noin puolet ovat rivitaloja ja puolet kerrostaloja. Vuokrattavia kohteita on yhteensä 268 kappaletta, mistä 85 % sijaitsee kerrostaloissa. Vuokrattavista rivitaloasunnoista 92 % on vuokrattuna ja kerrostaloasunnoista 84 %.

Vilppulassa sijaitsevilla kerrostaloilla ei ole hissiä. Esteettömän asumisen kohteita ovat rivitalokohteet. Vuokrattavia rivitaloasuntoja on 66 kappaletta, joista 8 % prosenttia on tyhjiillään.

TAULUKKO 3. Koskelantalot Oy:n Vilppulan vuokra-asunnot

Osoite	Asuntoja	Tyhjiä	Mänttä	Vilppula	Kolho	Kerrostalo	Hissi	Rivitalo
Kangasjärventie 17 Kangaslehto	8	-		X				X
Kangasjärventie 15 Kangaspuisto	6	2		X				X
Kangasjärventie 13 Opinpuisto	10	2		X				X
Kangasjärventie 11, Koulupuisto	10	1		X				X
Paanapolku 7, Paanarivi	8	-		X				X
Sipiläntie 9, Sipilänrivi	8	-		X				X
Pukinkuja 4, Parkkivuori	16	-		X		X		
Käyräkatu 5 (2018)	21	2		X		X		
Käyräkatu 7 (2018)	24	5		X		X		
Lampitie 4, Särki-Kaisa	20	4		X		X		
Repolank. 5,7, Repolanpuisto	50	3		X		X		
Vilppunpohja	74	19		X		X		
Yhteensä	255	38	0	12	0	6	0	6

TAULUKKO 4. Koskelantalot Oy:n Kolhon vuokra-asunnot

Osoite	Asuntoja	Tyhjiä	Mänttä	Vilppula	Kolho	Kerrostalo	Hissi	Rivitalo
Kolhontie 5 (+ Bonnemäen lämpökeskus)	13	2			X	X		
Yhteensä	13	2	0	0	1	1	0	0

4.2 Rakennuskannan muutokset ja peruserantaminen

Vuonna 2015 Koskelantalot Oy purki Vilppulasta Käyräkatu 9 ja 11 kerrostalot, mikä vähensi asuntokantaa 41 asunnolla. Seuraavana purkuvuorossa ovat pesutiloiltaan puutteelliset vanhustentalot Kivelä ja Hopealinna vuosina 2016 ja 2017.

Toukokuussa 2015 Koulukatu 6:ssa sijaitsevan opiskelijatalon toinen rakennus muutettiin esteettömän asumisen vuokrataloksi ikäihmisille (21 asuntoa), joka mahdollistaa Kivelän ja Hopealinnan purkamisen. Muutoksen yhteydessä taloon rakennettiin hissi.

Kerrostalojen purkaminen rasittaa yhtiön taloutta, joten purkutoimenpiteisiin ja rahoitukseen tarvitaan pitkän tähtäimen suunnitelmia. Mänttä-Vilppulan alueella ikääntyvien kerrostalojen myyminen on todella epätodennäköistä. Huonokuntoisten vuokratalojen purkaminen on ainut järkevä ratkaisu.

Tulevina vuosina Koskelantalot Oy tulee panostamaan vuokra-asuntokannan uudistamiseen. Mänttä-Vilppulan alueen vuokra-asuntojen kysyntä kohdistuu vahvasti rivitalo-asuntoihin. Kerrostalojen purkamisen johdosta vapautuvat tontit mahdollistavat rivitalojen uudistuotannon kyseisille tonteille. Tontit ovat kaavoitettu kerrostaloille, joten tontit vaativat kaavamuutoksia. Kaavoituksen muutosprosessi kestää pitkään, joten Koskelantalot Oy on alkanut valmistelemaan tonttien kaavamuutosta.

