



ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN YHTEISHANKINNAT

Jussi Korja

Opinnäytetyö
Toukokuu 2015
Rakennustekniikan ylempi
ammattikorkeakoulututkinto

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan ylempi ammattikorkeakoulututkinto

JUSSI KORJA:

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankinnat

Opinnäytetyö 42 sivua, joista liitteitä 51 sivua
Toukokuu 2015

Asumisen kustannukset ovat nousseet viime vuosina huomattavasti. Erityisesti peruskorjausikäisten taloyhtiöiden asumiskustannukset nousevat tulevaisuudessa.

Asumisen kustannusten alentamiseksi tuleekin löytää erilaisia vaihtoehtoja. Taloyhtiöiden yhteishankinnat ovat tähän yksi vaihtoehto. Yhteishankinnoilla taloyhtiöistä muodostuu suurempia hankinta kokonaisuuksia, jotka kiinnostavat myös suurempia palveluntuottajia. Tämä lisää kilpailua ja alentaa tältä osin palvelukustannuksia.

Ryhmäkorjaukset ovat jo taloyhtiöiden toteuttamia yhteishankintoja. Yhteishankintoja voidaan toteuttaa myös pienemmissä korjaushankkeissa, kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluiden sekä hallintopalveluiden ostamisessa.

Työn tavoitteena oli selvittää taloyhtiöiden halukkuutta yhteishankintojen ja ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamiseksi. Halukkuutta selvitettiin hallituksen puheenjohtajille lähetetyllä kyselyllä. Kysely suoritettiin myös isännöitsijöille ja rakennuttajakonsulteille heidän mielipiteensä selvittämiseksi yhteishankintojen sekä ryhmäkorjausten osalta.

Halukkuutta varsinkin ryhmäkorjausten suorittamiseksi löytyy kaikilta osapuolilta. Suurimpana esteenä koettiin tiedon puute naapuriyhtiöiden korjaushankkeista. Kiinteistön huolto- ja isännöintipalveluiden ostamisessa paikallisuudella ja palvelun tuottajan muiden kohteiden läheisyydellä on suuri painoarvo. Tämä korostaa mahdollisuutta ostaa palveluita yhteishankintana. Osapuolten tulee vain löytää toisensa ja tunnistaa yhteistyöstä saatavat hyödyt. Kiinteistöyhdistyksen rooli on tiedottaa yhteistyön mahdollisuuksista ja taloyhtiöiden tahtotilasta sekä antaa koulutusta yhteistyön toteuttamiseksi. Korjaushankkeissa taloyhtiöiden välillä yhdistävänä tekijänä oleminen nykyisten järjestelmien kautta on myös mahdollista.

Isännöinnillä on yhteishankintojen toteutumisessa suuri rooli. Isännöitsijät huolehtivat rakennusten ja kiinteistön pidosta sekä hoitavat taloyhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Taloyhtiön hallituksille ensimmäinen askel yhteishankkeisiin voisi olla isännöintipalveluiden tuottajan valitseminen.

Asiasanat: asunto- osakeyhtiö, yhteishankinnat, ryhmäkorjaus, ryhmärakennuttaminen

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Construction Engineering
Masters of the Degree programme

JUSSI KORJA:
Joint Procurements in Housing Companies

Bachelor's thesis 42 pages, appendices 51 pages
May 2015.

Housing cost have risen significantly in recent years. In particular the renovation of the condominium aged housing will increase in the future.

To reduce the cost of housing will find a variety of options. Condominium joint procurement is this one option. Joint procurement of the apartment complex consist of the higher procurement entities that are interest to large service providers. This will increase competition and reduce service costs in this regard.

Group repairs are common procurement already undertaken by the condominium. Joint procurement can be carried out also in smaller renovation projects, real estate management and maintenance services, as well as buying the administrative services.

The aim of the work was to find out the condominium's willingness to carry out joint procurement and group repair supplies. A willingness to find out the government deployed the president survey. Survey was also carried out property managers and construction consultants to determine their opinions to joint procurement and a group of corrections.

The willingness, especially the performance of a group of revisions can be found on all sides. The main obstacle was felt to lack of knowledge of the projects repair of neighboring companies. Property maintenance and property management service buying a new local service provider and other items proximity is high priority. This underlines the possibility of buying services through joint. The parties will find each other and recognize the benefits of cooperation in receivables. The role of the real estate of the association is to inform potential co-operation and condominium intent, as well as to provide training in the implementation of co-operation. Renovation projects between the condominium as a unifying factor being channeled through the existing system is also possible.

Building management is the implementation of joint procurement play a big role. Building managers responsible for maintaining buildings and real estate as well as take care of the apartment complex daily management in accordance with the instructions and orders given by government.

Housing companies are the first step in joint projects could be select a hosting service provides.

Key words: condominium, joint procurement, group repair, building management

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	KIINTEISTÖN HOITO- JA KORJAUSPALVELUJEN HANKINTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ	7
2.1	Kiinteistöpito	7
2.2	Kiinteistöpidon nykyiset hankintatavat	7
2.3	Kiinteistön ylläpitokustannukset.....	8
2.4	Lähiörakentaminen mahdollistaa yhteistyön	9
2.5	Isännöinti	11
2.6	Kiinteistöhoitopalvelut.....	13
2.7	Ryhmäkorjaukset ja yhteishankinnat	14
2.7.1	Ulko-ovet yhteishankintana	15
2.7.2	Virontörmäkadun kehittäminen	15
2.7.3	Maunulan RK- hanke	16
2.7.4	Porvoon Näsin alueen hanke.....	17
2.7.5	Aurinkopaneeleita yhteishankintana	17
2.8	Ryhmärakennuttaminen	18
2.8.1	Maltatalo	18
2.8.2	Tampereen Annikki.....	19
2.8.3	Margariinitehdas	19
2.9	Yhteistyöstä etua täydennysrakentamisessa Tampereella	19
2.10	Juridiset kysymykset.....	21
2.10.1	Ryhmäkorjauksen periaatteet asunto-osakeyhtiössä.....	21
2.10.2	Ryhmäkorjaushankkeen yhteistyö	21
2.10.3	Kiinteistön huolto- ja hallintopalvelut	23
2.10.4	Ryhmärakennuttaminen	24
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN YHTEISTYÖHALUKKUUS.....	25
3.1	Kysely yhdistyksen jäsenyhtiöille	25
3.2	Kyselyn vastaajat	26
3.2.1	Puheenjohtajat.....	26
3.2.2	Isännöitsijät	26
3.2.3	Rakennuttajayritysten asiantuntijat	27
3.3	Kyselyn tulokset	27
3.3.1	Hallitusten puheenjohtajat.....	27
3.3.2	Isännöitsijät	29
3.3.3	Rakennuttajayritysten asiantuntijat	30

4	KEHITYSEHDOTUKSIA	33
4.1	Yhteishankintojen edistäminen.....	33
4.1.1	Kiinteistöyhdistyksen mahdollisuudet	33
4.1.2	Asukasyhdistykset.....	33
4.1.3	Erillinen hankintayksikkö	34
4.2	Ryhmäkorjaushankkeiden toteuttaminen.....	36
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	37
5.1	Ryhmäkorjaukset	37
5.2	Kiinteistönhuolto	37
5.3	Kiinteistön siivous	38
5.4	Isännöintipalvelut.....	39
5.5	Täydennysrakentaminen	41
5.6	Ryhmärakennuttaminen	41
5.7	Yhteishankinnat	42
	LÄHTEET.....	43
	LIITTEET	44
	Liite 1. Asunto- osakeyhtiöiden koulutusmateriaali hallituksen jäsenille.....	44
	Liite 2. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely hallituksille	66
	Liite 3. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely isännöitsijöille	80
	Liite 4. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely rakennuttajakonsulteille	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää taloyhtiöiden yhteistoiminnalla suoritettavien hankkeiden kiinnostavuutta. Työ laadittiin Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n toimeksianosta.

Työssä kartoitettiin jo suoritettuja yhteishankkeita niin asunto-osakeyhtiöiden osalta kuin myös muilta toimialoilta.

Työn tarkoituksena oli myös selvittää miten asunto-osakeyhtiöt voisivat toteuttaa yhteishankintoja. Onko asunto-osakeyhtiöille mahdollista perustaa jonkinlainen tietopankki mistä taloyhtiöt voisivat saada tietoa toistensa tarpeista/ korjaussuunnitelmista?

Opinnäytetyössä keskitytään pääosin kiinteistön huolto- ja hallintopalveluiden yhteishankintaan sekä ryhmärakennuttamis- ja ryhmäkorjaushankkeisiin.

Tavoitteena oli laatia koulutusmateriaali jäsenkiinteistöjen hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille yhteishankkeiden nykytilanteesta, kiinnostavuudesta ja yhteishankkeiden toteuttamisen mahdollisuuksista taloyhtiöissä. Tämän koulutuksen tarkoituksena on rohkaista taloyhtiöiden hallitusten jäseniä toteuttamaan kiinteistön huolto- ja hallintopalveluita sekä peruskorjauksia yhteistyössä muiden taloyhtiöiden kanssa. Koulutusmateriaali on koottu PowerPoint-esitykseksi, joka on tämän työn liitteenä.

2 KIINTEISTÖN HOITO- JA KORJAUSPALVELUJEN HANKINTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

2.1 Kiinteistönpito

Kiinteistönpidolla tarkoitetaan juridiseen oikeuteen tai velvollisuuteen perustuvaa vastaimista kiinteistön kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista. Kiinteistönpitoon kuuluu muun muassa kiinteistön teknisten järjestelmien hoitoa ja ylläpitoa, asiakaspalvelua sekä talous- ja henkilöstöhallintoa. Kiinteistönpitoon voi kuulua myös rakentamista ja rakennusten purkamista. Kiinteistönpitoon kuuluu kiinteistön ylläpito ja kiinteistön kunnossapito.

Kiinteistön ylläpidolla tarkoitetaan sitä osaa kiinteistönpidosta, johon kuuluvien toimintojen tarkoituksena on kiinteistön kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat muun muassa kiinteistönhoito ja kunnossapito.

Kiinteistön kunnossapidolla tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012)

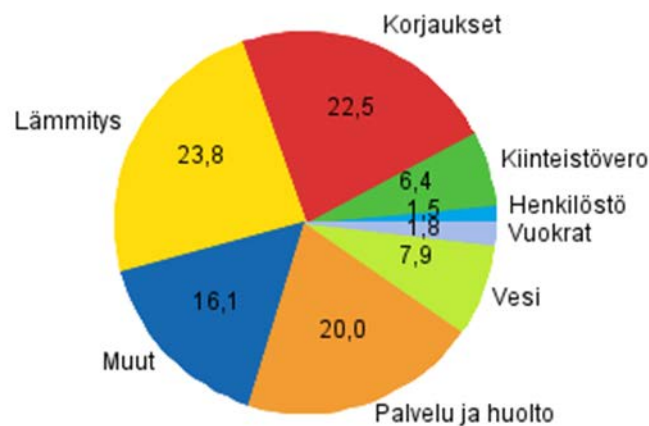
2.2 Kiinteistöpidon nykyiset hankintatavat

Yleisen käytännön mukaisesti jokainen yhtiö järjestää mm. isännöinti-, siivous- ja kiinteistöpalveluiden ostamisen itsenäisesti. Lisäksi yhtiöiden peruskorjaukset suoritetaan eri aikaan, vaikka kiinteistöt ovat hyvin usein saman ikäisiä, samojen suunnittelijoiden suunnittelemissa ja niiden perustarakentajana on toiminut usein sama rakennusliike.

Tarve kiinteistönpitopalveluiden järjestämiselle on taloyhtiöissä pääosin sama. Tästä huolimatta taloyhtiöt toimivat yksittäisinä hankintayksikköinä ja ostavat samoja kiinteistönpitopalveluita eri palveluntuottajilta. Jossain tapauksissa palveluntuottaja voi olla myös sama, mutta hankintapäätös on tehty taloyhtiössä itsenäisesti, ilman yhteistyötä naapuriyhtiön kanssa.

2.3 Kiinteistön ylläpitokustannukset

Kiinteistön ylläpitokustannukset muodostuvat pääosin kustannuksista joihin taloyhtiöillä on mahdollista vaikuttaa omalla päätöksenteolla (kuva 1). Taloyhtiön päätöksenteon ulkopuolella jäävät ainoastaan tontin vuokra, kiinteistövero, vesihuolto ja kaukolämmön kustannukset, joiden toimittajaa/ osapuolta taloyhtiöt eivät voi vapaasti valita. Näistä palveluista koostuu n. 40 prosenttia kerrostaloyhtiön hoitokustannuksista. Taloyhtiöillä on siis vaikutusmahdollisuus 60 prosenttiin hoitokustannuksista. Tehokkain tapa kustannuksiin vaikuttamiseen on suurempien ostoyksiköiden perustaminen.



KUVA 1. Kerrostaloyhtiöiden kulujen rakenne vuonna 2013, prosenttia kokonaiskuluista. Lähde: Tilastokeskus

Kiinteistön ylläpitopalveluiden kustannuksista suurimmat säästöt ovat saavutettavissa kiinteistön korjauspalveluiden sekä kiinteistön huolto- ja hallintopalveluiden ostamisessa.

Isommassa hankekokonaisuudessa on suuremmat määräalennukset. Urakoitsijoiden riskit pienenevät, yleiskulut vähenevät ja henkilöstö oppii työn aikana. Kaikki tämä näkyy urakoiden hinnoittelussa (taloyhtio.net, luettu 30.9.2014). Tämä sama toteutuu myös kiinteistön hoito- ja hallintopalveluiden ostamisessa.

Suurempien ostoyksiköiden perustaminen vaatii taloyhtiöiltä yhteistyötä. Yhteistyössä taloyhtiöt voivat perustaa suurempia ostoyksiköitä, jotka myös lisäävät palveluntuottajien mielenkiintoa pienempiä taloyhtiöitä kohtaan. Taloyhtiöillä tulee olla yhteinen tahto yhteishankintojen toteuttamiseksi sekä tietoisuus toistensa tarpeista. Yhteishankkeina voidaan toteuttaa monenlaisia palveluja ja hankintoja.

Taloyhtiöt ovat halukkaita ostamaan palveluita yhteishankintana, ongelmana ryhmäkorjaushankkeissa on kuitenkin koettu tiedon puute naapureiden korjaushankkeista, päätöksenteon ja aikataulujen yhteensovittaminen. Nämä samat ongelmat esiintyvät myös muissa yhteishankinnoissa.

Yhteishankintojen tehostamiseksi tulee taloyhtiöiden löytää yhteinen toimija, joka saattaa osapuolet yhteen ja käynnistää keskustelun yhteishankintojen mahdollisuuksista. Tämä vaatii myös taloyhtiöiden hallituksilta avoimuutta ja rohkeutta sekä ennakoasenteiden muuttamista pois vanhasta ”vain meidän talo” ajattelutavasta.

2.4 Lähiörakentaminen mahdollistaa yhteistyön

1960- luvulla rakennustekniikkaa sekä -tuotantomenetelmiä kehitettiin massatuotantoon sopivaksi. Suuremmilla rakennusliikkeillä oli valmiita malleja, joita yhdistämällä saatiin aikaan tarvittava määrä asuntoja (RIL 260- 2012, 79). Tämän ajankohdan rakennukset toteutettiin pääosin korttelirakentamisena, jolloin talot ovat toisiinsa nähden hyvin lähekkäin ja niiden piha- alueet ovat yhteydessä useimmiten toisiinsa (kuva 2).

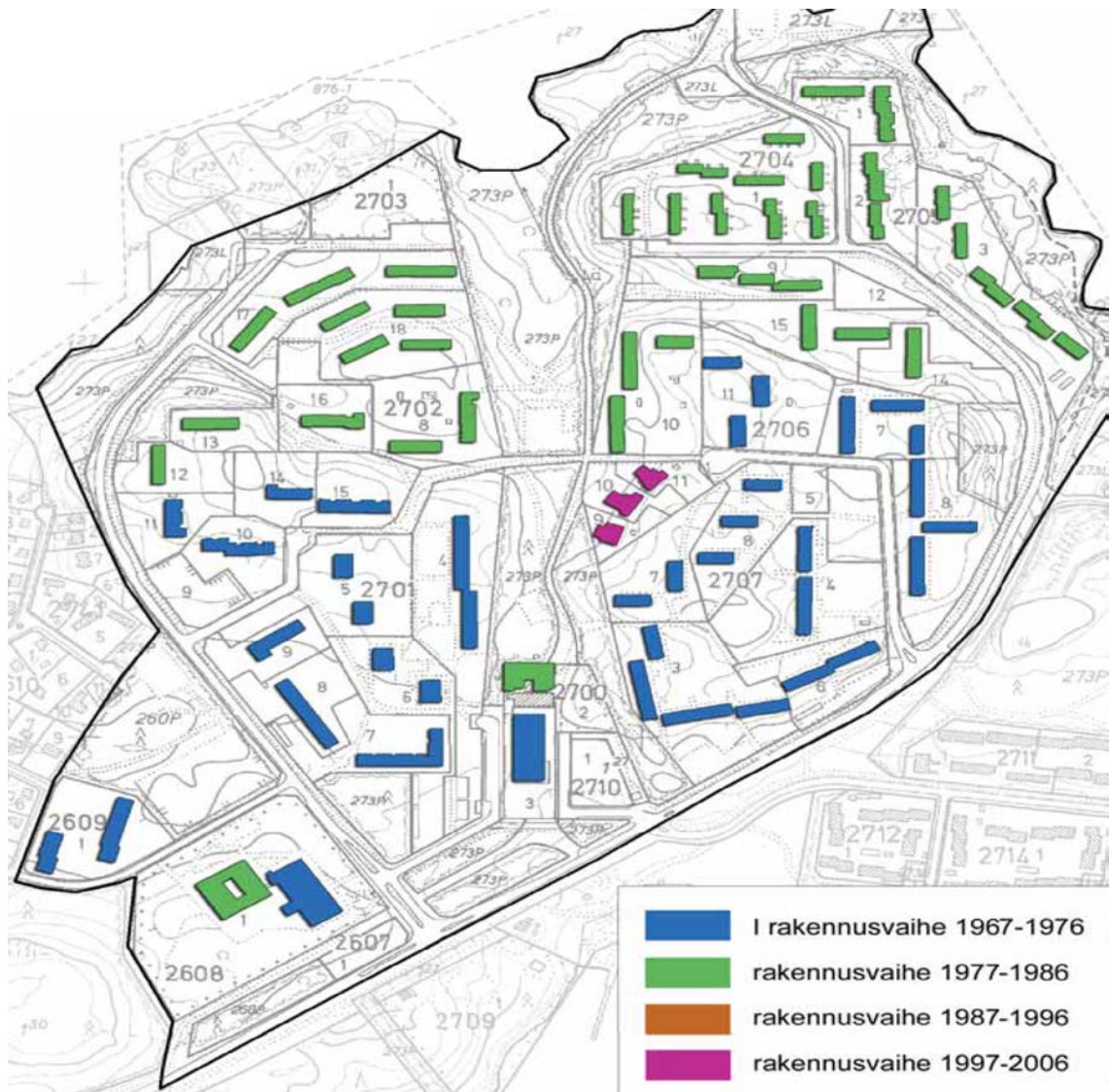
Tällaisissa lähiöissä, jotka ovat rakennettu kerralla ja usein yhden rakentajaorganisaation toimesta, on kiinteistönpitopalvelujen ostaminen yhteishankintana perusteltua. Kiinteistöt ovat lähekkäin ja piha-alueet myös rajoittuvat toisiinsa.

Tyypillistä lähiörakentamista Tampereella edustavat seuraavat alueet (RIL 260- 2012, 77):

- Rahola 1960- luvun alku
- Tesoma 1964- 1969
- Kaukajärvi 1965
- Peltolampi 1966- 1975
- Lentävänniemi 1970- luvun alkupuoli
- Hervanta 1973

Rakennukset ovat hyvin usein myös toteutettu samoilla rakennusmateriaaleilla ja teknisillä ratkaisuilla. Tuotantonäkökulman korostaminen ja ahtaat kustannuspuitteet yhdenmukaistivat toteutettavia ratkaisuja. Lamelli- ja pistetalojen pohjaratkaisut systematisoitiin sarjatuotantoon soveltuviksi (RIL 260- 2012, 79).

Aluerakentamisen aikana rakennetut, vielä peruskorjaamattomat talot alkavat nyt olla teknisen käyttöikänsä loppupuolella, joten juuri näiden talojen peruskorjaus on järkevää toteuttaa ryhmäkorjauksena. Tällöin hanke voidaan toteuttaa kokonaisvaltaisesti koko korttelin osalta, huomioimalla myös piha-alueiden kehittäminen sekä asumisviihtyisyyden parantamisen yhtenä osana hanketta.



KUVA 2. Tampereen kaupunginosa Lentävänniemen rakennuskannan ikärakenne.

Lähde: Tampereen kaupunki. <http://www.tampere.fi/material/attachments/t/5odo289cn/lahioidenarvottaminen.pdf>

2.5 Isännöinti

Isännöintipalvelun taloyhtiöt ostavat pääsääntöisesti itsenäisesti. Isännöintisopimukset ovat useasti pitkäkestoisia, toistaiseksi voimassa olevia, eikä isännöintipalveluita ole taloyhtiöiden puolelta nähty tarpeelliseksi kilpailuttaa.