4.3 Henkilöstö

Koskelantalot Oy:llä on tällä hetkellä seitsemän työntekijää, joihin kuuluu toimitusjohtaja, kaksi toimistosihiteeriä, huoneistotarkastaja ja kolme talonmies-siivojaa. Talonmies-siivoajat hoitavat vain Vilppulassa sijaitsevia kohteita ja loput hoidetaan ostopalveluina. Talonmies-siivoojien eläköidyttyä heidän tilalleen ei olla palkkaamassa uusia työntekijöitä, vaan heidän työtehtävät tullaan hoitamaan ostopalveluna.

4.4 Ostopalvelut

Koskelantalot Oy hoitaa suurimman osan kiinteistönhoidosta ostopalveluina. Suurin ostopalveluja Koskelantalot Oy:lle tuottava yritys on Mänttä-Vilppulan kaupunki. Ostopalvelut on hankittu hajautetuilla sopimuksilla tehtävien mukaan.

Ulkoalueiden hoito on jaettu nurmikonleikkaus- ja lumityöhön, sekä muuhun pihanhoitoon. Mäntässä olevien vuokratalojen nurmikonleikkausta ja lumitöitä hoitaa yksi urakoitsija. Vilppulassa olevien vuokratalojen kevyemmät lumityöt ja nurmikonleikkauksen hoitavat talonmies-siivoajat. Konetyönä tehtävät lumityöt tehdään kolmen urakoitsijan toimesta tuntiveloituksella. Kaikissa Koskelantalot Oy:n omistamissa rivitalokohteissa asukkaat hoitavat oviensa edustat ja asuntoon kuuluvan takapihan. Muuhun pihanhoitoon kuuluvat pensaatsi, istutukset ja roskakierrokset hoitaa erillinen urakoitsija. Koskelantalot

Oy tulee järkevöittämään ja kehittämään ulkoalueiden hoitoa vuoden 2016 aikana. Tarkoituksena on muodostaa järkevänkokoisia hoitoalueita, joita hoidetaan kokonaisvaltaisemmin verrattuna aikaisempiin hoitosopimuksiin.

Siivous hoidetaan Mäntässä yhden urakoitsijan toimesta kaikissa vuokrataloissa. Vilppulassa on tällä hetkellä käytössä omaa työvoimaa, jolla katetaan kahden vuokrakerrostalon siivous. Muut Vilppulan kohteiden siivoukset hoitaa sama urakoitsija kuin Mäntässä. Koskelantalot Oy:llä on tarkoitus kilpailuttaa siivouspalvelut vuoden 2016 aikana.

Huoltotyöt ostetaan yhdeltä urakoitsijalta pois lukien Vilppulassa Koskelantalot Oy:n omaan henkilökuntaan kuuluvien talonmies-siivoojien hoitamat vuokratalot. Huoltotyöhön kuuluu päivisin klo 7-16 asukkaiden pyytämät asuntojen huoltotyöt. Huoltotyöhön kuuluu ilta- ja päivystysaikaan kuuluvat huoltotyöt, sähkötyöt sekä kiinteistöjen kaukovalvonta. Muut erikoisammattityöt ostetaan eri urakoitsijoilta kuten:

- kylmälaitteiden huolto
- hissihuollot
- LVI-työt
- kirvesmiestyöt
- maanrakennustyöt
- huoneistoremontit.

Kylmälaitteiden huoltourakoitsijan kanssa on tehty sopimus kylmiöiden ym. laitteistojen tarkastuksista, vuosihuolloista sekä asukkaiden sähkölaitteiden huolloista. Myös hissien huoltourakoitsijan kanssa on tehty sopimus vuosihuoltojen ja tarkastusten tekemisestä. Muut erikoisammattityöt tilataan erikseen ilman kilpailutettua sopimusta.