Tulevaisuudessa pitkäaikaisten isännöitsijöiden eläköityminen sekä pienempien isännöintiyritysten yhdistymiset osaksi isompia isännöintiketjuja tulevat lisäämään isännöintipalveluiden kilpailuttamista. Isännöintipalvelu perustuu pitkälti henkilösuhteeseen isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen jäsenten välillä. Vanhan tutun isännöitsijän vaihtuminen uuteen ja uusien toimintamallien hyväksyminen voi olla taloyhtiöissä vaikeaa. Suurempien isännöintitoimistojen palvelukonseptit koetaan liian raskaiksi ja näin ollen kalliiksi pienemmille taloyhtiöille. Taloyhtiöissä koetaan, että palveluntuottaja määrää mitä palvelun tilaajan tulee toimia, eikä tähän useinkaan anneta vaihtoehtoja. Tämä aiheuttaa taloyhtiöissä palvelun tilaajan ja palvelun tuottajan välillä luottamuspuolan, joka aiheuttaa sopimussuhteen päättymisen ja uuden palveluntuottaja etsimisen.

Isännöintipalveluiden tarjonnan siirryessä yhä suuremmille toimijoille tulee pienemmille asunto-osakeyhtiöille ongelmia löytää varteenotettavaa isännöintipalvelun tuottajaa. Pienemmillä taloyhtiöillä (alle 15 huoneistoa) tuleekin olemaan vaikeata löytää isännöintipalvelun tuottajaa, joka räätälöisi isännöintipalvelutuotteensa taloyhtiön tarpeita vastaavaksi. Tällaisiakin isännöintipalvelujen tarjoajia löytyy, mutta palvelusta aiheutuvat kustannukset ovat taloyhtiölle liian suuret.

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava hallitus. Sillä voi myös olla isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, Kinnunen 2010, 461). Pääsääntöisesti kuitenkin kaikissa paritaloa suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä on isännöitsijä.

Asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu myös isännöitsijän yleisistä tehtävistä seuraavasti: Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, Kinnunen 2010, 509).

Tämän johdosta isännöitsijän rooli on korostunut kiinteistön kunnossapidon hoitamisessa. Isännöitsijältä odotetaan osto-osaamista, jota taloyhtiöiden hallituksille ei välttämättä ole.

Isännöitsijän toteuttamien hankintojen tulee olla taloyhtiöille kustannuksiltaan kilpailukykyisiä ja korjaustarve huomioiden oikein mitoitettuja. Yli- tai alikorjaaminen lisäävät taloyhtiölle aiheutuvia kustannuksia.

Suuremmista isännöintialan toimijoista onkin tullut taloyhtiöille jo yhteishankinta yksiköjä, jotka kilpailuttavat isännöimällään kiinteistömässään asunto-osakeyhtiöille tuotettavia palveluita. Isännöinnin kilpailuttamia palveluja ovat mm. laajakaistapalvelut, vakuutuspalvelut, energiatodistukset, sähkönhankinta sekä korjauspalvelut.

2.6 Kiinteistöhoitopalvelut

Kiinteistöhoitopalvelujen ostaminen kuuluu asuin- tai liikekiinteistön omistamisen ja hallinnoinnin perustehtäviin. Kiinteistöhoitopalveluiden hankinnassa tarvitaan osto-osaamista, jotta kiinteistöhoitopalvelut vastaavat kiinteistön tarpeita.

Kiinteistöhoitopalveluiden yhteishankinnalla taloyhtiöistä muodostetaan palveluntarjoajaa kiinnostavia kohteita. Yhteistyössä pienempien taloyhtiöiden on mahdollista saada enemmän tarjouksia kuin yhtenä huoltokohteena. Myös pienempien yhtiöiden ”ääntä” kuunnellaan, kun kiinteistöhoitopalvelut ostetaan yhteishankinta. Taloyhtiöiden yhteistyöllä saavutetaan suurempia huoltokokonaisuuksia, jolloin myös palveluntuottajalla on intressiä tuottaa kohteisiin parempia palveluita. Suurempia kohteita muodostettaessa myös palveluntuottajan kustannukset pienenevät ja palveluiden tuottamisen tehokkuus kasvaa.

Kiinteistöhoitopalveluiden yhteishankinnassa taloyhtiöiden osto-osaaminen korostuu. Yhtiöiden pitää tuntea toistensa tarpeet ja tuoda rohkeasti esiin myös omat tarpeensa. Osto-osaamisen avainasemassa onkin taloyhtiöiden välinen yhteishenki hallitusten ja isännöitsijöiden välillä. Yhteishankinnassa tilaajien pitää nähdä kiinteistöhoitopalvelun kokonaiskuva koskien kaikkia taloyhtiöitä, eikä vain edustamaansa taloyhtiötä. Mikäli taloyhtiöistä tai isännöintipalvelun tuottajalta ei löydy vaadittavaa osto-osaamista, tulee kiinteistöhoitopalvelujen ostamisessa käyttää konsulttipalvelua.

2.7 Ryhmäkorjaukset ja yhteishankinnat

Toistaiseksi aktiivisimpia yhteishankintojen toteuttajia ovat olleet vuokra-asuntoja hallinnoivat yritykset (esim. VVO ja VTS). Tämä johtunee siitä, että silloin kun usealla kiinteistöllä on sama omistaja, on päätöksenteko yhteishankinnoistakin vain yhdellä toimijalla.

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankinnat ovat pääsääntöisesti olleet RK-hankkeita eli ryhmäkorjaushankkeita.

Ryhmäkorjaus tarkoittaa useamman itsenäisen taloyhtiön yhteistoimintaa samanlaisten korjaustarpeiden toteuttamiseksi. Taloyhtiöiden tavoite on hyötyä yhteistyöstä siten, että saavutetaan pienemmät kokonaiskustannukset, hallitumpi kokonaisprosessi, lyhyempi talokohtainen läpimenoaika sekä parempi laatu (RIL 260- 2012, 9).

Taloyhtiöt ovat ryhmäkorjaushankkeessa yhtä itsenäisiä kuin toimisivat yksin. Kukin ryhmäkorjaushankkeeseen osallistuva taloyhtiö tekee erikseen sopimukset mm. suunnittelijoiden ja urakoitsijan (urakoitsijoiden) kanssa. Yhteistoimintaan kuuluu oleellisesti osavastuu kokonaisuudesta ja myötävaikutusvelvollisuus koko RK- hankkeen etenemiseen (RIL 260- 2012, 9). Yhteistoiminta voi kohdistua laajimmillaan koko korjaushankkeen hankeprosessin aikaiseen toimintaan alkaen tarveselvityksistä ja kuntoarvioista tai – tutkimuksista edeten hankesuunnittelun ja teknisen suunnittelun kautta urakan toteuttamiseen yhteisen projektinjohtajan avulla. Suppeimmillaan yhteistoiminta voi käsittää ainoastaan suunnitteluvaiheen toteuttamisen (RIL 260- 2012, 9).

Ryhmäkorjauksen ansiosta alueen remontit toteutuvat nopeammin kuin erillisinä hankkeina. Alue on lyhemmän ajan työmaana. Hankkeiden läpimenoaika lyhenee, kun eri vaiheet kyetään niveltämään toisiinsa. Sarjatuotanto mahdollistaa esivalmisteiden ja muiden teollisten ratkaisujen tehokkaamman hyödyntämisen, mikä osaltaan vauhdittaa hankkeiden toteutusta. Suuremmassa hankkeessa voidaan käyttää enemmän resursseja, mikä myös nopeuttaa toteutusta (taloyhtio.net, luettu 30.9.2014).

Ryhmäkorjaushankkeen tärkein ja haasteellisin vaihe on perustamisvaihe. Perustamisvaiheessa edellytetään taloyhtiön hallitusten, isännöitsijöiden ja osakkaiden aktiivisuutta ja ennakkoluulotonta asennetta (RIL 260- 2012, 9).

Taloyhtiöiden yhteishankinnat voivat olla muitakin kuin ryhmäkorjaushankkeita. Kiinteistön normaalit kunnossapitotyöt ja korjaukset voidaan myös kilpailuttaa yhteishankintana. Kunnossapito ja korjaustöiden tuntihinnat voidaan kilpailuttaa yhteishankintana sekä suunnitelmallisen kiinteistönpidon työkalut (kuntoarviot, kuntotutkimukset ja energiaselvitykset).

Seuraavaksi esitetään muutama esimerkki toteutuneista yhteishankinnoista.

2.7.1 Ulko-ovet yhteishankintana

Tampereen Tammelassa sijaitsevat naapuriyhtiöt uusivat ulko-ovenssa yhteishankintana. Ovitoimittajat kiinnostuivat tavallista isommasta hankkeesta, joten yhtiöt saivat useita tarjouksia ja säästivät vähintään 15 prosenttia kustannuksista (Taloyhtiöiden yhteishankinta kannattaa 2013, 11).

As Oy Pohjolankatu 18 – 20:n ulko-ovet olivat huonokuntoisia ja ne oli päätetty uusida. Myös naapuriyhtiössä As Oy Moisiossa oli sovittu ulko-ovien uusimisesta, joten As Oy Pohjolankatu 18- 20 hallituksen puheenjohtaja Pertti Vesterinen ehdotti heille yhteishankintaa (Taloyhtiöiden yhteishankinta kannattaa 2013, 11).

”-Yhteishankkeilla voidaan säästää asukkaiden hermoja. Työt käyvät sujuvasti, ne ovat usein lyhyempikestoisia, eikä työmaakoppeja tule joka pihaan, As Oy Pohjolankatu 18-20 hallituksen puheenjohtaja Pertti Vesterinen luettelee joitakin yhteisen hankkeen etuja” (Taloyhtiöiden yhteishankinta kannattaa 2013, 11).

2.7.2 Virontörmänkadun kehittäminen

Tampereen Tesoman kaupunginosan kehittämiseksi perustettiin ns. aluekehitysprojekti 2000- luvun alussa. Sen seurauksena alueen taloyhtiöiden korjaustarpeet selvitettiin pe-

rusteellisesti ja käytännössä kaikki projektialueen taloyhtiöt ovat sen jälkeen tehneet huomattavia kunnostustoimia julkisivuremonteista erilaisiin muihin korjaushankkeisiin (Viron-törmänkatua kehitetään EU:n tuella 2010, 5).

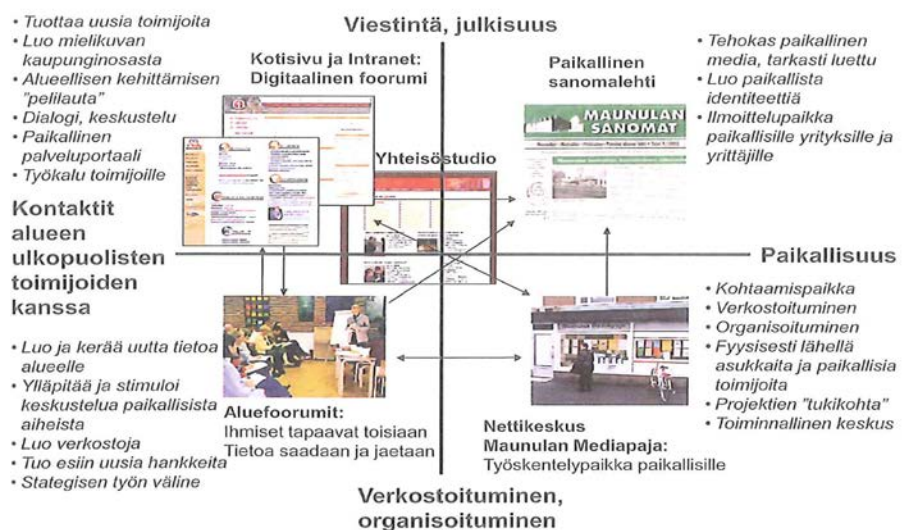
Neljäntoista vuokra- ja asunto-osakeyhtiön saaminen mukaan yhteiseen hankkeeseen ei ole mikään läpihuutojuttu. Mutta kun suunnitelma on riittävän hyvä, hankkeelle löytyy toimelias vetäjä ja rahoituskin saadaan kuntoon, ideasta voi sittenkin tulla totta (Viron-törmänkatua kehitetään EU:n tuella 2010, 5).

2.7.3 Maunulan RK- hanke

Maunulan ryhmäkorjaushankkeen suuruus on 7 taloyhtiötä, 405 asuntoa ja 19 liiketilaa, huoneistoalan ollessa noin 28 500 m². Remontin kohteena ovat pääasiassa vesiputkistot, viemärit, sähköjärjestelmät ja yleiset tilat. Työ toteutetaan vuosina 2010- 2013. Toteutettu ryhmäkorjaus on haastava, koska se sisältää itsenäisiä taloyhtiöitä, joilla on eri isännöitsijät, ryhmässä on sekä suuria että pieniä yhtiöitä ja rakennukset on rakennettu niin 1950-luvulla kuin 1960- luvulla (RIL 260- 2012, 75).

Maunulassa on rakennettu paikallinen yhteisöverkko, jonka kautta eri tahoilla on mahdollisuus verkottua keskenään (kuva 2). Tämän ”Nettimaunulan” vahvuutena on se, että asukkaat voivat olla paitsi tiedon vastaanottajia, niin myös sen tuottajia. Verkostoa hyödynnetään, kun putkistojen korjaushankkeita tehdään alueella (RIL 260- 2012, 75).

Kommunikaatiorakenne Maunulassa



KUVA 2. Maunulan kommunikaatiorakenne (RIL 260- 2012, 75)

2.7.4 Porvoon Näsin alueen hanke

Porvoon sisääntulotien vieressä kaupungin keskustan länsipuolella sijaitsevassa Näissä käynnistyi asuintalojen perusparannus- ja laajennushanke alkuvuodesta 2012 (Lähiön hissit uusitaan ryhmäkorjaushankkeessa 2014, 17)

Vuosina 2012- 2014 toteutettavassa ryhmäkorjaushankkeessa on mukana kolme taloyhtiötä, joissa on yhteensä 15 rakennusta, 47 rappua ja 640 huoneistoa. Yhteentoista 4- kerroksiseen taloon on yhteishankintana tehty hissitornielementit rungon ulkopuolelle. Lisäksi on uusittu hissejä 8- kerroksisissa taloissa (Taloyhtio.net 2014, luettu 30.9.2014).

Putkiremonteissa taloyhtiöt päätyivät erilaisiin ratkaisuihin. Yhdessä tehdään perinteinen putkiremontti ja kylpyhuoneet uusitaan, kahdessa viemärit sukutetaan ja kylpyhuoneet jäävät osakkaiden korjattaviksi. Vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaisi matalampien rakennusten korottamisen 1- 2 kerroksella (Taloyhtio.net 2014, luettu 30.9.2014).

2.7.5 Aurinkopaneeleita yhteishankintana

Suomen suurin aurinkopaneelien yhteistilaus järjestettiin HINKU-kunnissa. Hankkeen suunnittelu käynnistettiin vuonna 2013 Suomen ympäristökeskuksen Kohti hiilineutraalia kuntaa- hankkeessa. Hinku- kuntiin kuuluvat Padasjoki, Laitila, Mynämäki ja Masku sekä noin kaksikymmentä yksityishenkilöä tilasivat yhteishankintana yhteensä yli kolmekymmentä 2-7 kW:n aurinkosähköjärjestelmää yhteisarvoltaan n. 240.000 euroa (SYKE, luettu 30.9.2014).

Yhteishankintana aurinkosähköjärjestelmät tulivat huomattavasti edullisemmaksi, kuin jokainen olisi tilannut järjestelmät omatoimisesti.

”- Yhteishankinta on konkreettinen tapa edistää vihreää taloutta. Usein uuteen teknologiaan siirtymistä varotaan kilpailuttamisen ja tuotteiden vertailun vaatiman työn takia. Varsinkin yksityisillä kansalaisilla kynnyks voi olla korkea, jolloin jäädään odottamaan aina vain uusia ja uusia esimerkkejä enne kuin itse uskalletaan toimia. Yhteishankinnassa keran tehty työ hyödyttää kaikkia ja laitteet saadaan ostettua yksittäistuotetta selkeästi edullisemmin, Pasi Tainio sanoo Suomen ympäristökeskuksen HINKU- hankkeesta”(SYKE, luettu 30.9.2014).

2.8 Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan omatoimisen ja rakennusliikevetoisen asuntorakennuttamisen välimuotoa, jossa ryhmä tulevia asukkaita organisoituu ja ryhtyy asuntojen rakennuttamishankkeeseen yhdessä (Ryhmärakennuttaminen 2014, 15).

Ryhmärakennuttamisen tavoitteena on tulevien asukkaiden asumisratkaisuihinsa liittyvien vaikutusmahdollisuuksien lisääminen, hankintakustannusten alentaminen ja niiden läpinäkyvyyden lisääminen, kilpailun lisääminen asuntorakentamisessa sekä yhteisöllisyyden vahvistaminen (Ryhmärakennuttaminen 2014, 15).

Tyypillisemmin ryhmärakennuttamista on suoritettu uudisrakentamisessa, mutta myös korjausrakentamista voidaan suorittaa ryhmärakennuttamisena.

2.8.1 Maltatalo

Onnistuneen ryhmärakennuttamisen esimerkkinä voidaan pitää vuonna 2011 asunto-osakeyhtiöksi perustettua As Oy Helsingin Maltaa, joka valmistui vuonna 2013.

Malta-talo syntyi vuonna 2007 Koti kaupungissa ry- Helsingin piirissä (Maltatalo, luettu 30.9.2014).

Maltatalo edustaa pitkää unohduksissa olleen ryhmärakennuttamisen menetelmää, jota käytettiin Suomessa lähinnä 1900-luvun alkupuolella kaupunkikeskusten rakennuttamiseksi (Maltatalo, luettu 30.9.2014).

As Oy Helsingin Maltaan asukkaat ovat alusta asti olleet suunnittelemassa yhteishanketta oman kodin rakentamiseksi. Talon erikoisuutena voidaan pitää nykyiseen asunto-osakeyhtiö asumiseen poikkeuksellista yhteisöllisyyttä. Taloyhtiöstä löytyy tilat yhteisille aterioiden, seurusteluille, juhlille, harrastuksille sekä sanomiselle (Maltatalo, luettu 30.9.2014).

2.8.2 Tampereen Annikki

Tampereen Annikki oli vuonna 1989 perustetun Pirkanmaan yhteisöasujat ry:n käynnistämä ostohanke Annikinkadun puutalokorttelin ostamiseksi (Yhteisöasujat, luettu 9.10.2014). Pirkanmaan yhteisöasujat perustettiin edistämään asukaslähtöistä ja yhteisöllistä asumista Pirkanmaan alueella (Yhteisöasujat, luettu 9.10.2014).

Pirkanmaan yhteisöasujat kokosivat Annikin puutalokorttelin ostamiseksi ryhmän henkilöitä, jotka olivat kiinnostuneita korttelin kunnostamisesta ja hallinnoi vuonna 2007 jätettyä ostotarjousta perustettavan Asunto-osakeyhtiön Tampereen Annikin lukuun korttelin ostamiseksi (Tampereen Annikki, luettu 9.10.2014). Ryhmä voittikin tarjouskilpailun huhtikuussa 2007.

Myyntipäätöksestä tehtyjen valitusten hylkäämisen jälkeen perustettiin Asunto-osakeyhtiö Tampereen Annikki. Tällöin kaikille tiloille oli jo omistajat ja suunnittelun tuloksena asuntojen pinta-alat olivat selvillä (Tampereen Annikki, luettu 9.10.2014).

2.8.3 Margariinitehdas

Vuonna 2014 on käynnistynyt uusi ryhmärakennuttamishanke Helsingin Etelä-Hermansissa, jossa vanhaan margariinitehtaaseen on tarkoitus rakennuttaa 19 kpl asuinhuoneistoja. Asuinhuoneistot tulevat olemaan kooltaan 45- 120 m². Asunnot toteutetaan raakatilana, ainoastaan kylpyhuoneet toteutetaan viimeisteltynä (Margariinitehdas, luettu 9.10.2014).

2.9 Yhteistyöstä etua täydennysrakentamisessa Tampereella

Tampereen kaupunki on laatinut maapoliittisen linjauksen vuosille 2014 – 2017. Yhtenä maapoliittisen linjauksen pääkohtana on olevan rakennuskannan täydennysrakentaminen. Täydennysrakentamisessa kaupunki perii maankäyttömaksuna yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen 40 % kiinteistön arvonnoususta. Arvonnousu lasketaan käyttämällä rakennusoikeuden todellista arvoa.

Täydennysrakentamisen kannustimeksi asuinkortteleiden sisällä on määritelty kuitenkin seuraavat periaatteet:

Maankäyttösopimuksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (enintään 85 %) huomioon ottamatta seuraavissa tai vastaavissa asuinkortteleiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen:

1. Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
2. Laitospysäköintiä edellyttämä lisärakentaminen tontin/ korttelin sisällä
3. Täydennysrakentamisen yhteishankkeet (useampi tontti/kortteli), joita suunnitellaan kokonaisuutena
4. Käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
5. Täydennysrakentamishanke ja hankkeen yhteydessä mahdollisesti toteutettava peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
6. Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten ei suojelellista arvoa omaavien rakennusten purkua.

Maksimaalinen vähennys voidaan tehdä, mikäli useampi (vähintään neljä kohtaa) em. tilanteista toteutuu. Täydennysrakentamisen tilanteet ja edellytykset ovat keskenään erilaisia, joten kohtein painotukset arvioidaan tapauskohtaisesti (Maapolitiikan linjaukset 2014- 2017, luettu 16.9.2014).

Maksimaalisen vähennyksen toteutuminen asunto-osakeyhtiössä on täydennysrakentamisessa mahdollista, varsinkin hankkeissa missä vanha tontti jaetaan kahteen osaan ja lisärakennusoikeus erotetaan omalle tontille sekä olemassa olevaa rakennusta korotetaan. Tällaisessa tapauksessa rakentaminen tapahtuu tontin sisällä ja lisärakentamisesta kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen ja uuden infran tarve on vähäinen. Lisärakentaminen tapahtuu energiatehokkaana ja lisärakentamisessa toteutetaan osa autopaikoista maan alaiseen pysäköintilaitokseen. Mikäli hankkeeseen saadaan yhteistyöhön vielä samassa korttelissa sijaitseva naapuritaloyhtiö, niin maksimaalisen vähennyksen ehdot toteutuvat.

2.10 Juridiset kysymykset

2.10.1 Ryhmäkorjauksen periaatteet asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiöt ovat ryhmäkorjaushankkeessa päätöksenteon suhteen yhtä itsenäisiä kuin yksinkin toimiessaan. Ryhmäkorjaushankkeessa taloyhtiöt tekevät suoraan sopimukset rakennuttajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa. Yhteistoimintaan kuuluu oleellisesti osavastuu kokonaisuudesta ja myötävaikutusvelvollisuus koko RK- hankkeen etenemiseen (RIL 260- 2012, 9)

Ryhmäkorjauksen hankeprosessi on vaiheiltaan sama kuin yksittäisen taloyhtiön hanke. Hanke aloitetaan tarveselvityksellä, jonka perusteella tehdään taloyhtiössä yhtiökokouspäätös hankesuunnittelun aloittamisesta. Tarveselvityksen perusteella laadittu hankesuunnittelu määrittää pääosin toteutettavan korjaushankkeen kustannukset ja laajuuden. Hankesuunnittelu tarjoaa vaihtoehtoja, joiden perusteella yhtiökokous päättää, mikä korjaustapa yhtiössä toteutetaan. Ryhmäkorjaushankkeessa on tarkemmin kiinnitettävä huomiota systemaattisuuteen kuin yksittäisessä hankkeessa. Ryhmäkorjauksen hankesuunnittelussa voidaan yhtiöissä päätyä eri korjausvaihtoehtoihin. Erilaisten korjausvaihtoehtojen toteuttaminen ei sulje pois yhteistyötä taloyhtiöiden välillä.

RK- hankkeissa on syytä tehdä taloyhtiöiden välinen yhtiökokousten hyväksymä yhteistyösopimus, koska kirjallinen sopimus

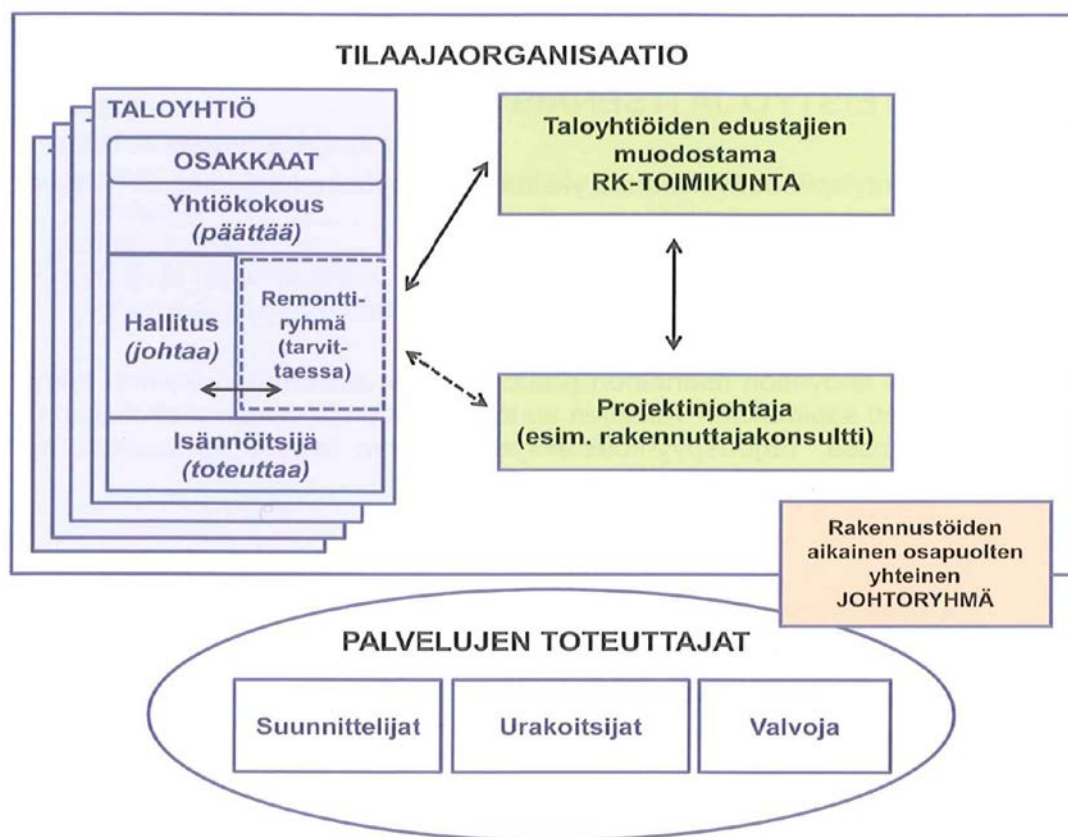
- edistää yhteistyötä
 - helpottaa asiointia taloyhtiöiden välillä
 - lisää toiminnan uskottavuutta ja luotettavuutta
 - selkeyttää osapuolten roolijakoa ja vastuuta
 - vähentää riskejä
 - selvittää sovitut oikeudet ja velvoitteet myös osakkaille
- (RIL 260- 2012, 26)

2.10.2 Ryhmäkorjaushankkeen yhteistyö

Asunto- osakeyhtiöiden välillä laadittu kirjallinen sopimus määrittelee yhteistyön sisällön ja varmistaa yhteisten asioiden jatkuvan hallinnan, esim. vastuuhenkilöiden ja hallitusten

vaihtuessa tai muuttuessa (kuva 3). Liian laajaan ja monimutkaiseen sopimukseen ei ole syytä pyrkiä. Selkeä ja tärkeimmät asiat sisältävä sopimus kannustaa hyvään yhteistyöhön (RIL 260- 2012, 41).

Osapuolten on noudatettava sopimuksen velvoitteita, vaikka korvausvaadetta sopimuksen rikkomisesta ei olisikaan. Joissain tapauksissa sanktio voi olla paikallaan. Sitä on syytä pohtia sopimusta tehdessä. Kysymys on hyvästä toimintatavasta ja toiminnan läpinäkyvyydestä taloyhtiön osakkaille (RIL 260- 2012, 41).



KUVA 3. RK-hankkeen osapuolet ja organisointi. Lähde: RIL 260-2012, 22

Taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa noudatetaan yleensä rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) sekä projektinjohtajan osalta Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Näissä sopimusehdoissa määritellään sopijapuolten vastuut ja velvollisuudet.

Myös ryhmäkorjaushankkeissa tulee tilaajana olevan taloyhtiön, urakoitsijan ja projektinjohtajan sopimus perustua näihin ehtoihin. Taloyhtiöiden yhteistyösopimuksessa ryhmäkorjaushankkeessa tulee olla maininta sovellettavista sopimusehdoista. Varsinkin ryhmäkorjaushankkeen alkuvaiheessa yhteistyösopimuksessa tulee määritellä projektinjohtamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta taloyhtiöiden välillä.

2.10.3 Kiinteistön huolto- ja hallintopalvelut

Kiinteistön huolto- ja hallintopalvelusopimuksia laadittaessa kukin taloyhtiö toimii itsenäisenä sopijapuolena palveluntarjoajaa kohtaan.

Ostettaessa yhteishankintana kiinteistön huolto- ja hallintopalveluja ei ole tarvetta laatia erikseen taloyhtiöiden välille erillistä yhteistoimintasopimusta, kuten ryhmärakennuttamisessa. Kiinteistön huolto- ja hallintopalveluiden ostaminen yhteishankintana on hyödyllistä taloyhtiöille palveluiden yhteensovittamisen ja palveluntarjoajia kiinnostavampien kokonaisuuksien vuoksi.

Palveluntarjoajalla on kuitenkin tässä tapauksessa riskinsä. Palvelun tarjoajan täytyy huomioida se, että annetuista tarjouksista vain osa voi johtaa palvelusopimukseen. Yhteistyössä laadittu tarjouspyyntö ei sido taloyhtiöitä yhteiseen päätökseen palveluntuottajan valinnasta, vaan taloyhtiöt voivat valita tarjouksen antaneista palveluntuottajista haluamansa.

Taloyhtiöiden tulee laatia myös kiinteistön huolto- ja hallintopalveluiden yhteishankinnan osalta ”herrasmiessopimus”, jonka perusteella taloyhtiöt tekevät sopimukset yhteishankintana suoritettavan tarjouskilpailun voittajan kanssa. Taloyhtiön irtisanoessa yhteistyösopimuksensa ennen palvelusopimuksen syntymistä, tulisi taloyhtiön korvata muille taloyhtiöille mahdollisesti aiheutunut taloudellinen menetys. Taloyhtiöiden välisen yhteistyösopimuksen tulee olla hyväksytty jokaisessa yhtiössä yhtiökokouksen tekemällä enemmistöpäätöksellä.

Asunto-osakeyhtiöiden välisiä yhteishankkeita koskevaa erillistä lakia ei ole, vaan kukin asunto-osakeyhtiö noudattaa päätöksenteossaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiössä päätöksentekoa koskeva pääsääntö on päätösten tekeminen

enemmistö päätöksellä. Muita hyväksytyt päätöksen kriteerejä ovat määräenemmistö tai suostumus.

Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin ovat:

- 1) yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- 2) suunnattu osakeanti
- 3) optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen; sekä
- 4) suunnattu omien osakkeiden hankkiminen (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, Kinnunen, 404)

Osakkeenomistajan suostumus vaaditaan osakkaan hallintaoikeuteen puuttuessa tai liittäessä hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan siten, että muutetaan vastike- tai muuta maksuperustetta taikka lisätään tai poistetaan maksuperuste (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, Kinnunen, 443).

2.10.4 Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennushankkeeseen osallistuvat henkilöt tai näiden perustama asuntoyhteisö ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja rakennushankkeeseen ryhtyviä, heitä koskevat laissa säädetty laajat velvoitteet ja he myös viime kädessä kantavat myös riskin hankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta.

Asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön ja urakoitsijan välisessä suhteessa sovitaan tavallisesti rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) soveltamisesta. YSE 1998 mukaan takuuajan pituus on kaksi vuotta. Takuuajan päättymisen jälkeen urakoitsija vastaa kymmenen vuoden ajan sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovittuun laadun varmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohdun mukaan havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Urakoitsijaa ei velvoiteta asettamaan vakuutta takuuajan jälkeiselle ajalle. Asunto-osakeyhtiöllä ei siten ole suoja siltä varalta, että urakoitsija tulee maksukyvyttömäksi eikä kykene vastaamaan velvoitteistaan (Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, 30§, 36§). Tämä koskee myös taloyhtiöiden toteuttamia muita korjaushankkeita.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN YHTEISTYÖHALUKKUUS

3.1 Kysely yhdistyksen jäsenyhtiöille

Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten yhteistyöhalukkuutta kartoitettiin hallituksen puheenjohtajille lähetetyllä kyselyllä. Kysely toteutettiin Digium Enterprise (QuestBack)- sähköisellä palautejärjestelmällä, jonka kautta kysely lähetettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n jäsenrekisterissä oleville hallitusten puheenjohtajille. Kysely toimitettiin niiden jäsentaloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, joiden sähköpostiosoite oli ilmoitettu yhdistyksen jäsenrekisteriin. Tällä perusteella kysely lähetettiin 967:n taloyhtiön puheenjohtajalle. Kaikkiaan Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:llä oli kyselyn toteuttamishetkellä yhteensä noin 2500 jäsentä.

Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden yhteistyöhalukkuutta kartoitettiin isännöitsijöille lähetetyllä kyselyllä. Kysely toteutettiin Digium Enterprise (QuestBack)- sähköisellä palautusjärjestelmällä, joka lähetettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n jäsenrekisterissä oleville isännöitsijöille. Kysely toimitettiin niille 389:lle isännöitsijöille joiden sähköpostiosoitteet olivat yhdistyksen jäsenrekisterissä..

Kysely toteutettiin ajanjaksolla 10.2- 21.2.2014. Kyselyyn vastaamisesta lähetettiin myös muistutus sähköpostilla 20.2.2014.

Kokonaisvaltaisemman kuvan muodostamiseksi asunto-osakeyhtiöiden ryhmäkorjaushankkeita koskevaa kyselyä laajennettiin koskemaan merkittävimpiä rakennuttajayrityksien asiantuntijoita Tampereella. Kysely toteutettiin Digium Enterprise (Questback)- sähköisellä palautusjärjestelmällä, jonka kautta kysely lähetettiin sähköpostitse merkittävimmien rakennuttajayritysten asiantuntijoille (yhteensä 31 kyselyä).

Kysely toteutettiin ajanjaksolla 2.9- 12.9.2014.

3.2 Kyselyn vastaajat

3.2.1 Puheenjohtajat

Hallituksen puheenjohtajilta vastauksia saatiin 113 kpl (vastausprosentti 11,7 %).

Kyselyyn vastanneista puheenjohtajista 58,41 % edusti asuinkerrostaloyhtiöitä (asumiskäytössä yli 80 %) ja 32,74 % edusti rivitaloyhtiöitä. Puheenjohtajien edustamien talojen valmistumisaika oli pääosin 1970- ja 1980- luvulla (yli 50 %). Asuinhuoneistojen lukumäärä oli yhtiössä pääosin 10- 29 huoneistoa (kuva 4).

Asuinhuoneistojen lukumäärä taloyhtiössä (jonka perusteella kyselyyn on vastattu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Alle 10 huoneistoa	10	8,85%					
2.	10 - 29 huoneistoa	51	45,13%					
3.	30 - 50 huoneistoa	32	28,32%					
4.	yli 50 huoneistoa	20	17,70%					
	Yhteensä	113	100%					

KUVA 4. Hallituksen puheenjohtajien jakautuma taloyhtiöiden koon mukaan.

3.2.2 Isännöitsijät

Isännöitsijöiltä saatiin vastauksia 23 kpl (vastausprosentti 5,9 %).

Kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä 65,22 % edusti asuinkerrostaloyhtiöitä (asumiskäytössä yli 80 %) ja 30,43 % edusti rivitaloyhtiöitä. Isännöitsijöiden edustamien talojen valmistumisaika oli 1960- 1980 luvulla (yli 86 %). Asuinhuoneistojen lukumäärän ollessa pääosin 10- 29 asuinhuoneistoa (kuva 5).

Asuinhuoneistojen lukumäärä taloyhtiössä (jonka perusteella kyselyyn on vastattu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Alle 10 huoneistoa	3	13,04%					
2.	10 - 29 huoneistoa	10	43,48%					
3.	30 - 50 huoneistoa	8	34,78%					
4.	yli 50 huoneistoa	2	8,70%					
	Yhteensä	23	100%					

KUVA 5. Isännöitsijöiden jakautuma taloyhtiön koon mukaan.

Isännöitsijöistä yli 69 % toimi päätoimisena ammatti-isännöitsijänä ja yli 21 % sivutoimisena isännöitsijänä.

Erityisen huomioitavaa oli, että suurin osa kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä oli pienen tai keskisuuren isännöintiyrityksen työntekijöitä tai isännöitsijä/ yrittäjiä. Ainoastaan yksi suuren isännöintiketjun tai suuren paikallisen toimijan isännöitsijä vastasi kyselyyn. Tämä oli varsin yllättävää, sillä kyselyä laadittaessa olettamuksena oli, että varsinkin suuremmilla isännöintiyrityksillä olisi resursseja ja haluja kehittää erityisesti taloyhtiön yhteishankkeiden toteuttamista.

3.2.3 Rakennuttajayritysten asiantuntijat

Rakennuttajayritysten asiantuntijoilta vastauksia saatiin 12 kpl (vastausprosentti 38,70 %). Vastausten suuri lukumäärä määrä oli odotettu, sillä kysely oli kohdistettu suoraan rakennuttajayritysten asiantuntijoille.

3.3 Kyselyn tulokset

3.3.1 Hallitusten puheenjohtajat

Kyselyyn vastanneista hallituksen puheenjohtajista 93 % koki isännöintipalvelun paikallisuuden joko tärkeäksi tai erittäin tärkeäksi. Puheenjohtajista 51 % kiinnittää isännöitsijän valinnassa huomiota myös hänen hoitamiensa muiden kohteiden läheisyyteen. Kuitenkin vain 17 % puheenjohtajista on harkinnut yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa isännöintipalveluiden ostamiseksi.

Kiinteistön huoltopalveluiden osalta kyselyn lopputulos oli vastaavanlainen. Kyselyyn vastanneista puheenjohtajista 91 % koki kiinteistön huoltopalveluiden paikallisuuden joko tärkeäksi tai erittäin tärkeäksi. Kiinteistön huoltopalveluiden valinnassa 57 % kiinnittää huomiota huoltoliikkeen muiden kohteiden läheisyyteen. Ainoastaan 32 % vastanneista on harkinnut yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistönhuoltopalveluiden ostamiseksi.

Vastausten perusteella kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa havaittiin selvä ero isännöinti- ja kiinteistön huoltopalvelujen ostamiseen. Kyselyyn vastanneista ainoastaan 56 % koki siivouspalveluiden paikallisuuden tärkeäksi tai erittäin tärkeäksi. Siivousliikkeen muiden kohteiden läheisyyteen kiinnitti huomiota ainoastaan 30 % ja vain ainoastaan 15 % oli harkinnut yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa naapuriyhtiön kanssa.

Suoritetun kyselyn perusteella kiinteistön huoltopalveluiden ostaminen yhteishankintana olisi hyödyllisintä taloyhtiölle, tätä mieltä oli 70 % vastanneista. Kuitenkin 82 % ei ole tehnyt yhteistyötä naapuriyhtiön kanssa kiinteistön ylläpitoon tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa ja ainoastaan 33 % on pohtinut tekevänsä yhteistyötä kiinteistön ylläpitoon tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa.

Suurimmalle osalle (82 %) kyselyyn vastanneista puheenjohtajista ryhmäkorjaushanke oli menetelmänä jonkin verran tai ei lainkaan tuttu. Erityisesti haluttiin Kiinteistöliiton järjestävän ryhmäkorjaamiseen liittyvä koulutusta sekä lisäävän ryhmäkorjaamiseen liittyvää ohjeistusta Taloyhtio.net portaaliin. Vastanneista kuitenkin 41 % toivoi taloyhtiönsä toteuttavan korjaushankkeita ryhmäkorjauksina.

Taloyhtiöiden välisessä tiedon kulun sujuvoittamisessa on myös vielä tehtävää. Kyselyssä suuremmiksi ryhmäkorjaushankkeiden esteeksi nousivat tiedon puute naapuruston korjaushankkeista, hankkeiden aikataulujen yhteensovittaminen sekä eri osapuolten päätöksenteon yhteensovittaminen (kuva 6).

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Eri osapuolten päätöksen teon yhteensovittaminen	69	61,06%					
2. Hankkeen aikataulujen yhteensovittaminen	51	45,13%					
3. Eri toimenpiteiden ja kustannusten oikeuden mukainen jako	43	38,05%					
4. Yhteistyö toisen isännöitsijän kanssa	8	7,08%					
5. Yhteistyö toisen hallituksen kanssa	18	15,93%					
6. Yhtiöiden erilainen taloudellinen tilanne	34	30,09%					
7. Yhtiöiden erilainen tekninen ikä	32	28,32%					
8. Tiedon puute naapuruston korjaushankkeista	50	44,25%					
9. Muu este, mikä?	3	2,65%					
Yhteensä							

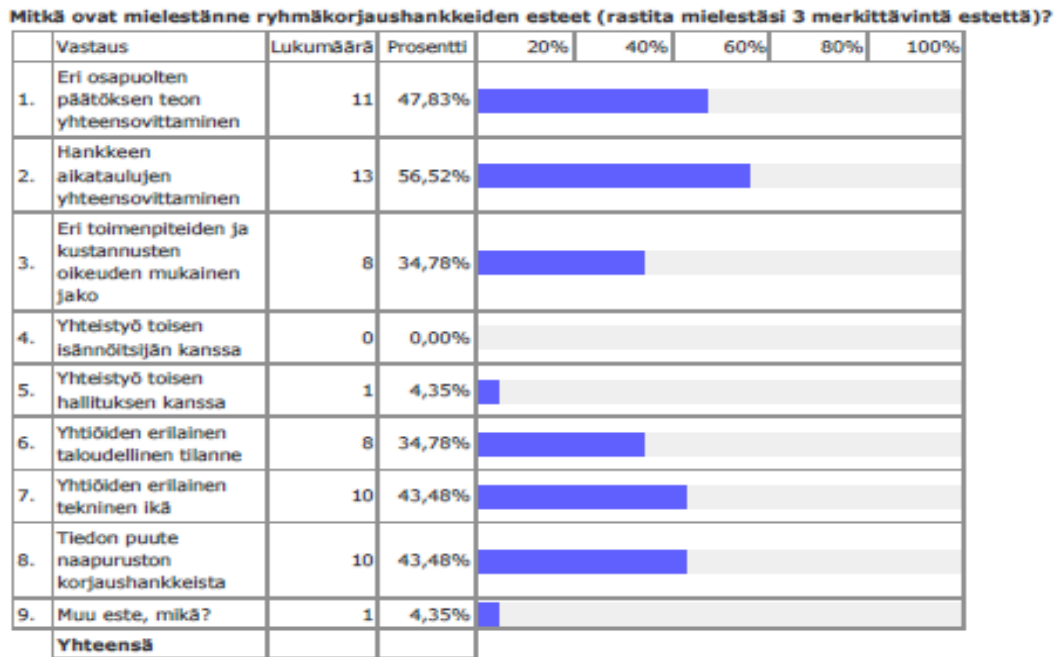
KUVA 6. Hallituksen puheenjohtajien vastaukset kolmeen suurimpaan esteeseen ryhmäkorjaukselle.