Lämmitys on ostettu Mäntässä kaukolämpöä tarjoavalta yritykseltä. Muutaman kiinteistön lämmitys perustuu öljylämmitykseen. Vilppulassa on samanlainen tilanne kuin Mäntässä lämmityshankinnoissa. Koskelantalot Oy on tehnyt lämmönvahti – sopimuksen viiteen kiinteistöön. Sopimus sisältää lämmityksen säätöjärjestelmän asennuksen, huollon ja huoneistojen termostaattien säädöt. Vesi ja sähkö on hankittu niitä tarjoavilta yrityksiltä.

4.5 Huoltokirja

Koskelantalot Oy:llä ei ole tällä hetkellä ylläpidettävää huoltokirjaa. Kaikki huoltokirjan työtehtävät tehdään työntekijöiden ammattitaitoon ja muistiin perustuen.

4.6 PTS (pitkántähtäimen suunnitelma)

Pitkántähtäimen suunnitelmana Koskelantalot Oy:llä on saada vuokra-asuntokanta vastaamaan laadullisesti sekä määrällisesti Mänttä-Vilppulan alueen vuokra-asunto kysyntää. Tavoitteena on vähentää vuokra-asuntojen tarjontaa viiden vuoden aikana siten, että määrä vastaa kysyntää. Tämä tarkoittaa käytännön tasolla sitä, että olemassa olevia vuokrataloja on purettava rahoituksen sallimissa rajoissa niin paljon kuin mahdollista. Jäljelle jäävien vuokra-asuntojen kunnossapito on tärkeää, sekä mahdollisuuksien mukaan muutettava asuntojen käyttötarkoitusta asukkaiden tarpeiden mukaisiksi. Esimerkkeinä muutoksista ovat hissit, esteettömyysvaatimukset ja asuntojen kokojen muuttaminen kysyntää vastaavaksi.

4.7 SART-järjestelmä

SART-järjestelmää on yritetty käyttää Koskelantalot Oy:ssä tuloksettomasti. Koskelantalot Oy ei ole pystynyt syöttämään tarkasti ohjelmaan kaikkia tarvittavia tietoja, joka johti lopulta SART-järjestelmän käytön hylkäämiseen. Tulevaisuudessa järjestelmän käyttöönottoa harkitaan, kun tarvittavat parametrit saadaan täytettyä tarkalla datalla.

4.8 Kiinteistönhoidon mitoitus

Koskelantalot Oy:llä ei ole tällä hetkellä ajantasaista kiinteistönhoidon mitoitusta tehtynä. Vilppulan kunta on vuonna 2002 teettänyt perusteellisen kiinteistöjenhoidon mitoituksen, mutta tilannetta ei ole pidetty ajan tasalla. Mäntän kaupunki ei ole koskaan tehnyt kiinteistötyön mitoitusta kiinteistöilleen. Kiinteistötyön mitoitusta ei ole pidetty tarpeellisena työkaluna työn mittaamiseen, koska työt ovat tulleet tehdyksi ilman kiinteistöjen mitoi-

tustakin. Teknistyneiden ja oleellisesti muuttuneiden työtehtävien muutoksessa on Koskelantalot Oy ja Mänttä-Vilppulan kaupunki suunnitellut teettävänsä kiinteistötyön mitoituksen omistamilleen kiinteistöille.

5 KOSKELANTALOT OY:N KIINTEISTÖNHOIDON KUSTANNUKSET

Koskelantalot Oy:n kiinteistönhoidon kustannuksia voidaan vertailla ARA-talojen teettämän kustannuskyselyn tilastoihin. ARA-talojen kustannuskyselyssä oli mukana yhteensä 440 ARA-taloa, joidenka keskiarvotuloksia käytetään vertailussa.

Kustannuksia vertaillaan taulukossa 5. Vertailu perustui euroa per asuinneliömetri per kuukausi. Taulukossa on otettu huomioon Koskelantalot Oy: vuoden 2015 kustannuksien muodostuminen ja ARA-talojen kulujen keskimääräiset kustannukset.

TAULUKKO 5. Koskelantalot Oy:n ja ARA-talojen kiinteistönhoidon kuluvertailu

€/asm2/kk	Koskelantalot Oy	ARA-talojen ka.
Hallinto	0,11 €	0,88 €
Käyttö ja huolto + ulkoalueiden hoito	0,64 €	0,68 €
Siivous	0,19 €	0,28 €
Lämmitys	1,40 €	1,04 €
Vesi ja jätevesi	0,61 €	0,50 €
Sähkö ja kaasu	0,32 €	0,21 €
Jätehuolto	0,16 €	0,21 €
Vahinkovakuutukset	0,07 €	0,05 €
Vuokrat	0,16 €	0,56 €
Vastikkeet	0,04 €	
Kiinteistövero	0,24 €	0,20 €
Arvonlisävero	0,08 €	
Muut hoitokulut	0,02 €	0,04 €
Korjaukset	0,47 €	1,31 €
Rakennusten purku	0,65 €	
Yhteensä	5,16 €	5,96 €

Taulukosta 5 voidaan huomioda se, että Koskelantalot Oy ei käytä aivan samanlaista kustannusryhmittelyä kuin ARA-talot omassa tutkimuksessaan. Pääpiirteittäin voidaan kulujen jakamista pitää samankaltaisena, joten taulukon tuloksia voidaan vertailla suunta-antavasti.

Tarkasteltaessa taulukkoa 5 huomataan Koskelantalot Oy:n kiinteistönhoidon kustannusten seuraavan ARA-talojen keskiarvo kustannuksia. Käyttö ja huolto + ulkoalueiden hoito, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, vahinkovakuutukset, kiinteistövero ja muut hoitokulut ovat suuruudeltaan Koskelantalot Oy:ssä ja ARA-taloissa yhteneväiset.

Hallinnon puolella Koskelantalot Oy käyttää huomattavasti vähemmän rahaa kuin keskimääräinen ARA-talo. Tämä hallinnon ero johtuu pienestä ja tehokkaasta hallinnon toiminnasta ja suuresta kiinteistöjen määrästä. Tulevaisuudessa tähän tulee kuitenkin muu-
tosta isännöintitehtäviin hankittavan työntekijän palkkauksesta ja mahdollisista muista hallintoon liittyvistä muutoksista.

Lämmityskulut ovat Koskelantalot Oy:ssä suuret suhteessa ARA-talojen keskiarvoon. Vaihtelua lämmityskustannuksiin tulee käytetyistä lämmitysjärjestelmistä sekä energian markkinahinnoista. Lämmityskustannuksiin Koskelantalo Oy:llä vaikuttaa käyttäjien tottumukset sekä kiinteistöjen energiatehokkuus.

Rakennusten korjauskustannuksiin käytettiin Koskelantalot Oy:ssä vuonna 2015 todella vähän rahaa verrattuna ARA-talojen vastaaviin kustannuksiin. Tämän voi johtua siitä, että rakennusten purku on eritelty korjaukset -kohdasta erilliseen paikkaan Koskelantalot Oy:llä. Korjauskulut ovat silti hieman alakantissa verrattuna ARA-talojen vastaavaan määrään.

Koskelantalot Oy ja ARA-talojen kustannukset yhteensä per asumisneliometri per kuukausi ovat kutakuinkin samansuuruiset. Tämä kertoo sen, että Koskelantalot Oy:llä kiinteistöhoidonkustannukset ovat yhteneväisiä muidenkin kiinteistöhoito-yhtiöiden kanssa. Mitään dramaattisia eroavaisuuksia ei ollut havaittavissa taulukon arvoissa. Varsinaiset poikkeamat voivat johtua yksinkertaisesti kirjauskäytäntöjen eroavaisuuksista.