3.3.2 Isännöitsijät

Kyselyn perusteella isännöitsijöiden kokemukset yhteishankkeista ovat olleet pääosin hyviä. Yhteistoimintaa on asunto-osakeyhtiöissä ollut mm. kiinteistön huolto- ja korjauspalveluiden ostamisessa sekä palveluhankinnoissa. Kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä 72 % on sitä mieltä, että kiinteistöpalveluiden ostaminen yhteishankintana on kaikkein hyödyllisintä taloyhtiölle. Siivouspalveluiden ostaminen yhteishankintana ei saanut lainkaan kannatusta.

Hieman alle puolelle isännöitsijöistä ryhmäkorjaus korjaushankkeen toteuttamistapana ei ollut lainkaan tuttu. Tämän johdosta toivottiin Kiinteistöliiton järjestävän aiheeseen liittyvää koulutusta sekä ryhmäkorjaamiseen liittyvää ohjeistusta Taloyhtio.net- portaaliin.

Isännöitsijöiden mielestä neljä suurinta estettä ryhmäkorjauksille olivat (suurimmasta alkaen) taloyhtiöiden hankkeiden aikataulujen yhteensovittaminen, eri osapuolten päätöksen teon yhteensovittaminen, tiedon puute naapuruston korjaushankkeista sekä yhtiöiden erilainen tekninen ikä (kuva 7).

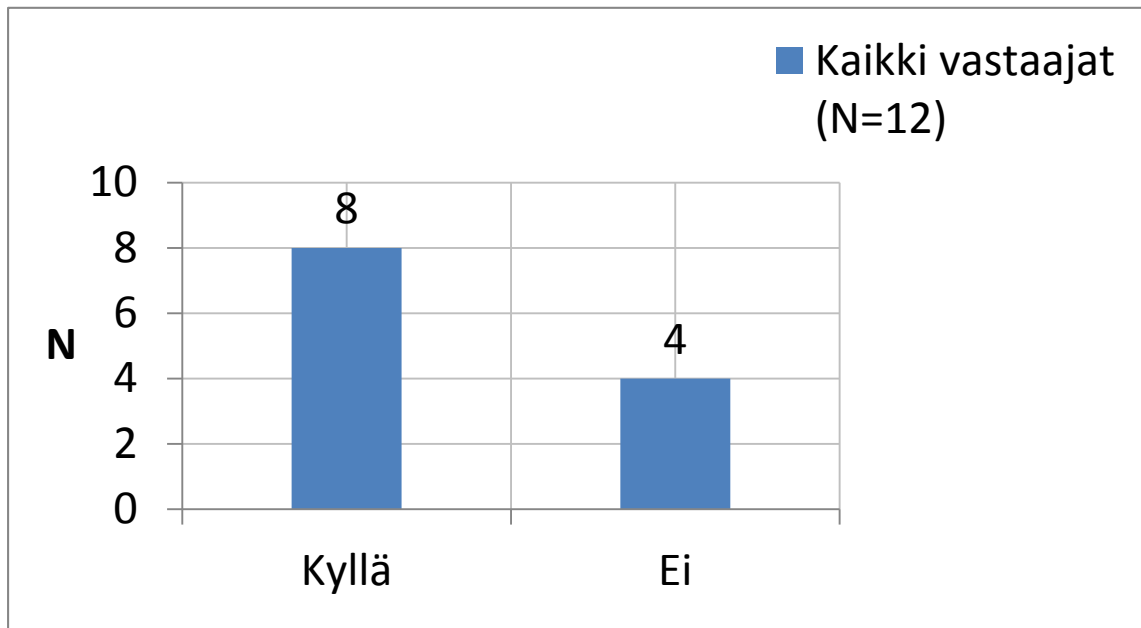


KUVA 7. Isännöitsijöiden vastaukset kolmeen suurimpaan esteeseen ryhmäkorjaukselle.

3.3.3 Rakennuttajayritysten asiantuntijat

Kaikille rakennuttajayritysten asiantuntijoille suunnattuun kyselyyn vastanneille ryhmäkorjaushanke oli menetelmänä tuttu. Kyselyyn vastanneista asiantuntijoista kahdeksan oli toteuttanut asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksia ryhmäkorjauksina (kuva 8). Toteutettujen ryhmäkorjausten määrä oli kuitenkin vähäinen, kyselyyn vastanneista ainoastaan viisi oli toteuttanut useamman kuin yhden hankkeen ja vastaajista vain yksi oli toteuttanut neljä hanketta.

Oletteko toteuttaneet asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksia



KUVA 8. Rakennuttajien kokemus ryhmäkorjauksista.

Tyypillisimpiä toteutettuja ryhmäkorjaushankkeita olivat julkisivu- ja linjasaneeraukset, rakennuttajayritysten asiantuntijoiden mukaan ryhmäkorjaushanketta voidaan toteuttaa myös vesikaton uusimisen, ikkunoiden ja parvekeovien sekä piha-alueen korjausten osalta.

Kustannusten säästö oli vastanneiden mielestä suurin yksittäinen ryhmäkorjaushankkeella saavutettava etu. Muita etuja olivat urakoiden suurempi kiinnostavuus sekä hallitusten ja urakoitsijoiden välisen yhteistyön paraneminen. Yksikään vastanneista ei kuitenkaan maininnut ryhmäkorjaushankkeen etuna laadun parantumista. Tämä on aika yllättävää sillä, samanlaisten ratkaisujen toistumisen voisi olettaa parantavan myös työlaadullista lopputulosta.

Eri yhtiöiden korjaustarpeiden erot paljastuivat suurimmaksi yksittäiseksi korjaushankkeiden käyttöä vaikeuttavaksi syyksi. Lisäksi pienten toimijoiden putoaminen urakkatarjouskilpailusta pois liian suurien rakennusajanvakuuksien johdosta rajoittaa ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamista. Suurissa ryhmäkorjaushankkeissa tarjouksia jättävät vain suuremmat urakoitsijat, joilla on riittävät vakuuden hankkeiden toteuttamiseksi.

Urakoitsijat suhteutuvat ryhmäkorjaushankkeisiin pääosin positiivisesti. Pidempikestoinen työmaa kiinnostaa useampia urakoitsijoita ja tehokkuus paranee, kun tekijät saavat toimia pidempään samassa ympäristössä. Tämä tuo urakoitsijalle myös pidempiaikaista taloudellista turvaa. Osa urakoitsijoista ei halua tarjota lainkaan korjausurakoita asunto-osakeyhtiöille, mutta kohteen suuremmalla koolla ja ammattimaisella rakennuttamisella tämä kynnys voisi madaltua.

Vastaajien mielestä ryhmäkorjaushankkeita tulee kuitenkin edelleen edistää. Kyselyyn vastanneiden asiantuntijoiden mukaan paras menetelmä tähän on tiedottaminen ryhmäkorjaushankkeiden eduista ja onnistuneiden ryhmäkorjaushankkeiden toteutumisista lehdistä, netissä sekä hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille suunnatuissa koulutustilaisuuksissa. Yhtenä vaihtoehtona esitettiin myös aikanaan aluerakentamiskohteina toteutettujen yhtiöiden keskinäisen yhteydenpidon parantaminen ja PTS- suunnitelmien yhdenmukaistaminen.

Isännöitsijöiden tärkeimmäksi tehtäväksi ennen hankkeen käynnistämistä mainittiin myötävaikuttaminen toimivan ja päätöskykyisen hallituksen nimittämiseen. Valitettavasti hallituksen valintaan asunto-osakeyhtiössä ei isännöitsijällä yleensä ole vaikutusvaltaa, ellei isännöitsijä ole samalla asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja tai osakkeenomistaja edustaja.

4 KEHITYSEHDOTUKSIA

4.1 Yhteishankintojen edistäminen

Seuraavaksi esitetyt kehitysehdotukset yhteishankintojen edistämiseksi perustuvat taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, isännöitsijöille ja rakennuttajayritysten asiantuntijoille suoritettuun kyselyyn taloyhtiöiden yhteishankkeiden toteutumisista sekä kirjoittajan omiin kokemuksiin.

4.1.1 Kiinteistöyhdistyksen mahdollisuudet

Yhteishankinnoista tietyn kaupunginosan taloyhtiöiden hallituksille järjestettävät koulutustilaisuudet voisivat olla yksi keino saada taloyhtiöiden päättäjät keskustelemaan yhteishankintojen tarpeesta. Näissä kiinteistöyhdistyksen järjestämissä koulutuksissa käsitellään yhteishankintojen mahdollisuuksia ja hankinnan prosessia yhteishankintojen sekä ryhmäkorjaushankkeiden käynnistämiseksi.

Em. tilaisuuksissa käytettävän koulutusmateriaalin tulee kuvata nykytilannetta, taloyhtiöiden tutkittua yhteistyöhalukkuutta ja yhteistyön käynnistysprosessia. Tämän tutkimuksen yhteydessä on tuotettu koulutusmateriaalia tähän tarkoitukseen. PowerPoint- muotoon laadittu aineisto on esitetty liitteessä 1. Jatkossa koulutusmateriaalia täydennetään jatkuvasti tilaisuuksista saatavan palautteen ja kehitysideoiden osalta. Koulutustilaisuuksien tulee osittain vuorovaikutteisia, joissa taloyhtiöiden edustajat kertovat omia näkemyksiään ja kokemuksiaan.

4.1.2 Asukasyhdistykset

Yhtenä yhteishankintojen edistäjänä voisi toimia alueelle perustettava asukasyhdistys, jonka hallitus koostuisi taloyhtiöiden hallituksen jäsenistä. Tyypillisesti asukasyhdistykset ottavat kantaa alueen kaavoitukseen tai liikennesuunnitelmiin. Asukasyhdistys voisi toimia myös yhteishankkeiden aloittajana.

Asukasyhdistykset ovat hallinnollisesti helposti perustettavissa, eikä niiden toiminnasta synny taloyhtiöille suuria kustannuksia. Asukasyhdistysten toiminta perustuu suurelta

osin oma-aloitteisuuteen sekä vapaaehtoistyöhön, joka voi myös haitata yhdistyksen tehokasta toimintaa. Asukasyhdistyksen aktiivisuus on ratkaiseva tekijä yhteishankintojen toteuttamiseksi.

4.1.3 Erillinen hankintayksikkö

Taloyhtiöt voivat myös perustaa osakeyhtiö- muotoisen hankintayksikön hoitamaan ostamiensa palvelujen kilpailutusta. Tässä mallissa asunto-osakeyhtiöt perustaisivat osakeyhtiön, joka kilpailuttaisi taloyhtiöiden ostopalvelut ja tuottaisi palvelut taloyhtiöille. Taloyhtiöt ostaisivat palvelut omistamaltaan osakeyhtiöltä.

Erillisestä hankintayksiköstä on kokemuksia jo vuosikymmenien ajan ns. Tampereen Kiinanmuurista, jossa viisi taloyhtiötä perustivat v. 1956 yhteisen lämpöyhtiön nimeltä Tasalämpö Oy:n. Yhtiön tarkoituksena oli hallita tonttia ja omista sille rakennettavia lämpökeskus, myymälä- ja muita yleistä huoltoa palvelevia rakennuksia, huolehtia käypää korvausta vastaan osakkaitensa omistamien talojen lämmityksestä, lämpimän veden jakelusta ja muista talojen huoltoon kuuluvista tehtävistä (Arkimies, Arkimies 2010, 24). Lämmityksestä Tasalämpö Oy on myöhemmin luopunut kaikkien talojen liittyessä omina yhtiönään kaukolämpöverkkoon. Kiinteistön jäte- ja huoltopalveluita Tasalämpö Oy tuottaa osakas taloyhtiöille edelleen (Arkimies, Arkimies 2010, 140)

Tasalämpö Oy:n malli eroaa kuitenkin normaaleista taloyhtiöistä sen verran, että palvelut tuotetaan liikekiinteistöistä saaduilla vuokratuotoilla. Liikekiinteistöjen korjauksiin kerätään osakkailta kuitenkin vastiketta (Arkimies, Arkimies 2010, 138)

Toinen malli hankintayksiköstä on käytössä Tampereella Vuoreksen kaupunginosassa. Siellä Vuores Palvelu Oy tuottaa osakastaloyhtiöilleen palveluja jotka tukevat suunnitelmallista kiinteistön pitoa ja kiinteistön valittua elinkaaristrategiaa sekä parantavat asumisviihtyisyyttä, energiatehokkuutta ja kiinteistötietohallintaa (vuores.fi, luettu 29.4.2015). Osakastaloyhtiöt maksavat Vuores Palvelu Oy:lle palvelumaksua, jonka suuruus riippuu taloyhtiön rakennusten kerrosalasta. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat Vuores palvelu Oy:n osakkaiksi automaattisesti tontin luovutuksen yhteydessä. Yhtiön perustaja on Tampereen kaupunki (vuores.fi, luettu 29.4.2015).

Olemassa oleville asunto-osakeyhtiöille kumpikin malli on perustamisen vuoksi ongelmallinen ja hallinnoltaan raskas toteuttaa. Molemmissa malleissa perustetaan taloyhtiöiden hallinnosta erillinen osakeyhtiö jonka kustannukset tulevat perustavien yhtiöiden maksettavaksi. Käytännössä tämä tarkoittaa taloyhtiöissä päällekkäin tuotettavia hallintopalveluja. Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 2§ mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa menoja, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta;
- 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta;
- 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (uudistus);
- 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennusten käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä
- 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2015, 1/165)

Tulkintani mukaan tällaisen erillisen hankintayksikön perustamisesta ja hallinnosta aiheutuvien kustannusten kattaminen yhtiövastikkeella on mahdollista, sillä hankintayksikön perustaminen on kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta aiheutuva.

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2§ mukaan hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:

- 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia
- 2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajien hallinnassa osakehuoneiston käyttämiseen
- 3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2015, 2/183)

Tällöin erillisen hankintayksikön perustaminen vaatii yhtiökokoukselta enemmistöpäätöksen. Erillisen hankintayksikön perustamista tulee taloyhtiössä käsitellä perusteellisesti yhtiökokouksessa. Hankintayksikön perustamisesta aiheutuvat hyödyt ja mahdolliset haitat tulee olla osakkeenomistajilla tiedossa ennen päätöksen tekoa.

4.2 Ryhmäkorjaushankkeiden toteuttaminen

Asunto-osakeyhtiöiden tulisi ensisijaisesti saada tietoa lähistöllä sijaitsevien taloyhtiöiden korjaushankkeista. Tätä varten voitaisiin perustaa yleinen taloyhtiöiden korjauskalenteri, johon taloyhtiöiden olisi mahdollista toimittaa 5- vuotissuunnitelmansa tulevien korjaushankkeiden osalta. Korjauskalenteri ryhmittelisi taloyhtiöt kaupunginosittain, jolloin oman kaupunginosan hankkeet olisivat helposti nähtävissä.

Ryhmäkorjaushankkeissa osallistujien ei tarvitse sijaita samassa korttelissa, Maunulan RK-hanke on tästä onnistuneesti toteutunut esimerkki. Ryhmäkorjaushankkeessa taloyhtiöiden tulee sijaita kuitenkin samassa kaupunginosassa.

Taloyhtiöiden korjauskalenterin perustamiseen tarvitaan toimija jolla on riittävä asiakasrekisteri valmiina. Tähän tarkoitukseen Suomen Kiinteistöliiton hallinnoima Taloyhtio.net palvelu olisi valmis järjestelmä. Taloyhtiöt toimittaisivat järjestelmään tiedot tulevista korjaushankkeista tai yhtiön korjausten 5- vuotissuunnitelmat. Tämä järjestelmä on jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenillä vapaasti kirjautumisen takana seurattavissa. Kyseisen järjestelmän perustaminen Taloyhtio.net palveluun lisäisi mahdollisesti myös Suomen Kiinteistöliittoon liittyviä uusia jäseniä.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Ryhmäkorjaukset

Ryhmäkorjaushankkeissa voidaan saavuttaa merkittäviä, kokemusten mukaan jopa yli 10 prosentin säästöjä verrattuna erillisiin korjaushankkeisiin (taloyhtio.net, luettu 1.9.2014) Tuo säästö on jo sellainen, jonka pitäisi houkutella taloyhtiöitä tekemään peruskorjauksia yhteistyössä. Kyselyyn vastanneiden rakennuttajakonsulttien mielestä ryhmäkorjauksella saavutetaan taloyhtiössä kustannussäästöjä erityisesti rakentamiskustannuksissa sekä myös suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksissa.

Ryhmäkorjaushankkeen ei tarvitse olla samaan kortteliin sijoittuva. Tästä Maunulan ryhmäkorjaushanke on hyvä esimerkki. Ryhmäkorjaushankkeen toteuttamiseen riittää, että taloyhtiöt sijaitsivat samassa kaupunginosassa.

Ryhmäkorjaushankkeen edellytykset ovat:

- rakennukset ovat samalla alueella
- rakennukset ovat teknisesti ja tilaratkaisuiltaan samantyyppisiä
- rakennukset ovat iältään ja kooltaan samanlaisia
- taloyhtiöiden PTS- tilanne on samankaltainen

Otollisempia kohteita RK- hankkeille ovat 1960- 70- luvulla rakennetut asuinalueet, joissa on teollisesti tuotettuja elementtirakennuksia.

Tampereen kaupunkialueella erinomaisia ryhmäkorjausrakentamisen kohteita ovat lähiörakentamisena toteutetut alueet. Lähiörakentamisena 1960- luvulta alkaen toteutetun Tampereen Kaukajärven alueella olevat taloyhtiöt ovat jo suorittaneet ryhmäkorjausrakentamisena hankkeita. Näistä saatujen positiivisten kokemusten perusteella, Kaukajärvellä on suunnitelmissa 5 asunto-osakeyhtiön talotekninen peruskorjaus.

5.2 Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuoltopalveluiden ostaminen koettiin yhteishankintana hyödyllisimpänä taloyhtiöille. Kyselyyn vastanneista hallituksen puheenjohtajista yli 70 % piti kiinteistöhuoltopalveluiden ostamista kaikkein hyödyllisimpänä ja isännöitsijöistä vastaavasti yli 72% piti kiinteistöhuoltopalveluiden ostamista kaikkein hyödyllisimpänä taloyhtiöille.

Hallituksen puheenjohtajien mielestä muita mahdollisia yhteishankintana ostettavia palveluita olivat myös jätehuolto, tarvikeostot ja talvihuoltopalvelut (auraus/hiekoitus).

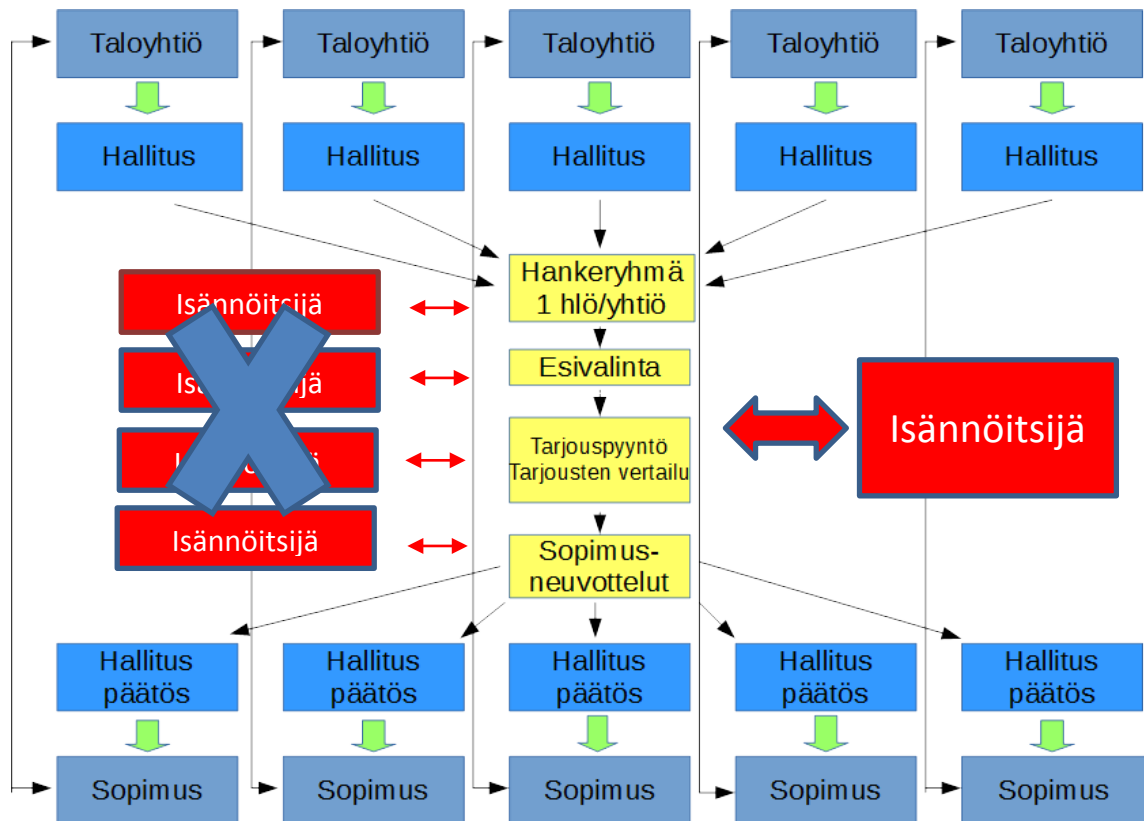
Kiinteistöhuoltopalveluiden kilpailuttaminen yhteishankintana ei ole kuitenkaan taloyhtiöiden puolelta ongelmaton. Kiinteistöhuoltopalveluiden kilpailuttaminen vaatii ostoosaamista, jotta tarjouksista saadaan keskenään vertailukelpoisia. Tarjouspyyntöjen tulee olla selkeitä ja niissä tulee olla selkeästi mainittuna palveluiden ostajien vaatimukset halutusta palvelutasosta.