6 KOSKELANTALOT OY:N TOIMINNAN KEHITTÄMINEN

6.1 Oma henkilöstö

Oma henkilöstö vähenee lähivuosina eläköitymisen johdosta kuudesta henkilöstä neljään. Kentällä tehtävät työt vähenevät tai poistuvat kokonaan Koskelantalot Oy:n omien työntekijöiden hoidosta. Hallinnollinen henkilöstö on järkevää pitää omina työntekijöinä ja keskittää ostopalvelut kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon.

Koskelantalot Oy:n tarvitsee isännöitsijän, joka vastaa kasvavasta ostopalvelujen hankinnasta ja valvonnasta. Ammattitaitoinen isännöitsijä mahdollistaa hyvien sopimusten laatimisen ja hän voi huolehtia palvelujen toteutumisen valvonnasta. Sopimusten tekemisessä on otettava huomioon alkutilanteen kustannustasot sekä asiakastyytyväisyys. Sopimukset vaativat myös ajan tasalla olevaa huoltokirjaa, jota isännöitsijä ylläpitää. Ostopalvelujen ostaminen on monimutkainen ja hidaskäyttöinen toimenpide, mutta tärkeä taloudellisesti ja laadullisesti.

Tällä hetkellä Koskelantalo Oy:n organisaation pirstaleisuus aiheuttaa epäselviä tilanteita ostopalvelujen ja varsinaisen yhtiön välillä. Esimerkkinä päivystystyötä tekevä ostopalvelu yritys voi joutua joissain tilanteissa hankimaan putkimiehen ilman Koskelantalot Oy:n hyväksyntää. Olisi selvempää, jos kaikki asukkaiden tekemät vikailmoitukset ja huoltokirjan sanelemat työtehtävät tulisivat kaikki isännöitsijän kautta ostopalvelujen hoidettavaksi. Kiireelliset työt ilmoitettaisiin suoraan isännöitsijälle virka-aikana ja muuten vikailmoitukset lähetettäisiin esimerkiksi sähköpostina Koskelantalot Oy:n sähköpostiin, josta isännöitsijä delegoisi tehtävät oikealle ostopalvelulle. Hätätyöt hoidettaisiin virka-ajan ulkopuolella siihen hankitun päivystystoiminnan ja ostopalvelun toimesta niin kuin tähänkin asti.

6.2 Ostopalvelut

Ostopalvelujen käyttö on tällä hetkellä järkevin ratkaisu huoltotöiden ja kiinteistöjen ylläpidon kannalta. Koskelantalot Oy:n oma henkilöstön määrän kasvattaminen ja hoitamiseen tarvittavan kaluston hankkiminen nykyisessä taloustilanteessa olisi riski, jota ei kannata ottaa.

6.3 Huoltokirja

Huoltokirjan laatiminen on yksi tärkeimmistä ja kiireellisimmistä toimista Koskelantalot Oy:llä. Huoltokirja antaa perustan suunnitelmalliselle huoltotyölle ja sitä tulisi päivittää ja kehittää käytännön tarpeiden mukaiseksi. Huoltokirjaa tulisi päivittää vähintään vuosittain. Huoltokirjan laadinta voidaan tehdä isännöitsijän toimesta tai hankkia konsultointiapua huoltokirjan laatimiseen.

Huoltokirjan ylläpidon päivittämisvastuu tulisi sopia huoltosopimuksessa ostopalvelun tehtäväksi. Korjaustarpeet saadaan selville ostopalveluilta ja asiakaspalautteista. Päivittämisen tulee olla vaivatonta ja se sopinee parhaiten ostopalvelun tehtäväksi, jolla on huoltokirjan päivitystietokanta hallussa.

7 POHDINTA

7.1 Johtopäätökset

Koskelantalot Oy:n on valmistauduttava tulevaisuuden haasteisiin kiinteistönpitotehtävissä. Mänttä-Vilppulan alueen väestön vanheneminen ja nuoremman ikäpolven poismuutto aiheuttaa tulevaisuudessa haasteita vuokra-asumisen järkevälle järjestämiselle. Onneksi Koskelantalot Oy:n hyvin ylläpidetyt pitkäikäisten suunnitelmat ovat ottaneet tilanteen huomioon ajoissa ja toimenpiteitä on tehty suunnitelmallisesti. Koskelantalot Oy:n suunnitelmat vähentää kerrostaloasuntojen tarjontaa ja tarjota tulevaisuudessa mahdollisuuksien mukaan suosittuja rivitaloasuntoja, on pitkällä tähtäimellä järkevää.

Koskelantalot Oy:n oman henkilöstön määrä on seitsemän henkilöä. Työntekijät koostuvat toimitusjohtajasta, kahdesta asukasvalitsijasta, huoneisto tarkastajasta ja kolmesta talonmies-siivoojasta. Talonmies-siivoojat hoitavat oman kiinteistönsä huolto- ja siivoustyöt Vilppulassa. Suurin osa kiinteistön hoito- ja huoltotöistä hankitaan Koskelantalot Oy:ssä ostopalveluina. Nykyisen tilanteen huomioon ottaen on järkevintä hoitaa kiinteistöhoito kiinteistöhoitopalveluja tarjoavien yritysten toimesta, eikä hankkia Koskelantalot Oy:lle tarvittavaa omaa kalustoa ja henkilöstöä hoitamaan tehtäviä. Koskelantalot Oy:n olisi kuitenkin järkevää palkata isännöitsijä, joka hoitaisi kiinteistönhoidon tehtävien järjestämisen. Isännöitsijä hoitaisi kiinteistönhoidon tehtävien jakamisen työtehtävästä vastuussa olevalle ostopalvelulle. Tällä tavoin Koskelantalot Oy pystyy itse tarkastelemaan tehtävien suorittamista ja dokumentointia. Ainoastaan päivystysaikana ilmenevät hätätehtävät tulevat suoraan ostopalvelujen suoritettavaksi. Isännöitsijän tulisi myös hoitaa sopimusten laatiminen ja valvoa niiden täytäntöönpanoa.

Olemassa olevat kiinteistöhoitosopimukset ovat osaltaan huonosti kirjattuja, joka aiheuttaa turhia erillisiä sopimuksia. Sopimusten uusiminen ja tarkastaminen olisi hyvä tehdä mahdollisimman nopeasti isännöitsijän toimesta.

Hyvänä apuna sopimusten tekemiseen on hyvin ylläpidetyt huoltokirjat. Koskelantalot Oy ei ole laatinut huoltokirjoja kiinteistöistä, joissa niitä ei ole rakennusvaiheessa vaadittu. Tämän johdosta suurimmasta osasta Koskelantalot Oy:n kiinteistöistä puuttuu huoltokirja. Isännöitsijän olisi hyvä laatia itse huoltokirjat kiinteistöihin tai ostaa konsultointiapua

huoltokirjojen laatimiseen. Huoltokirjan ylläpitäminen voidaan ulkoistaa sopimuksissa ostopalvelun hoidettavaksi. Huoltokirja yhtenäistää dokumentointia ja helpottaa korjausten, huoltojen ja muiden työtehtävien suorittamista ja valvomista.

Koskelantalot Oy:llä oli jäänyt SART-järjestelmän käyttö vielä tekemättä yksittäisten tietojen puuttumisen takia. SART-järjestelmän käyttö on ilmaista ja järjestelmän kautta voidaan saada hyödyllisiä tunnuslukuja ja muita tietoja. Valtionkonttori edellyttää kunnallisilta vuokratyöyhtiöiltä SART-järjestelmän käyttöä, jos ne aikovat hakea valtionkonttorin tervehdyttämistoimenpiteitä. Tervehdyttämistoimenpiteitä ovat ilmoitusperusteinen lainaehtomuutos ja koron alennus, vuosimaksujen alennus, lainaehtojen muuttaminen, vapaaehtoinen yrityssaneeraus, viivästyskorkohelpotus, tervehdyttämisavustus ja akordit.