Kiinteistöpalveluiden kilpailuttamisessa on taloyhtiöillä yleensä apuna isännöitsijä, joka laatii tarjouspyynnöt sekä suorittaa kilpailutuksen hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Taloyhtiöiden yhteishankinnassa tulee tällöin ongelmaksi useamman isännöitsijän välinen yhteistyö, joka rakennuttajille suoritetun kyselyn perusteella on yksi suurimmista esteistä ryhmäkorjaushankkeiden aloittamiselle taloyhtiöissä. Tämän voidaan katsoa haittaavan myös kiinteistöhoitopalveluiden yhteishankintaa.

5.3 Kiinteistön siivous

Kiinteistön siivouspalveluiden ostaminen taloyhtiöiden yhteishankintana koettiin vähiten hyödylliseksi taloyhtiöille. Hallitusten puheenjohtajista ainoastaan 3,85 % piti hyödyllisenä siivouspalveluiden ostamista taloyhtiöille yhteishankintana. Isännöitsijöistä yksikään ei pitänyt siivoushankintojen ostamista yhteishankintana hyödyllisenä taloyhtiölle.

Kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa yhteishankintana on kuitenkin sama periaate kuin kiinteistön huoltopalveluiden ostamisessa (kuva 9).



KUVA 9. Kiinteistön huolto- ja siivouspalveluiden ostaminen yhteishankintana. Isännöintipalvelun ollessa yhteishankintana.

5.4 Isännöintipalvelut

Isännöintipalveluiden valinta kuuluu taloyhtiön hallituksen tehtäviin ja isännöintipalvelua kilpailuttaessa on tärkeää miettiä mitä taloyhtiö tarvitsee. Taloyhtiöiden tarpeiden ollessa erilaisia, tulee taloyhtiöiden isännöintipalveluiden yhteishankinnassa sopia ostettavien isännöintipalveluiden laajuudesta ja isännöintipalveluiden sisällöstä.

Isännöintipalveluiden ostaminen yhteishankintana ei saanut kovin suurta kannatusta hallituksen puheenjohtajilta eikä isännöitsijöiltä. Hallituksen puheenjohtajista 9,62 % piti isännöintipalveluiden ostamista yhteishankintana hyödyllisimpänä taloyhtiöille. Isännöitsijöistä tämä osuus oli 4,55 %.

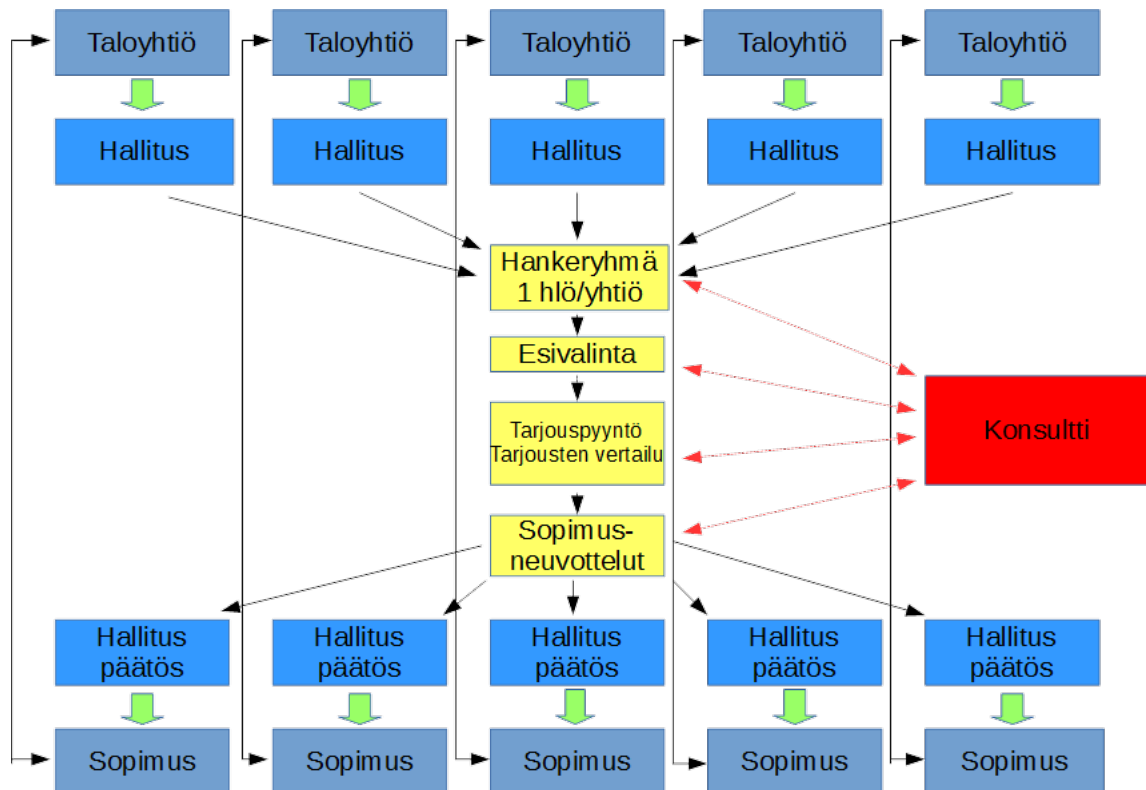
Varsinainen hyöty isännöintipalveluiden yhteishankinnasta saadaankin vasta myöhemmin suoritettavien hankintojen yhteydessä. Näitä hankintoja ovat mm kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluiden ostaminen. Yhteinen isännöitsijä taloyhtiöissä lisää taloyhtiöiden tiedonsaantia muiden taloyhtiöiden korjaussuunnitelmista ja palveluiden hankinnoista.

Suoritetun kyselyn perusteella tiedon puute naapuruston korjaushankkeista oli hallituksen puheenjohtajien mielestä suurimpia esteitä ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamiselle. Myöskin hallituksen puheenjohtajien mielestä suurimpana esteenä pidetty eri osapuolten päätöksenteon yhteensovittaminen toteutuisi paremmin isännöinnin yhteishankinnan tuloksena.

Myös kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä suurin osa piti tiedon puutetta naapuruston korjaushankkeista yhtenä suurimmista esteistä ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamiselle. Suurimpana esteenä ryhmäkorjaukselle isännöitsijät pitivät hankkeiden aikataulujen yhteensovittamista. Isännöintipalveluiden ostaminen yhteishankintana lisää taloyhtiöissä tietoisuutta naapuriyhtiöiden hankkeista.

Isännöintipalveluiden yhteishankinnan kilpailuttamisessa taloyhtiöiden tulisi käyttää asiantuntija-apua, mikäli heiltä itseltään ei löydy tarvittavaa isännöintipalveluiden osto-osaamista (kuva 10).

Isännöintipalveluiden ostaminen yhteishankintana on avainasemassa muiden yhteishankintojen toteuttamiseksi. Yhteishankintojen toteuttaminen eri taloyhtiöiden välillä on yhteisen isännöitsijän toimesta tehokkaampaa, tiedon kulku yhtiöiden välillä nopeampaa ja yhteishankintojen prosessi yksinkertaisempaa vain yhden toimijan suorittamana. Tällöin myös rakennuttajakonsulteille suoritetussa kyselyssä esille tullut isännöitsijöiden ”naapurikateus” ei ole yhteishankkeiden esteenä.



Kuva 10. Isännöintipalveluiden ostaminen yhteishankintana.

5.5 Täydennysrakentaminen

Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaus vuosille 2014- 2017 kannustaa taloyhtiöitä toteuttamaan täydennysrakentamishankkeita yhteishankintana. Varsinkin pienet taloyhtiöt voivat saada yhteishankinnan avulla enemmän ja parempia tarjouksia omalle hankkeelle.

5.6 Ryhmärakennuttaminen

Asunto-osakeyhtiön perustaminen pohjautuu siihen, että kaikki yhtiön osakkeenomistajat ovat tiedossa yhtiön perustamishetkellä. Tällöin osakkeenomistajat tekevät yhtiön perustamisesta kirjallisen perustamissopimuksen ja yhtiön johto valitaan perustamissopimuksen allekirjoituksella (Kuhanen, Kanerva, Furuholm, Kinnunen 2010, 667).

Asunto-osakeyhtiön periaatteena on, että jokainen osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on ryhmän sitouttaminen hankkeeseen, koska ennen asunto-osakeyhtiön perustamista heillä ei ole asunto-osakeyhtiön osakkaaseen verrattavaa asemaa ilman erillistä sopimusta. Hankkeeseen ryhtyvät eivät myöskään osta asuntoa, eivätkä siten saa suojakseen asunnon tai asuinkiinteistön ostajan suojaksi laadittuja asuntokauppalain tai maakaaren säännöksiä. Tällöin ryhmän jäsenet tulee sitouttaa hankkeeseen etukäteen laadituilla sopimuksilla ja mahdollisilla varausmaksuilla.

Varausmaksun tulee olla myös sellainen, ettei hankkeeseen ryhtyvä voi saada sitä takaisin luovuttuaan hankkeesta. Käytännössä varausmaksun saa takaisin ainoastaan silloin, jos löytää tilallensa uuden sopijaosapuolen (Ryhmärakennuttamisen sopimukset 2012, 5)

5.7 Yhteishankinnat

Yhteishankinnat eivät ole olleet lainkaan vieraita vuosisadan alkupuolella. Maaseudulla ja kaupungeissa yhteishankinnat olivat yleisiä. Maaseudun kylissä oli kyläläisten käytössä yhteisiä työ- ja maatalouskoneita ja kaupungeissa suoritettiin ryhmärakennushankkeita. Mikä on aiheuttanut yhteishankkeiden unohtumisen useiksi vuosikymmeniksi?

Yhteishankkeiden uudelleen käynnistämiseksi on taloyhtiöissä halua, toteuttamiseksi tarvitaan ennakkoluulotonta asennetta ja yhteistyöhenkeä. Vain ”meidän talo” ajattelutapa on unohdettava ja ryhdyttävä yhteistyöhön. Koulutuksella voidaan kertoa yhteistyöhankkeiden kokemuksista, toteuttamistavasta ja taloyhtiöiden tahtotilasta. Yhteistyöhankkeiden toteutus lähtee kuitenkin taloyhtiöistä itsestään.

LÄHTEET

RIL 260- 2012, Ryhmäkorjaushankeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus. Julkaisija Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry 2012.

Pirkanmaan Kiinteistöviesti 3-2013. Julkaisija Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Pirkanmaan Kiinteistöviesti 3/2010. Julkaisija Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

KITA kiinteistö & talotekniikka 3/2014. Julkaisija PubliCo Oy

Taloyhtio.net. Luettu 30.9.2014. www.taloyhtio.net/ryhmakorjaus

Maapolitiikan linjaukset 2014- 2017. Tampereen kaupunki 2014. Luettu 16.9.2014. www.tampere.fi

Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari, Petteri Kuhanen, Ari Kanerva, Marina Furuholm, Helena Kinnunen, Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010.

Ryhmärakennuttamisen sopimukset, Kodinrakentaja Ruusupuu Oy, Innopark Programmes Oy 2012

As Oy Helsingin Malta. Luettu 30.9.2014. www.maltatalo.fi

Asunto Oy Tampereen Annikki. Luettu 9.10.2014. www.tampereenannikki.net

Pirkanmaan yhteisöasujat. Luettu 9.10.2014. www.yhteisöasujat.fi

Margariinitehdas ryhmärakennuttamishanke. Luettu 9.10.2014. www.margariinitehdas.com

Suomen ympäristökeskus. Luettu 30.9.2014. [www.syke.fi/fiFI/Tutkimus_kehittaminen/Kulutus_tuotanto_ja_luonnonvarat/Suomen_suurin_aurinkopaneelien_yhteis-til\(28234\)](http://www.syke.fi/fiFI/Tutkimus_kehittaminen/Kulutus_tuotanto_ja_luonnonvarat/Suomen_suurin_aurinkopaneelien_yhteis-til(28234))

Tarinoita Tampereen Kiinamuurista, Kirsikka Arkimies, Risto Arkimies, Tasalämpö Oy 2010

Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari 1 ja 2, Marina Furuholm, Ari Kanerva, Helena Kinnunen, Petteri Kuhanen, Kiinteistöalan kustannus Oy 2015

Ryhmärakennuttaminen, Oikeusministeriön julkaisu, Mietintöjä ja lausuntoja 12/2014 Oikeusministeriö

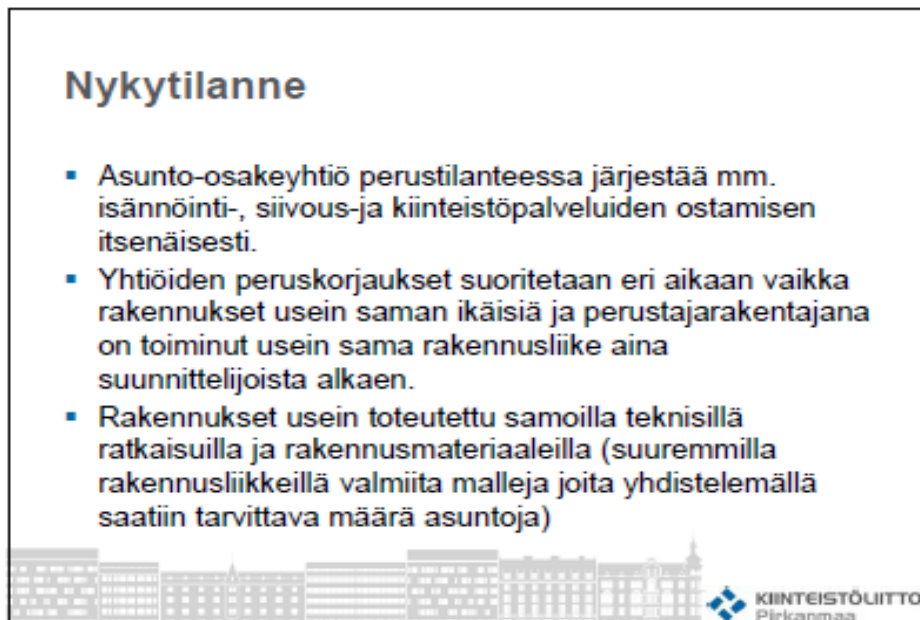
RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RAKLI ry

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, RAKLI ry

LIITTEET

Liite 1. Asunto- osakeyhtiöiden koulutusmateriaali hallituksen jäsenille

1 (22)



Isännöinti

- Isännöintipalveluiden ostaminen tyypillinen kokonaisuus mitä taloyhtiöt suorittavat pääsääntöisesti itsenäisesti.
- Sopimukset usein pitkäkestoisia, toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia.
- Isännöintialalla käynnissä voimakas eläköityminen. Tästä seuraa pienempien isännöintiyriyten ostot osaksi isompia isännöintiketjuja. Tämä johtaa osaltaan isännöintipalveluiden kilpailuttamiseen.
- Isännöinti keskittyy tulevaisuudessa yhä suurempiin yksiköihin.
- Isännöintialalla tulisi kehittää kevyempiä palvelupaketteja pienemmille asiakaskiinteistöille. Antaako keskittyminen suurempiin yksiköihin tähän mahdollisuuden?



Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut

- Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluiden kilpailuttamisen kynnys on matalampi, kuin isännöinnissä.
- Kilpailuttamisessa pääsääntöisesti isännöitsijä hallituksen apuna.
- Pienille taloyhtiöille ei aina ole tarjolla kohtuuhintaista palvelupakettia. Talkootyö yleistä
- Yhtiön sijainti ja koko ratkaisevassa asemassa.
- Palveluntuottajalle ei ole kustannustehokasta tuottaa huoltopalvelua yksittäisiin "etäpesäkkeisiin", johtaa korkeisiin huolto kustannuksiin.



Korjausrakentaminen

- Aluerakentamisen aikana rakennetut talot ovat ilman peruskorjausta teknisen käyttöikänsä loppupuolella.
- Ryhmäkorjauksena toteutettavissa koko korttelin osalta, huomioiden piha-alueiden kehittäminen ja asumisviihtyvyyden parantaminen yhtenä osana hanketta.



Aluerakentaminen

- Tyypillistä lähiörakentamista Tampereella
 - Rahola 1960- luvun alku
 - Tesoma 1964- 1969
 - Kaukajärvi 1965
 - Peltolampi 1966- 1975
 - Lentävänniemi 1970- luvun alkupuoli
 - Hervanta 1973

Lähde: RIL 260-2012



Toteutuneita yhteishankintoja

- **Ulko-ovet yhteishankintana 2013 (Tampere)**
As Oy Pohjolankatu 18-20 sekä As Oy Moisio uusivat ulko-ovensa yhteishankinta ja säästivät n. 15% kustannuksista.
- **Virontörmäkadun kehittäminen 2010 (Tampere)**
Tesoman kaupunginosan kehittämiseksi perustettu aluekehitysprojekti 2000 –luvun alussa.
Virontörmäkadun varrella olevien kiinteistöjen ja katualueen välisen alueen yhtenäistäminen (14 vuokra- ja asunto- osakeyhtiön yhteinen hanke).



Toteutuneita yhteishankintoja

- **Aurinkopaneeleita yhteishankintana**
Suomen suurin aurinkopaneelien yhteistilaus järjestettiin HINKU- kunnissa (kohti hiilineutraalia kuntaa). Padasjoki, Laitila, Mynämäki ja Masku sekä noin 20 yksityishenkilöä tilasivat n. 30 aurinkosähköjärjestelmää.

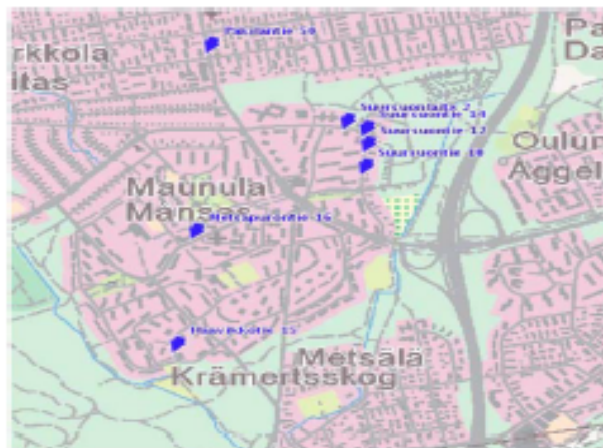


Toteutuneita ryhmäkorjaushankkeita

- Maunulan RK- hanke 2010- 2013(Helsinki)
7 taloyhtiön (405 huoneistoa) ryhmäkorjaushanke.
Korjauksen kohteena vesiputkistot, viemärit,
sähköjärjestelmät ja yleiset tilat.
- Maunulan hankkeessa on huomattavaa etteivät kaikki taloyhtiöt olleet samassa korttelissa.
Ryhmäkorjaushankkeen ei tarvitse olla tämän perusteella korttelikohtaista.



Taloyhtiöiden sijainti Maunulan RK- hankkeessa.



Lähde: www.maunula.net



Toteutuneita ryhmäkorjaushankkeita

- Porvoon Näsin alueen hanke 2012- 2014
3- taloyhtiön (15 rakennusta ja 640 huoneistoa) perusparannus- ja laajennushanke. Putkistosaneeraus, hissien saneeraus ja 11 kpl hissien uudisasennusta.
- Tampereen Kaukajärvi 2012- 2014
3- taloyhtiön (9 rakennusta ja 223 huoneistoa) talotekninen saneeraus. Putkistot, ilmanvaihto, sähköistys ja yhteiset tilat.



Ryhmärakennuttaminen

- As Oy Helsingin Malta, valmistui vuonna 2013. Hankkeen aloittajana vuonna 2007 Koti kaupungissa ry- Hem i stan rf.
- As Oy Tampereen Annikki. Vuonna 1989 perustetun Tampereen yhteisöasujat ry:n käynnistämä hanke.
- Margariinitehdas on vuonna 2014 käynnistynyt ryhmärakennuttamishanke Helsingin etelä- Hermannissa



Yhteishankkeiden kiinnostavuus

Hallitusten puheenjohtajat

- Asunto-osakeyhtiöiden hallitusten yhteistyöhalukkuutta kartoitettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajille lähetetyllä kyselyllä helmikuussa 2014.
- Kysely lähetettiin sähköpostilla 967:lle hallituksen puheenjohtajalle, jonka sähköpostiosoite oli yhdistyksen jäsenrekisteriin ilmoitettu.
- Vastauksia kyselyyn saatiin 113 kpl



Hallituksen puheenjohtajien jakautuma

Taloyhtiö, jonka perustamisvuosi vastaa

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Asuinkorvasto (asunomiksetilaa yli 50 %)	66	58,41%					
2. Asuin-korvasto (asunomiksetilaa 30 - 50 %)	3	4,41%					
3. Erillinen	1	0,88%					
4. Lähituntomaksu (asunomiksetilaa alle 30 %)	1	0,88%					
5. Vastaa	1	0,88%					
6. Ei vastaa	27	23,74%					
7. Muu, ei vastaa	2	1,77%					
Yhteensä	113	100%					

Asuinhuoneistojen lukumäärä taloyhtiössä (joka perustella kyselyyn on vastattu)

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Alle 10 huoneistoa	15	13,27%					
2. 10 - 25 huoneistoa	51	45,13%					
3. 30 - 50 huoneistoa	32	28,32%					
4. yli 50 huoneistoa	20	17,70%					
Yhteensä	113	100%					



Hallituksen puheenjohtajat- isännöinti

Oletteko harkineet yhteistyötä naapuruyhtiöiden kanssa isännöintipalveluiden ostamiseksi?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	19	16,96%					
2. Ei	91	81,25%					
3. En osaa sanoa	2	1,79%					
Yhteensä	112	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä isännöintipalveluiden ostamisessa, niin

Oisiko mielestänne isännöintipalveluiden yhteishankinnasta taloyhtiölle hyötyä?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	41	36,28%					
2. Ei	22	20,25%					
3. En osaa sanoa	49	43,36%					
Yhteensä	113	100%					



Hallituksen puheenjohtajat- kiinteistöhuolto

Kiinteistökiinteistöhuollon valinnassa huomiota huoltoliikkeen maiden kohteiden läheisyyteen?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	65	57,52%					
2. Ei	39	34,51%					
3. En osaa sanoa	9	7,96%					
Yhteensä	113	100%					

Oletteko harkineet yhteistyötä kiinteistöhuoltojen ostamisessa naapuruyhtiön kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	37	32,74%					
2. Ei	70	61,95%					
3. En osaa sanoa	6	5,31%					
Yhteensä	113	100%					



Hallituksen puheenjohtajat- siivous

Kiinteistökiinteistön siivoukseen valitussa luokitusta siivoukseen muiden kohteiden läheisyyteen?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	34	30,63%					
2. Ei	53	47,75%					
3. En osaa sanoa	24	21,62%					
Yhteensä	111	100%					

Oletteko harkinneet yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa naapuriryhtiön kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	17	15,32%					
2. Ei	75	67,57%					
3. En osaa sanoa	14	12,61%					
4. Muu este, mikä?	5	4,50%					
Yhteensä	111	100%					



Hallituksen puheenjohtajat- korjausrakentaminen

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriryhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	18	15,93%					
2. Ei	93	82,30%					
3. En osaa sanoa	2	1,77%					
Yhteensä	113	100%					

Oletteko pohjineet tekemään yhteistyötä naapuriryhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	37	33,04%					
2. Ei	71	63,39%					
3. En osaa sanoa	4	3,57%					
Yhteensä	112	100%					

Toteuttaako taluyhtiönsä toteuttavan korjaukset ryhtäkorjauksina?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	47	41,96%					
2. Ei	29	25,89%					
3. En osaa sanoa	36	32,14%					
Yhteensä	112	100%					



Hallituksen puheenjohtajat-ryhmäkorjaushankkeiden esteet

Mikä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (voitte valita useita)?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Ei asuonon päätöksen teon yhtenäisyyttä	65	61,86%					
2. Harkitaan aikataulun yhtenäisyyttä	37	45,12%					
3. Ei toimintokäytön ja kustannusten oikeuden mukainen jako	40	38,81%					
4. Yhteistyön isännöitsijän kanssa	8	7,80%					
5. Yhteistyön isännöitsijän kanssa	18	15,93%					
6. Yhtiön erillisen taloudellisen tilin	34	26,89%					
7. Yhtiön erillisen talouden läp.	32	28,32%					
8. Tiedon puute asuonon korjaushankkeista	50	44,25%					
9. Muu este, mikä?	3	2,85%					
Yhteensä							



Yhteishankkeiden kiinnostavuus

Isännöitsijät

- Asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiden yhteistyöhalukkuutta kartoitettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n jäsentaloyhtiöiden isännöitsijöille lähetetyllä kyselyllä helmikuussa 2014.
- Kysely lähetettiin sähköpostilla 389:lle isännöitsijälle, jonka sähköpostiosoite oli yhdistyksen jäsenrekisteriin ilmoitettu.
- Vastauksia kyselyyn saatiin 23 kpl (vastausprosentti 5,9%)
- Suurin osa vastanneista pienen tai keskisuuren isännöintiyrityksen työntekijöitä tai isännöitsijä/ yrittäjiä
- Yksi suuren isännöintiketjun tai suuren paikallisen toimijan isännöitsijä vastasi kyselyyn. Yllättävää, sillä heillä pitäisi olla halu ja resursseja kehittää yhteishankkeiden toteutumista taloyhtiöissä.



Isännöitsijät- isännöinti

Vaivatti tehdä yhteistyötä kilpailevan isännöintiyhtiön isännöitsijän kanssa edistääksesi taloyhtiöiden yhteistä korjaushanketta?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	21	91,30%					
2. Ei	1	4,35%					
3. En osaa sanoa	1	4,35%					
Yhteensä	23	100%					

Vaivatti tehdä yhteistyötä samassa yrityksessä työskentelevän isännöitsijän kanssa edistääksesi taloyhtiöiden yhteistä korjaushanketta?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	10	70,26%					
2. Ei	1	4,35%					
3. En osaa sanoa	4	17,39%					
Yhteensä	23	100%					



Isännöitsijät- korjausrakentaminen

Oletko isännöitsijänä harkinnut korjaushankkeen suorittamista yhteistyössä toisen isännöitsijän kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	11	47,82%					
2. Ei	11	47,82%					
3. En osaa sanoa	1	4,35%					
Yhteensä	23	100%					

Oletko isännöitsijänä esittänyt taloyhtiölle korjaushankkeen suorittamista yhteistyössä saapari taloyhtiön kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	11	47,82%					
2. Ei	12	52,17%					
3. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	23	100%					

Oletko toille isännöitsijäsi esittänyt korjaushankkeen suorittamista yhteistyössä saapari taloyhtiön kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	5	21,74%					
2. Ei	18	78,26%					
3. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	23	100%					



Isännöitsijät- ylläpito ja korjausrakentaminen

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	13	59,09%					
2. Ei	9	40,91%					
3. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	22	100%					

Oletteko päättäneet toteuttaa yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	16	72,73%					
2. Ei	5	22,73%					
3. En osaa sanoa	1	4,55%					
Yhteensä	22	100%					

Toteuttaako taloyhtiöiden toteuttaman korjauksen ryhmäkorjauksina?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	16	69,57%					
2. Ei	0	0,00%					
3. En osaa sanoa	7	30,43%					
Yhteensä	23	100%					



Isännöitsijät- kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut

Mikä palvelun ostaminen yhteishankintana olisi mielestänne hyödyllisintä taloyhtiölle?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Isännöinti	1	4,55%					
2. Kiinteistön huolto	16	72,73%					
3. Kiinteistön siivous	0	0,00%					
4. Jokin muu, mikä	5	22,73%					
Yhteensä	22	100%					

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	13	59,09%					
2. Ei	9	40,91%					
3. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	22	100%					



Isännöitsijät- ryhmäkorjaushankkeiden esteet

Mikä ovat mielestään ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielellisi 3 merkittävintä estettä)?

Yhteisö	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Eri osapuolien päättävien toim. yhteensovittaminen	11	47,83%					
2. Keskittävien asioiden yhteensovittaminen	7	36,50%					
3. Eri toimintojen ja kassojen mukainen jaks	0	34,78%					
4. Yhteistyötoimien sääntöjen kanssa	0	0,00%					
5. Yhteistyötoimien hallituksen kanssa	1	4,35%					
6. Yhtiöiden erilainen taloudellinen tilanne	0	34,78%					
7. Yhtiöiden erilainen rakennusikä	10	43,48%					
8. Tiedon puute rakennustöiden korjaushankkeista	10	43,48%					
9. Muu asia, mikä?	1	4,35%					
Yhteensä							

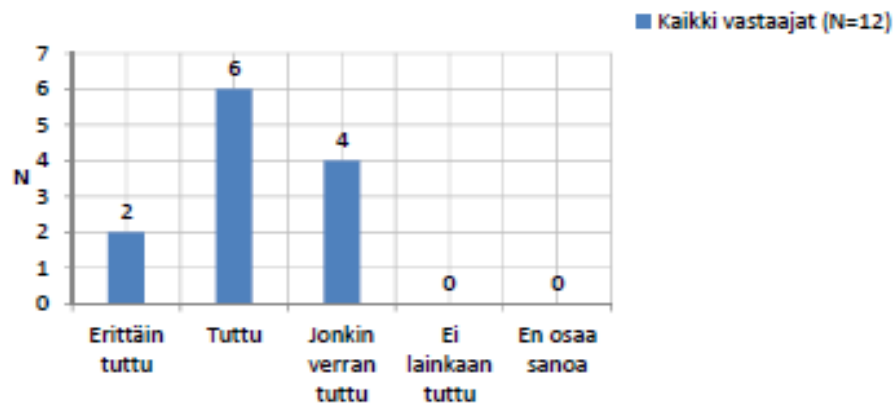


Ryhmäkorjaushankkeiden kiinnostavuus

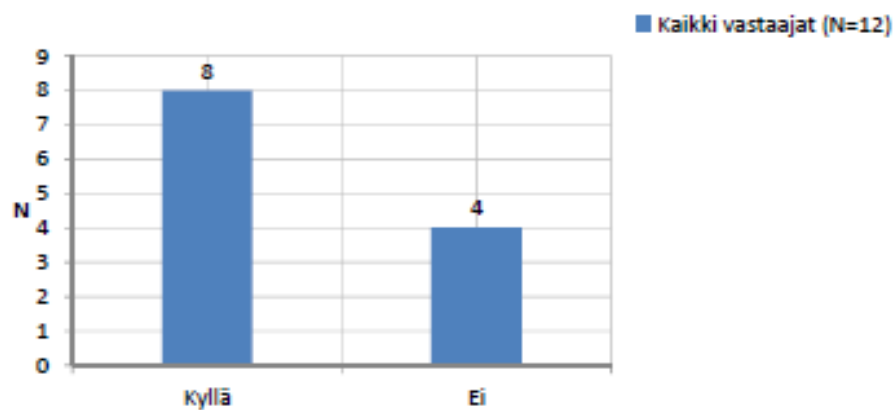
- Asunto-osakeyhtiöiden ryhmäkorjaushankkeiden toteuttamisesta kysyttiin merkittävimmiltä rakennuttajayritysten asiantuntijoilta Tampereen alueella.
- Kysely toimitettiin 31:lle rakennuttajakonsultille syyskuussa 2014.
- Vastauksia rakennuttajayritysten asiantuntijoilta saatiin 12 kpl.



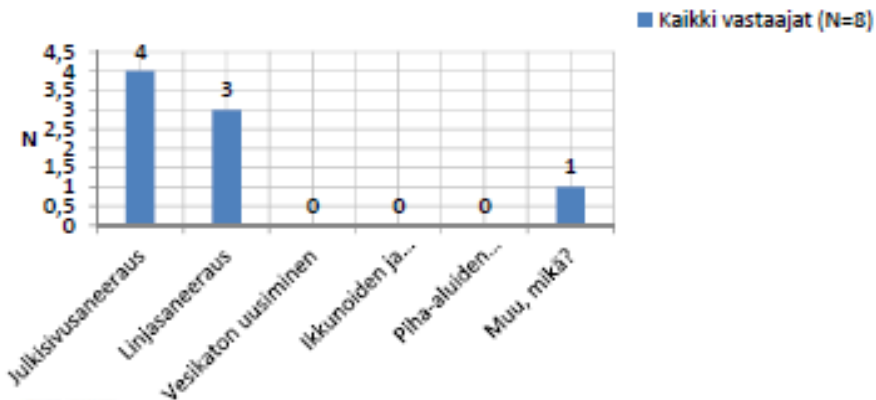
Rakennuttaja-ryhmäkorjaushankkeen tunnettavuus



Rakennuttajat jotka ovat toteuttaneet ryhmäkorjauksia



Rakennuttajien toteuttamat ryhmäkorjaushankkeet

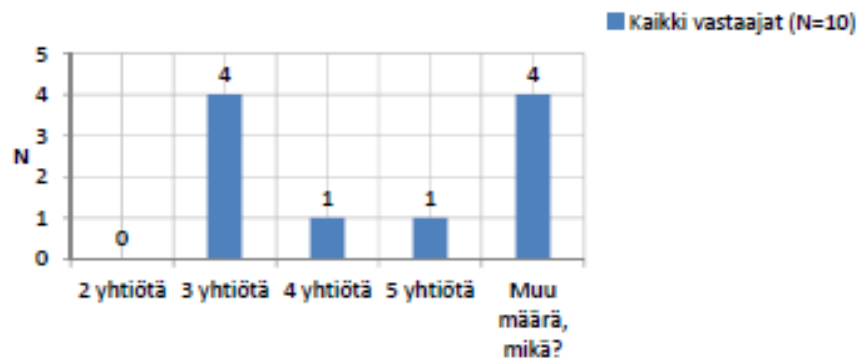


Muu, mikä?

yhdistetty linjasaneeraus ja vesikatton uusiminen, parvekkekorjauksia, ikkunoiden uusimisia kiipulutetta



Rakennuttajat- sopiva ryhmäkorjaushankkeen koko



Muu määrä, mikä?

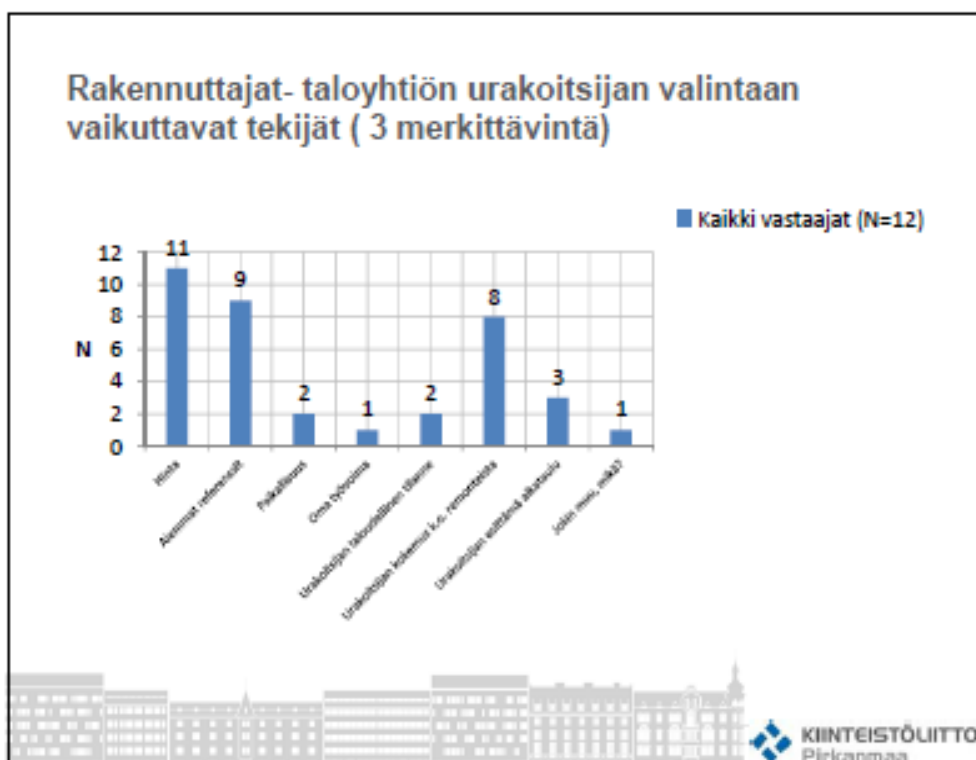
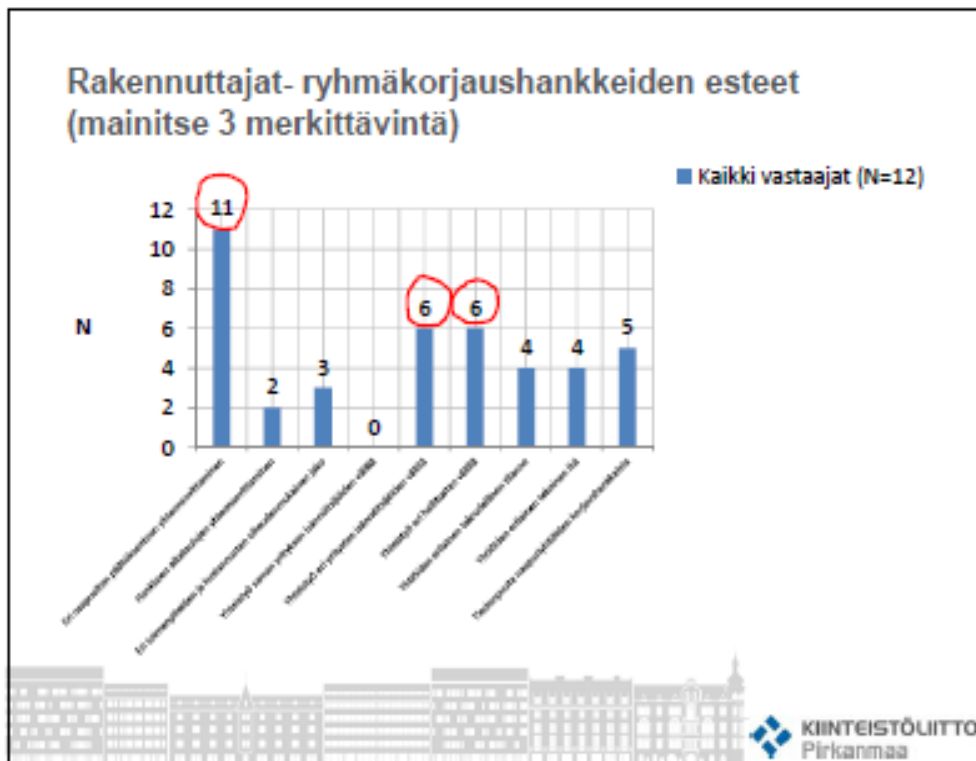
Tarpeen mukaan 2 - 10

ryhmäkorjaushankkeen taloyhtiöiden lukumäärä on riippuvainen saatavista synergiaeduista

yhtiöiden koko on tärkeämpi kuin niiden määrä

2-3





Rakennuttajat

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeella saavutettavat edut?

Kustannusten säästö.

Kustannussäästö, synergiaetu.

Mikäli yhtiöt ovat samankaltaisia tulee suunnittelu- ja toteutushinnoissa mahdollisia säästöjä

Isompia ja edullisempia kokonaisuuksia

hintaetu, hallitusten ja urakoitsijan välinen, parempi yhteistyö.

Kustannussäästöt, samat tekijät, jolloin tutut kiviä pidemmälle ajanjaksolle.

Kustannussäästö kaikissa vaiheissa, erityisesti rakentamiskustannuksissa, mutta myös suunnittelu- ja rakennuttamistehtävissä.

Isompi urakka --> kiinnostus suurempi, hintakin voi madaltua / as Oy

Kustannussäästöt

Kustannussäästöt suunnittelussa ja rakennuttamispalveluissa sekä työmaavalvonnassa



Rakennuttajat

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjauksesta aiheutuvat haitat?

Pienet toimitukset eivät isommissa ryhmäkorjaushankkeissa saa valuuksia (rakennusajan 10 %) itselleen.

Eri yhtiöiden korjaustarpeiden erot, jolloin ryhmäkorjaushankkeiden edut voivat pienentyä ennenaikaisten korjaustoimenpiteiden suorittamisesta tai toteutusajauuden eriytyessä merkittävästi eri yhtiöiden välillä. Mikäli kilpailutettava kokonaisuus kasvaa liian suureksi kilpailuun osallistuvien urakoitsijoiden lukumäärä pienenee.

Tiedottamisen tarve kasvaa olennaisesti

Präköt korjaustyöajat

Eri yhtiöiden erilliset tarpeet ja niiden huomiointi tarjouskilpailuvaiheessa. Kustannusjakauma esim. lisätoissa haastavaa, koska epäily toisen yhtiön hyödyistä tulee usein mukaan, kun laskua selvitetään.

Eipä tule mieleen.

Yhteensovittaminen vaikeaa, päätöksen teko järkevää, ei löydy yhteistä säveltä

Aikataulujen yhteensovittaminen

Mahdolliset hankaluudet päätöksenteossa. Erittäin edullinen hanke kaatui kuin domino-palikat 1990-luvulla kun ensin yksi ryhmästä veti puuhin.



Rakennuttajat

Miten ryhmäkorjausmenettelyä saataisiin mielestänne edistettyä parhaiten?

Infoamalla, excursioit.

Esim. aikanaan aluerakentamiskohteina toteutettujen yhtiöiden keskinäinen yhteydenpito ja PTS:n yhdenmukaistaminen.

Jakamalla tietoa kaikissa mahdollisissa yhteyksissä...

Tiedotus, artikkelit tehdyistä ryhmäkorjaushankkeista. Positiivinen palaute projekteista.

Avoimuudella ja sisäisten yhteensovittamisella.

Tiedottaminen isännöitsijöille ja hallituksille sekä myös menettelyn etujen esiin nostaminen lehdissä, netissä, isännöitsijöille ja hallituksille suunnatuissa koulutusilaisuuksissa jne.

Projektipäällikkö vie hankkeita läpi alusta asti. Vaatii häneltä asennetta ja vakuuttavuutta sekä energiaa.

Tiedottamalla / uutisoimalla onnistuneista hankkeista

Isännöitsijän tärkein tehtävä ennen hankkeen käynnistämistä on saada taloyhtiön toimiva ja päätöskykyinen hallitus



Vastauksien yhteenveto-ryhmäkorjaushanke

- Hallituksen puheenjohtajat sekä rakennuttajat pitivät ryhmäkorjaushankkeiden suurimpana esteenä eri osapuolten päätöksenteon yhteensovittamista.
- Isännöitsijät pitivät ryhmäkorjaushankkeiden suurimpana esteenä hankkeen aikataulujen yhteensovittamista. Tämä oli myös hallituksen puheenjohtajilla toiseksi suurimpana.
- Rakennuttajien puolesta hankkeen aikataulujen yhteensovittamisella oli toiseksi vähiten merkitystä. Kun taas toiseksi suurimpana esteenä pidettiin yhteistyötä eri isännöintitoimistojen isännöitsijöiden välillä sekä yhteistyötä eri hallitusten välillä.