Kiinteistötyön mitoittaminen on tarpeen teoreettisen resurssitarpeen selvittämiseksi. Koskelantalot Oy ei välttämättä itse tarvitse kiinteistönhoidon mitoitusta, koska heidän ei tarvitse laskea välttämättömästi oman työntekijämäärän tarvetta, vaan se on ulkoistettu ostopalveluille. Mitoituksesta saaduilla tiedoilla on kuitenkin helppo arvioida ostopalvelusopimusten laskentaperusteita. Mänttä-Vilppulan kaupunki on suurin ostopalveluja tarjoava taho, ja he haluaisivat teettää omiin kiinteistöihinsä kiinteistönhoidon mitoituksen. Samalla kun kaupunki tekee omaa mitoitustaan, kannattaisi se tehdä myös Koskelantalot Oy:ssä. Mitoitus tulisi palvelemaan molempia osapuolia, jolloin tämä olisi vartenotettava vaihtoehto mitoituksen tekemiseen.

Koskelantalot Oy:n kiinteistönhoidon kustannuksien kartoituksessa käytin vertailukohdaksi ARA-talojen kiinteistönhoidon kustannuksien keskiarvoa. Kustannukset olivat Koskelantalot Oy:llä ja ARA-talojen keskiarvojen välillä samansuuruiset. Koskelantalot Oy:n hallinnolliset kulut olivat kuitenkin alhaiset verrattuna ARA-talojen keskiarvoon ja myös korjauskulujen kustannukset olivat alhaiset. Lämmityskustannukset olivat yllättävästi suuremmat kuin ARA-talojen keskiarvo lämmityskustannukset. Yhteenlaskettujen kustannusten arvot olivat yhteneväiset ARA-talojen ja Koskelantalot Oy:n välillä. Koskelantalot Oy:n kulurakenne on järkevä vertailtaessa muihin ARA-talojen vuokratyöyhtiöihin.

7.2 Jatkotutkimuksen aiheita

Opinnäytetyössä kartoitettiin ja kehitettiin kiinteistöhoitoa pääasiallisesti teknisten osaluokkien osalta. Tulevaisuudessa tutkimuksen aiheena olisi kustannusten muodostuminen. Kustannusten tarkan analysoinnin kautta voitaisiin tehostaa ja järkevöittää kulujen määrää.

Jatkotutkimusta voitaisiin tehdä myös huoltokirjaan liittyen. Huoltokirjan laatiminen ja käyttöstrategian luominen voisi olla hyvä aihe seuraaville opinnäytetöille. Näistä edellä mainituista olisi varmasti hyötyä Koskelantalot Oy:lle tulevaisuudessa.

LÄHTEET

Myyryläinen L. 2008. Kiinteistön teknisen huollon käsikirja. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

RAKLI ry. 2012. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2.laitos. Helsinki: RAKLI ry. Luettu 2.3.2016. <http://www.rakli.fi/media/toimitilat/kiinteistoliiketoiminnan-sanasto.pdf>

Rakennusteollisuus. Tietoa alasta. Ympäristö ja energia. Kestävä rakentaminen. Rakennuksen elinkaari. Luettu 2.3.2016. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Ilmasto-ymparisto-ja-energia/Kestava-rakentaminen/Rakennuksen-elinkaari/>

Niemi J., Hietala M. & Kaleva H. 2014. ARA-talojen hoitokulut ja kulurakenne. Helsinki: Edita Prima Oy Luettu 8.2.2016 <http://kti.fi/wp-content/uploads/ARA-talojen-hoitokulut-ja-kulurakenne-2014.pdf>

Valtionkonttori. Kansalaisille ja yhteisöille. Lainat, takaukset ja korkotuet. Aravalainat yhteisöille. SART. Julkaistu 10.9.2013. Päivitetty 31.3.2016. Luettu 3.4.2016. http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Aravalainat_yhteisöille/SART