Vastauksien yhteenveto- kiinteistöhuolto

- Hallitusten puheenjohtajat kiinnittävät huomiota kiinteistöhuolto yhtiön valinnassa muiden huoltokohteiden läheisyyteen. Suurin osa ei kuitenkaan ole harkinnut yhteistyötä naapuriyhtiön kanssa kiinteistöhuoltopalveluiden hankkimiseksi.
- Isännöitsijöiden mielestä kiinteistöhuoltopalveluiden ostaminen yhteishankintana on hyödyllisintä taloyhtiöille.

Miksi nämä eivät
kohtaa????



Vastauksien yhteenveto- isännöinti

- Hallitusten puheenjohtajista yli puolet kiinnittävät isännöitsijää valitessa huomiota isännöitsijän muiden kohteiden läheisyyteen, myös paikallisuus on yhtä tärkeää.
- Hallitusten puheenjohtajista yli 80% ei kuitenkaan ole harkinnut yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa isännöintipalveluiden hankkimiseksi.
- Hallitusten puheenjohtajista kuitenkin vain 20% on sitä mieltä, ettei isännöintipalveluiden yhteishankinnasta ole taloyhtiölle hyötyä.
- Isännöitsijöistä alle 5% mielestä isännöintipalveluiden ostamisesta yhteishankintana on hyötyä taloyhtiöille.
- Isännöitsijöistä yli 90% on valmis tekemään yhteistyötä kilpailevan isännöintiyrityksen kanssa edistääkseen taloyhtiöiden yhteistä korjaushanketta.
- Rakennuttajat ilmoittavat ryhmäkorjaushankkeen toiseksi suurimmaksi esteeksi kuitenkin yhteistyön eri yritysten isännöintijöiden välillä.

Ristiriita



Yhteishankintana ostettavia palveluita

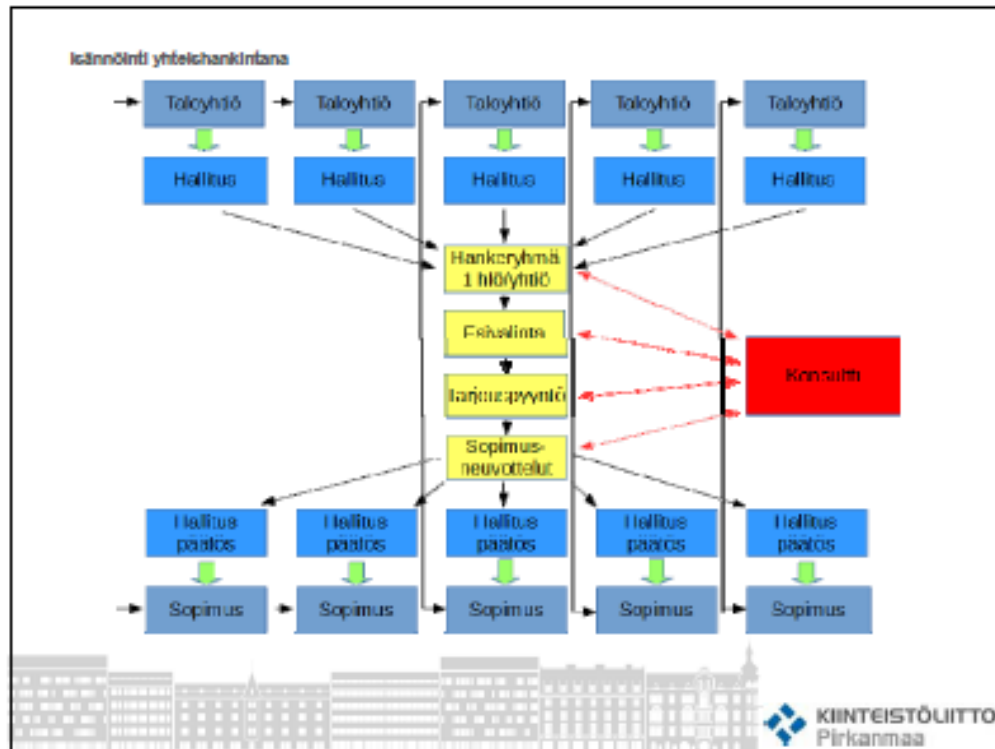
- Isännöinti
- Kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut (kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito ja siivous)
- Peruskorjaukset, muut korjaus työt
- Lämmitysjärjestelmän ja lämmitysmuodon uudistaminen
- Hissihuolto
- Jätehuolto (yhteiset jätepisteet)
- Sähkö
- Vakuutukset
- Laajakaistapalvelut
- Energiatodistukset
- Asiantuntijapalvelut (kuntoarviot, kuntotutkimukset, energiaselvitykset)
- Osakkaiden muutostöiden valvonta
- Pienet materiaalihankinnat (lamput yms.)
- Muut huoltopalvelut (lumen pudotukset, pihakaivojen hiekkapesien tyhjennys, viherpalvelut)



Käytännössä kaikki muut palvelut, paitsi....

- Kiinteistövero
- Tontinvuokra
- Kaukolämpö (Maakaasu)
- Vesi





Isännöinti yhteishankintana

▪ Hankeryhmä

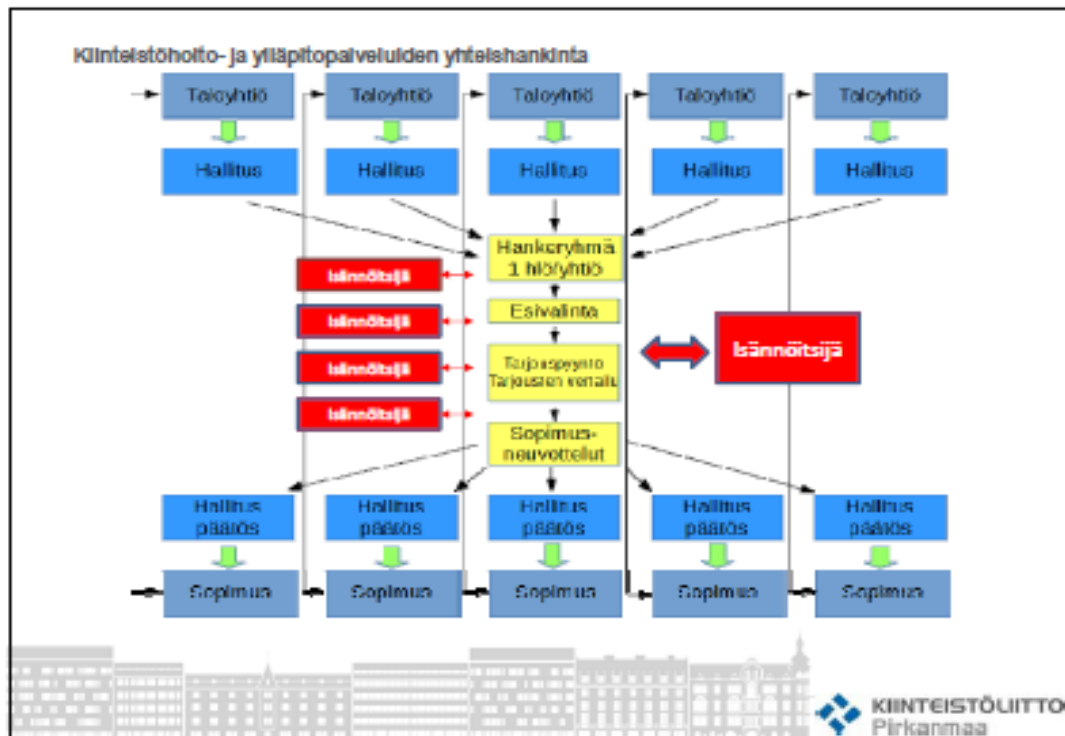
Isännöinnin yhteishankinnassa mukana olevat taloyhtiöt valitsevat hallituksen jäsenistä yhden edustajan yhteishanketta valmistelevaan hankeryhmään. Hankeryhmän tehtävänä on isännöintipalveluiden kilpailuttaminen ja kokonaisvaltaisesti parhaimman vaihtoehdon esittäminen sopimuskuumppaniksi ja palveluntuottajaksi.

▪ Esivalinta

Isännöintityrityksistä tehdään esivalinta, jonka lopputuloksena tarjouspyynnöt lähetetään taloyhtiöiden tarpeita parhaiten vastaaville toimijoille. Vaikka nykyisellään isännöitsijäksi voidaan valita vastuulliseksi isännöitsijäksi isännöitsijäyhteisö, on erittäin tärkeää myös henkilövalinnan tekeminen, koska taloyhtiön onnistunut isännöinti perustuu yhteistyöhön hallituksen ja henkilöisännöitsijän välillä.

▪ Tarjouspyyntö

Tarjouspyynnössä tulee kuvata mahdollisimman tarkasti ja yksiselitteisesti isännöintisopimukseen sisältyvät tehtävät ja toimenpiteet, joista tarjousta pyydetään. Tarjouspyynnössä tulee olla selkeästi mainittuna tarjouspyynnön suorittamisesta yhtiöiden yhteishankkeena sekä taloyhtiöt joita tarjouspyyntö koskee. Tarjouspyynnössä tulee olla myös selkeästi mainittuna, että jokainen taloyhtiö on oma sopimuskuumppani isännöintityritykseen nähden. Myös jokaisen taloyhtiön erityispiirteet tulee huomioida tarjouspyynnössä.



Lopuksi kuusi askelta hallituksille

1. Ota rohkeasti yhteyttä naapuri taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajiin. Älä odota muiden tekemän aloitetta.
2. Kartoittakaa onko palvelusopimuksien yhtenäistämiseksi tai kilpailuttamiselle taloyhtiöissä tarvetta
3. Suorittakaa isännöitsijän valinta yhteishankintana, käytäkää tarvittaessa asiantuntijan apua.
4. Kilpailuttakaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut yhteishankintana
5. Kilpailuttakaa myös muut tarvittavat hankinnat/ palvelut yhteishankintana
6. Suorittakaa kiinteistöjen peruskorjaukset ryhmäkorjaushankkeina. Käyttäkää korjaushankkeissa aina ammattitaitoista projektipäällikköä, jolla kokemusta myös ryhmäkorjaushankkeista

Liite 2. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely hallituksille



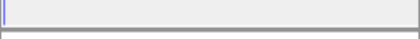

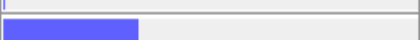

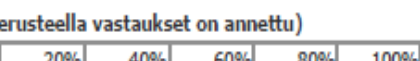
1 (14)

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely hallituksille


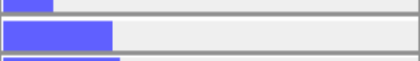


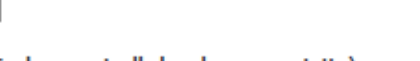
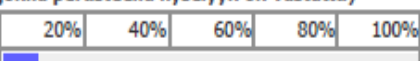
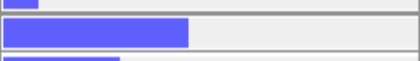
Yhteenvetoraportti, N=113, Julkaistu: 4.2.2014

Vertailuryhmä: Kaikki vastaajat

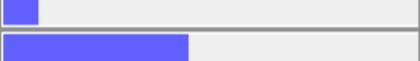
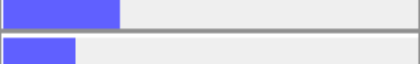


Taloyhtiö, jonka perusteella vastaukset on annettu

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Asuinkerrostalo (asumiskäytössä yli 80 %)	66	58,41%					
2.	Asuin-liiketalo (asumiskäytössä 50 - 80 %)	5	4,42%					
3.	Erillistalo	1	0,88%					
4.	Liike-toimistotalo (asumiskäytössä alle 50 %)	1	0,88%					
5.	Paritalo	1	0,88%					
6.	Rivitalo	37	32,74%					
7.	Muu, mikä	2	1,77%					
	Yhteensä	113	100%					

Taloyhtiön valmistumisaika (se talo, jonka perusteella vastaukset on annettu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	1950-luvulla tai aiemmin	13	11,50%					
2.	1960-luvulla	14	12,39%					
3.	1970-luvulla	30	26,55%					
4.	1980-luvulla	32	28,32%					
5.	1990-luvulla	8	7,08%					
6.	2000-luvulla	13	11,50%					
7.	2010-luvulla	3	2,65%					
	Yhteensä	113	100%					

Asuinhuoneistojen lukumäärä taloyhtiössä (jonka perusteella kyselyyn on vastattu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Alle 10 huoneistoa	10	8,85%					
2.	10 - 29 huoneistoa	51	45,13%					
3.	30 - 50 huoneistoa	32	28,32%					
4.	yli 50 huoneistoa	20	17,70%					
	Yhteensä	113	100%					

Vastaajan rooli taloyhtiössä

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Hallituksen puheenjohtaja	112	99,12%					
2.	Hallituksen jäsen	1	0,88%					
3.	Ammatti-isännöitsijä (päätoiminen)	0	0,00%					
4.	Sivutoiminen isännöitsijä (osa-aikainen)	0	0,00%					
5.	Muu kiinteistöomistajan edustaja, rooli?	0	0,00%					
6.	Muu isännöintiä hoitava henkilö, rooli?	0	0,00%					
	Yhteensä	113	100%					

Koetteko isännöintipalvelun paikallisuuden tärkeäksi?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Erittäin tärkeä	59	52,21%					
2.	Tärkeä	46	40,71%					
3.	Jonkin verran tärkeä	7	6,19%					
4.	Ei lainkaan tärkeä	1	0,88%					
5.	En osaa sanoa	0	0,00%					
	Yhteensä	113	100%					

Kiinnitättekö isännöitsijän valinnassa huomiota hänen hoitamiensa muiden kohteiden läheisyyteen?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	58	51,33%					
2.	Ei	47	41,59%					
3.	En osaa sanoa	8	7,08%					
	Yhteensä	113	100%					

Oletteko harkinneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa isännöintipalveluiden ostamiseksi?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	19	16,96%					
2.	Ei	91	81,25%					
3.	En osaa sanoa	2	1,79%					
	Yhteensä	112	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä isännöintipalveluiden ostamisessa, niin olisiko mielestänne isännöintipalveluiden yhteishankinnasta taloyhtiöillenne hyötyä?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	41	36,28%					
2.	Ei	23	20,35%					
3.	En osaa sanoa	49	43,36%					
	Yhteensä	113	100%					

Koetteko kiinteistön huoltoliikkeen paikallisuuden tärkeäksi?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Erittäin tärkeä	52	46,02%					
2.	Tärkeä	51	45,13%					
3.	Jonkin verran tärkeä	5	4,42%					
4.	Ei lainkaan tärkeä	2	1,77%					
5.	En osaa sanoa	3	2,65%					
	Yhteensä	113	100%					

Oletteko pohtineet tekevänne yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	47	41,59%					
2.	Ei	59	52,21%					
3.	En osaa sanoa	7	6,19%					
	Yhteensä	113	100%					

Kiinnitättekö kiinteistön huollon valinnassa huomiota huoltoliikkeen muiden kohteiden läheisyyteen?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	65	57,52%					
2.	Ei	39	34,51%					
3.	En osaa sanoa	9	7,96%					
	Yhteensä	113	100%					

Oletteko harkinneet yhteistyötä kiinteistön huoltopalveluiden ostamisessa naapuriyhtiön kanssa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	37	32,74%					
2.	Ei	70	61,95%					
3.	En osaa sanoa	6	5,31%					
	Yhteensä	113	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä kiinteistön huoltopalveluiden ostamisessa, niin Koetteko kiinteistön siivousliikkeen paikallisuuden tärkeäksi?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Erittäin tärkeä	24	21,62%					
2.	Tärkeä	39	35,14%					
3.	Jonkin verran tärkeä	18	16,22%					
4.	Ei lainkaan tärkeä	10	9,01%					
5.	En osaa sanoa	20	18,02%					
	Yhteensä	111	100%					

Kiinnitättekö kiinteistön siivousliikkeen valinnassa huomiota siivousliikkeen muiden kohteiden läheisyyteen?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	34	30,63%					
2.	Ei	53	47,75%					
3.	En osaa sanoa	24	21,62%					
	Yhteensä	111	100%					

Oletteko harkinneet yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa naapuriyhtiön kanssa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	17	15,32%					
2. Ei	75	67,57%					
3. En osaa sanoa	14	12,61%					
4. Muu este, mikä?	5	4,50%					
Yhteensä	111	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa, niin minkä palvelun ostaminen yhteishankintana olisi mielestänne hyödyllisintä taloyhtiölle?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Isännöinti	10	9,62%					
2. Kiinteistön huolto	73	70,19%					
3. Kiinteistön siivous	4	3,85%					
4. Muu, mikä?	17	16,35%					
Yhteensä	104	100%					

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	18	15,93%					
2. Ei	93	82,30%					
3. En osaa sanoa	2	1,77%					
Yhteensä	113	100%					

Oletteko pohtineet tekevänne yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	37	33,04%					
2. Ei	71	63,39%					
3. En osaa sanoa	4	3,57%					
Yhteensä	112	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä, niin onko ryhmäkorjaushanke menetelmänä tuttu?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Erittäin tuttu	3	2,65%					
2. Tuttu	16	14,16%					
3. Jonkin verran tuttu	51	45,13%					
4. Ei lainkaan tuttu	42	37,17%					
5. En osaa sanoa	1	0,88%					
Yhteensä	113	100%					

Pitäisikö Kiinteistöliiton järjestää ryhmäkorjaamiseen liittyvää koulutusta taloyhtiöille?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	71	63,39%					
2. Ei	11	9,82%					
3. En osaa sanoa	30	26,79%					
Yhteensä	112	100%					

Pitäisikö Kiinteistöliiton laatia ryhmäkorjaamiseen liittyvää ohjeistusta esim. Taloyhtio.net -portaaliin?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	86	78,18%					
2.	Ei	6	5,45%					
3.	En osaa sanoa	18	16,36%					
	Yhteensä	110	100%					

Toivoisitko taloyhtiönne toteuttavan korjauksia ryhmäkorjauksina?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	47	41,96%					
2.	Ei	29	25,89%					
3.	En osaa sanoa	36	32,14%					
	Yhteensä	112	100%					

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Eri osapuolten päätöksen teon yhteensovittaminen	69	61,06%					
2.	Hankkeen aikataulujen yhteensovittaminen	51	45,13%					
3.	Eri toimenpiteiden ja kustannusten oikeuden mukainen jako	43	38,05%					
4.	Yhteistyö toisen isännöitsijän kanssa	8	7,08%					
5.	Yhteistyö toisen hallituksen kanssa	18	15,93%					
6.	Yhtiöiden erilainen taloudellinen tilanne	34	30,09%					
7.	Yhtiöiden erilainen tekninen ikä	32	28,32%					
8.	Tiedon puute naapuruston korjaushankkeista	50	44,25%					
9.	Muu este, mikä?	3	2,65%					
	Yhteensä							

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely hallituksille
 Avoimet vastaukset, N=113, Julkaistu: 4.2.2014

Vertailuryhmä: Kaikki vastaajat

Taloyhtiö, jonka perusteella vastaukset on annettu

Muu, mikä

Luhtitalo

rivi-ja luhtitalo

Jos olette tehneet yhteistyötä isännöintipalveluiden ostamisessa, niin

Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	ei ole löytynyt yhteisymmärrystä
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	vielä kesken
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	6
Millaiset ovat kokemuksenne?	ok
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	yli 10
Millaiset ovat kokemuksenne?	Äärimmäisen huonoja
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	ei
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	3
Millaiset ovat kokemuksenne?	Jokainen pitäytyy omassa isännöitsijässään.
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	Viisi
Millaiset ovat kokemuksenne?	Ei onnistunut
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	-

7 (14)

Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	Vasta keskusteltu
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	-
Millaiset ovat kokemuksenne?	olemme olleet mieltä, että ennenkaikkea informaation vaihto pitää saada ensin mutkattomaksi. Tämän jälkeen muu yhteistyö tuo hedelmää
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	kaksi
Millaiset ovat kokemuksenne?	ihan jees.
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	Isännöitsijällä on jo lähitaloja hoidossaan, joten ei ole tarvinnut tähän kiinnittää huomiota
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	4
Millaiset ovat kokemuksenne?	Asia ei ole edennyt toivotusti. Isännöitsijän vaihdos ei ole kevyt asia, jos vaan asiat jotenkin sujuu.
Montako yhtiötä on ollut yhteistyössä mukana?	3
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Jos olette tehneet yhteistyötä kiinteistön huoltopalveluiden ostamisessa, niin	
Montako yhtiötä on ollut mukana?	3
Millaiset ovat kokemuksenne?	hyvät
Montako yhtiötä on ollut mukana?	2
Millaiset ovat kokemuksenne?	ei ole lähtenyt
Montako yhtiötä on ollut mukana?	kolme
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	vielä kesken
Montako yhtiötä on ollut mukana?	2

8 (14)

Millaiset ovat kokemuksenne?	hyvät
Montako yhtiötä on ollut mukana?	5 taloyhtiötä
Millaiset ovat kokemuksenne?	Toimintatap ollut talojen rakennusvaiheesta alkaen - >erittäin tyytyväisiä
Montako yhtiötä on ollut mukana?	2
Millaiset ovat kokemuksenne?	hyvät
Montako yhtiötä on ollut mukana?	6
Millaiset ovat kokemuksenne?	ok
Montako yhtiötä on ollut mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	Hyvät
Montako yhtiötä on ollut mukana?	Yli 10
Millaiset ovat kokemuksenne?	Hyvin huonoja, meni kustannukset ja niitten aiheuttajat sekaisin.
Montako yhtiötä on ollut mukana?	ei
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut mukana?	3
Millaiset ovat kokemuksenne?	Ei hyvät, "vanhassa pysytään"
Montako yhtiötä on ollut mukana?	Viisi
Millaiset ovat kokemuksenne?	Asia keskeneräinen
Montako yhtiötä on ollut mukana?	3
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut mukana?	-
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä on ollut mukana?	5
Millaiset ovat kokemuksenne?	Vasta keskusteltu
Montako yhtiötä on ollut mukana?	-
Millaiset ovat kokemuksenne?	ei kokemusta
Montako yhtiötä on ollut mukana?	4
Millaiset ovat kokemuksenne?	Myönteiset pelkästään.
Montako yhtiötä on ollut mukana?	3

9 (14)

Millaiset ovat
kokemuksenne? -

Montako yhtiötä
on ollut mukana? 3

Millaiset ovat
kokemuksenne? Erittäin hyvä

Oletteko harkinneet yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa naapuriyhtiön kanssa?

Muu este, mikä?

ei siivouspalvelua

emme osta kyseisiä palveluita

ei ole tarvetta siivoukselle

Asia etenee hitaasti

Jos olette tehneet yhteistyötä kiinteistön siivouspalveluiden ostamisessa, niin

Montako yhtiötä
on ollut mukana? 5

Millaiset ovat
kokemuksenne? vielä kesken

Montako yhtiötä
on ollut mukana? 2

Millaiset ovat
kokemuksenne? hyvä

Montako yhtiötä
on ollut mukana? 6

Millaiset ovat
kokemuksenne? ok

Montako yhtiötä
on ollut mukana? Yli 10

Millaiset ovat
kokemuksenne? Katso edellä

Montako yhtiötä
on ollut mukana? ei

Millaiset ovat
kokemuksenne? -

Montako yhtiötä
on ollut mukana? 3

Millaiset ovat
kokemuksenne? Yhteistyö ei onnistu.

Montako yhtiötä
on ollut mukana? Viisi

Millaiset ovat
kokemuksenne? Ei vielä kokemuksia

Montako yhtiötä
on ollut mukana? -

Millaiset ovat
kokemuksenne? -

Montako yhtiötä
on ollut mukana? -

Millaiset ovat
kokemuksenne? ei ole ollut vielä agendassa

Montako yhtiötä
on ollut mukana? -

Millaiset ovat Erillistaloyhtiössämme ei ole ulkopuolisen siivousfirman palvelutarvetta
kokemuksenne?

**Minkä palvelun ostaminen yhteishankintana olisi mielestänne hyödyllisintä taloyhtiölle?
Muu, minkä?**

jäteasiat ja kuljetukset

pitää selvittää

kaikki yo.:t

Tarvikeostot, korjaustyöt

esimerkiksi jalkakäytävien hoito

ei ole tarvetta siivouksesta ja huollosta

Korjausrakentaminen ja sen suunnittelu-

Korjaukset

Saneeraukset, korjaushankinnat, valokuituhankinnat.

Kaikki edellä olevat sekä pienet satunnaiset remontit, putkityöt, sähkötyöt, hissihuolto

Auraus

Remonttipalvelut

Isot hankkeet

Remontointi

ei tule heti mieleen.

korjausrakentaminen

Lumityöt

Jos olette tehneet yhteistyötä, niin

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 3
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? yhteinen lämpökeskusyhtiö
Millaiset ovat kokemuksenne? sujuu

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? kolme
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? -
Millaiset ovat kokemuksenne? -

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? kattoremontti

11(14)

Millaiset ovat kokemuksenne?	hyvä
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	yhteisen piha-alueen leikkivälineiden kunnostus
Millaiset ovat kokemuksenne?	luonnollinen yhteistyön kohde
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	korjausrakentamisen kustannusten kyselyä
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	6
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	-
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	Pienissä rakennusurakoissa
Millaiset ovat kokemuksenne?	Ihan ok
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	ei tarvetta
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	-
Millaiset ovat kokemuksenne?	-
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	3
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	Vaihdettu tietoja kokemuksia.
Millaiset ovat kokemuksenne?	Yhteistyö on vasta 2 kk ikäinen.
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana?	2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?	Varsinaista ikkunoiden ja ovien vaihto urakkaa ei tehty yhdessä, yhteisestä isännöitsijästä huolimatta, vaan kyselimme kokemuksia urakan tekijästä naapuri yhtiöltä.

12(14)

Millaiset ovat kokemuksenne? Keskustelu vahvasti ostopäätöstä.

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 3
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? kattoremontit
 Millaiset ovat kokemuksenne? ei vielä kokemuksia

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 1
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Kaukolämpö tavoite, lumen auraus
 Millaiset ovat kokemuksenne? hyvä

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? -
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? -
 Millaiset ovat kokemuksenne? -

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 2
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? suunniteltu korjaushankkeita
 Millaiset ovat kokemuksenne? -

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 1
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Maalaus talkoita, pihan siivousta
 Millaiset ovat kokemuksenne? OK

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 3
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Ulkomaalauksessa
 Millaiset ovat kokemuksenne? Aika hyvät

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 3
 Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? -

13(14)

Millaiset ovat
kokemuksenne?

-

Montako yhtiötä
yhteistyössä on
ollut mukana?

Naapuriyhtiön kanssa ennen ulko-ovien uusimista

Minkälaisissa
asioissa
yhteistyötä on
hyödynnetty?
Millaiset ovat
kokemuksenne?

-

Montako yhtiötä
yhteistyössä on
ollut mukana?

1

Minkälaisissa
asioissa
yhteistyötä on
hyödynnetty?
Millaiset ovat
kokemuksenne?

yhteistä parkki-allueta -vuorovuosina

-

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?

Muu este, mikä?

Ei tarvetta toistaiseksi.

ei muita yhtiötä lähellä

Jos kohteet ovat liian erilaiset, syntyykö säästöä?

Miten ryhmäkorjausmenettelyä saataisiin mielestänne edistettyä parhaiten?

Taitava isännöitsijä voisi edistää asiaa tiedustelemalla halukkuutta samalla alueella olevista hoitamistaan taloyhtiöistä, jos joitakin yhteensovitettavia hankkeita olisi. Taloyhtiön hallituksella ei välttämättä ole aikaa/aktiivisuutta erikseen etsiä naapuruston kanssa yhteisiä remonttikohteita. Myös tietty muuri on siinä, että lähdetäisiin vieraan taloyhtiön kanssa yhteistyöhön, koska vastassa voi olla aina hankalia yhtiökokouksia tai yksittäisiä vaikeita osakkeenomistajia. Pitäisi olla jo alkuvaiheessa varmuus siitä, että selkeä enemmistö kummastakin yhtiöstä on hankkeen takana ennen kuin haaskataan kaikkien osapuolien aikaa.

Lisää informaatiota. Tiedot tällaisesta on melko suppean piirin käytössä tällä hetkellä.

Tiedottamisella, hallitusten halukkuudella tehdä yhteistyötä

Kouutus ja neuvonta.

Isännöitsijät tekisivät yhteistyötä, vapaaehtoisesti!

Informaatiota ja koulutusta

Korjausta harjoittavien yhtiöiden käyttökokemuksista tulisi kerätä tietoa = asijastyytyväisyyssytukimuksia tai sähköisiä palautelaatikoita käyttäen. Arviokriteerit voisivat olla standardisoituja tyyliin aiktaulun ja kustannusarvion pitävyys, työnteokoikajoustavuus, siisteys, varastointi kohteessa, laatu= virhelistojen pituus työn valmistuttua, koulutus, loppudokumentointi ...

Alueen taloyhtiöiden edustajat kutsutaan yhteiseen asiaa koskevaan tiedotustilaisuuteen, jossa kysellään yhtiöiden kunnossapitotarpeet esim. seuraavan viiden vuoden ajalta.

Yksi yhteinen projektinhoitaja

hallitusten puheenjohtajien aktiivisuuden kautta ainoastaan

Tarkat ohjeet ja näyttöä taloudellisesta kannattavuudesta.

Voisi onnistua esimerkiksi päällystystöissä

En osaa sanoa

Valitettavasti muutamien yhteistyöyritysten perusteella yhteistyö saman pihan taolejen kanssa tuntuu vaikealta. Hallituksissa istuu vanhoja papparaisia ja mummoja, joiden mieltä painaa jo kauan sitten tapahtuneet tapahtumat, vaikka niihin osallistujat ovat jo joko

kuolleet tai muuttaneet pois. Minä ainakin henkilökohtaisesti aion heittää toivoni asian suhteen menemään.

Olen surannut Länsi-Tampereella "kimppakorjauksista" tulevat turhan kalliiksi osakkaille vaikka pitäisi muka tulla edullisemmiksi!!

- koulutustilaisuuksien järjestäminen (taloyhtiöt, isännöitsijät) - artikkeleja aiheesta alan lehtiin

Tietoa lisäämällä onnistuneista projekteista. Käynnistysapua hankkeelle asiantuntija-apuna.

Tiedottamalla asiasta enemmän.

Naapuruston asuntoyhtiöiden jonkin asteen homogeenisuus, esim. hallinnollisesti (jos on sekä vuokrataloja että osaketaloja, niin ei pä taida onnistua).

Saattaisi toimia lähiöalueella ,jossa useita taloyhtiötä lähekkäin.

Hallitusten itsensä aktiivisuus yhteistyön luomisessa, toki isännöinti voisi olla suuremmissa osassa yhteistyön järjestämisessä.

Koulutusta ensin ja jos olisi taloyhtiöillä yhteinen rekisteri, jonne jokainen voisi viedä omat korjaushankkeet aikatauluineen tiettyyn päivään mennessä, sieltä voisi poimia sopivat kumppanit.

Naapuriyhtiöiden välistä keskustelua tulisi jollain konstilla lisätä. Tällä hetkellä naapuriyhtiöt saattavat tietää toistensa urakoista jos heillä on sama isännöitsijä ja hän on kiinnostunut yhteishankintaa edistämään. Monesti isännöitsijän passiivisuus "isomman työn" edessä saattaa jarruttaa taloyhtiötä hyödyttävää yhteishankintaa.

Yhtiöillä olisi yhteinen isännöitsijä, joka ottaisi vastuun koordinoinnista.

Lähiseudun taloyhtiöiden hallitusten tapaamisilla

pitäisi olla esim,sivusto,mistä saisi tietoa muista alueen korjauskohteista

Tietoa lähialueen yhtiöiden korjaushankkeista ja ajankohdista

-

ei tietoa

Aiempi kommentti pätee. Usein vanhoilla osakkaila on jäänyt hampaankoloon joitain historia-asioita. Tähän pitää vaikuttaa jollain tavoin

Tiedottamalla. Isännöitsijöiden yhteistyöllä.

Jos niitä tehdään samassa ryhmässä olevien kerrostalojen kesken. Yksittäinen rivitaloyhtiö ei välttämättä hyödy kyseisestä toiminnasta. Erilaiset välistävedot ja väärin käytökset ovat yrittäjille suuri kiusaus tällaisissa hankkeissa.

Yhteistyö ja tiedon vaihto muiden taloyhtiöiden kanssa

Esim. alueen taloyhtiöiden isännöintitoimistojen tai hallitusten yhteinen sähköpostiosoiteisto, tiedotus suunnitelmista.

Isännöitsijöiden yhteistyöllä

Jos sillä saadaan tuntuva etu yhtiöille niin uskoisin että asiaa oltaisiin valmiita miettimään....ja viemään eteenpäin.

Jossain voisi olla lista "julkisesti" näkyvillä, minkälaisista korjaushankkeista naapuritaloyhtiöt ovat itsenäisesti keskustelleet / suunnitelleet. Tätä listaa voisivat sitten naapuritaloyhtiöt käydä läpi ja ottaa yhteyttä, jos sama korjaushanke on ajankohtainen.

Korttelin hpj yhteispalaveri missä tulisi kiinteistöjen korjaukset aikatauluineen esille tai mahdolliset täydennysrakentamiset.

Jokin ehdistävä hanke josta olisi selkeätä taloudellista hyötyä yhtiöille. En vaan nyt osaa sanoa edes esimerkkiä,mitä se voisi olla. Ehkä kattoremontti.

Pieni koulutus/esitelmä ko asiasta.

Enemmän infoa asiasta.

Yhtiöiden erilaisuudet takia yhteistyötä huollon, jätehuollon, pysäköinnin, viheralueiden, yleisen turvallisuuden (kameravalvonnan) mahdollista. Yhteiskorjaukset kävelykadun varrella aika haastavia.

Katujen kunnossapito,,, eihän se mikään ryhäkorjauhanke ole mutta tämä teidän kyselyne ei antanut mahdollisuutta vastata näin, niin laitoin sen tähän

Mielestäni sille ei ole tarvetta. Ryhmäkorjaushanke palvelisi vain urakoitsijoita. Ryhmäkorjaushankkeiden tarvitsijat ovat pieniä yhtiöitä tai paritaloja ja niiden toiminta pitäisi järjestää kokonaan toisin kuin asunto-osakeyhtiö-muodossa.

Tiedottamalla kaikkia osapuolia

Liite 3. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely isännöitsijöille

1 (7)

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely isännöitsijöille
 Yhteenvetoraportti, N=23, Julkaistu: 4.2.2014

Vertailuryhmä: Kaikki vastaajat

Taloyhtiö, jonka perusteella vastaukset on annettu

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Asuinkerrostalo (asumiskäytössä yli 80 %)	15	65,22%					
2.	Asuin-liiketalo (asumiskäytössä 50 - 80 %)	0	0,00%					
3.	Erillistalo	0	0,00%					
4.	Liike-toimistotalo (asumiskäytössä alle 50 %)	1	4,35%					
5.	Paritalo	0	0,00%					
6.	Rivitalo	7	30,43%					
7.	Muu, mikä	0	0,00%					
	Yhteensä	23	100%					

Taloyhtiön valmistusaika (se talo, jonka perusteella vastaukset on annettu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	1950-luvulla tai aiemmin	1	4,55%					
2.	1960-luvulla	5	22,73%					
3.	1970-luvulla	6	27,27%					
4.	1980-luvulla	8	36,36%					
5.	1990-luvulla	0	0,00%					
6.	2000-luvulla	2	9,09%					
7.	2010-luvulla	0	0,00%					
	Yhteensä	22	100%					

Asuinhuoneistojen lukumäärä taloyhtiössä (jonka perusteella kyselyyn on vastattu)

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Alle 10 huoneistoa	3	13,04%					
2.	10 - 29 huoneistoa	10	43,48%					
3.	30 - 50 huoneistoa	8	34,78%					
4.	yli 50 huoneistoa	2	8,70%					
	Yhteensä	23	100%					

2 (7)

Vastaajan rooli taloyhtiössä

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Hallituksen puheenjohtaja	1	4,35%					
2.	Hallituksen jäsen	0	0,00%					
3.	Ammatti-isännöitsijä (päätoiminen)	16	69,57%					
4.	Sivutoiminen isännöitsijä (osa-aikainen)	5	21,74%					
5.	Muu kiinteistöomistajan edustaja, rooli?	0	0,00%					
6.	Muu isännöintiä hoitava henkilö, rooli?	1	4,35%					
	Yhteensä	23	100%					

Oletko isännöitsijänä harkinnut korjaushankkeen suorittamista yhteistyönä toisen isännöitsijän kanssa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	11	47,83%					
2.	Ei	11	47,83%					
3.	En osaa sanoa	1	4,35%					
	Yhteensä	23	100%					

Oletko isännöitsijänä esittänyt taloyhtiölle korjaushankkeen suorittamista yhteistyössä naapuri taloyhtiön kanssa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	11	47,83%					
2.	Ei	12	52,17%					
3.	En osaa sanoa	0	0,00%					
	Yhteensä	23	100%					

Onko Teille isännöitsijänä esitetty korjaushankkeen suorittamista yhteistyössä naapuri taloyhtiön kanssa?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	5	21,74%					
2.	Ei	18	78,26%					
3.	En osaa sanoa	0	0,00%					
	Yhteensä	23	100%					

Voisitko tehdä yhteistyötä kilpailevan isännöintiyrityksen isännöitsijän kanssa edistääksesi taloyhtiöiden yhteistä korjaushanketta?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	21	91,30%					
2.	Ei	1	4,35%					
3.	En osaa sanoa	1	4,35%					
	Yhteensä	23	100%					

Voisitko tehdä yhteistyötä samassa yrityksessä työskentelevän isännöitsijän kanssa edistääksesi taloyhtiöiden yhteistä korjaushanketta?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	18	78,26%					
2.	Ei	1	4,35%					
3.	En osaa sanoa	4	17,39%					
	Yhteensä	23	100%					

Minkä palvelun ostaminen yhteishankintana olisi mielestänne hyödyllisintä taloyhtiölle?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Isännöinti	1	4,55%					
2. Kiinteistön huolto	16	72,73%					
3. Kiinteistön siivous	0	0,00%					
4. Jokin muu, mikä	5	22,73%					
Yhteensä	22	100%					

Oletteko tehneet yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	13	59,09%					
2. Ei	9	40,91%					
3. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	22	100%					

Oletteko pohtineet tekevänne yhteistyötä naapuriyhtiöiden kanssa kiinteistön ylläpitoon ja/tai korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	16	72,73%					
2. Ei	5	22,73%					
3. En osaa sanoa	1	4,55%					
Yhteensä	22	100%					

Jos olette tehneet yhteistyötä, niin Onko ryhmäkorjaushanke menetelmänä tuttu?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Erittäin tuttu	2	8,70%					
2. Tuttu	4	17,39%					
3. Jonkin verran tuttu	6	26,09%					
4. Ei lainkaan tuttu	11	47,83%					
5. En osaa sanoa	0	0,00%					
Yhteensä	23	100%					

Pitäisikö Kiinteistöliiton järjestää ryhmäkorjaamiseen liittyvää koulutusta taloyhtiöille?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	14	63,64%					
2. Ei	2	9,09%					
3. En osaa sanoa	6	27,27%					
Yhteensä	22	100%					

Pitäisikö Kiinteistöliiton laatia ryhmäkorjaamiseen liittyvää ohjeistusta esim. Taloyhtio.net -portaaliin?

Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1. Kyllä	19	82,61%					
2. Ei	0	0,00%					
3. En osaa sanoa	4	17,39%					
Yhteensä	23	100%					

4 (7)

Toivoisitteko taloyhtiöiden toteuttavan korjauksia ryhmäkorjauksina?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Kyllä	16	69,57%					
2.	Ei	0	0,00%					
3.	En osaa sanoa	7	30,43%					
	Yhteensä	23	100%					

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?

	Vastaus	Lukumäärä	Prosentti	20%	40%	60%	80%	100%
1.	Eri osapuolten päätöksen teon yhteensovittaminen	11	47,83%					
2.	Hankkeen aikataulujen yhteensovittaminen	13	56,52%					
3.	Eri toimenpiteiden ja kustannusten oikeuden mukainen jako	8	34,78%					
4.	Yhteistyö toisen isännöitsijän kanssa	0	0,00%					
5.	Yhteistyö toisen hallituksen kanssa	1	4,35%					
6.	Yhtiöiden erilainen taloudellinen tilanne	8	34,78%					
7.	Yhtiöiden erilainen tekninen ikä	10	43,48%					
8.	Tiedon puute naapuruston korjaushankkeista	10	43,48%					
9.	Muu este, mikä?	1	4,35%					
	Yhteensä							

Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely isännöitsijöille
Avoimet vastaukset, N=23, Julkaistu: 4.2.2014

Vertailuryhmä: Kaikki vastaajat

Vastaajan rooli taloyhtiössä
Muu isännöintiä hoitava henkilö, rooli?

hallituksen jäsen

Minkä palvelun ostaminen yhteishankintana olisi mielestänne hyödyllisintä taloyhtiölle?
Jokin muu, mikä

Ikkunoiden uusiminen ym. helposti laskettavat kunnostukset

korjaus

Kaikki yhteistyö

remontit

korjaushankkeet

Jos olette tehneet yhteistyötä, niin

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Kaksi
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Korjausrakentaminen pienissä yhtiöissä.
Millaiset ovat kokemuksenne? Hyvät, yhtiöt ovat saaneet selvää säästöä.

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? kiinteistönhoidossa
Millaiset ovat kokemuksenne? synergiaa saavutettu

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? kolme
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Mursketta, lumityöt
Millaiset ovat kokemuksenne? OK

Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? 2
Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Putkiremontti.
Millaiset ovat kokemuksenne? Tähän asti hyvät, suunnittelu tehty.

Montako yhtiötä parkymentä

6 (7)

yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	Kiinteistöhuolto hyvät
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	2 Yhteinen roskiskatosrakennus rajalle Ei niin hyvät
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	2 vesikatteen uusiminen ihan hyvä, oli omat yhtiöt
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	3 pienehkö korjaus/perusparannus hyvät
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	2 huolto hyvä
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	4 - -
Montako yhtiötä yhteistyössä on ollut mukana? Minkälaisissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty? Millaiset ovat kokemuksenne?	2 korjaukset (oviremontti, pihatyöt), hyvät, synergiaetu
Montako yhtiötä	2

7 (7)

yhteistyössä on ollut mukana?
 Minkälaisissa palveluhankinnoissa asioissa yhteistyötä on hyödynnetty?
 Millaiset ovat hyvät kokemuksenne?

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?

Muu este, mikä?

eri taloyhtiöillä erilaiset korjaustarpeet, ryhmäkorjaus ei alenna kustannuksia riittävästi

Miten ryhmäkorjausmenettelyä saataisiin mielestänne edistettyä parhaiten?

Tiedottamalla asioista sekä tuomalla asiaa esille enevässä määrin. Ongelmana on mielestäni vanhojen talojen vanhat hallitukset. Usein on ollut jos jonkinlaista riitaa aikanaa ja niistä ei meinata toipua :)

Aktivoimalla isännöitsijöitä ottamaan yhteyttä naapuritaloyhtiöön isännöitsijään.

Jonkunlainen tietokanta taloyhtiöiden aikeista ja niiden ja toimijoiden yhteystiedoista

Messuilla esittelyissä

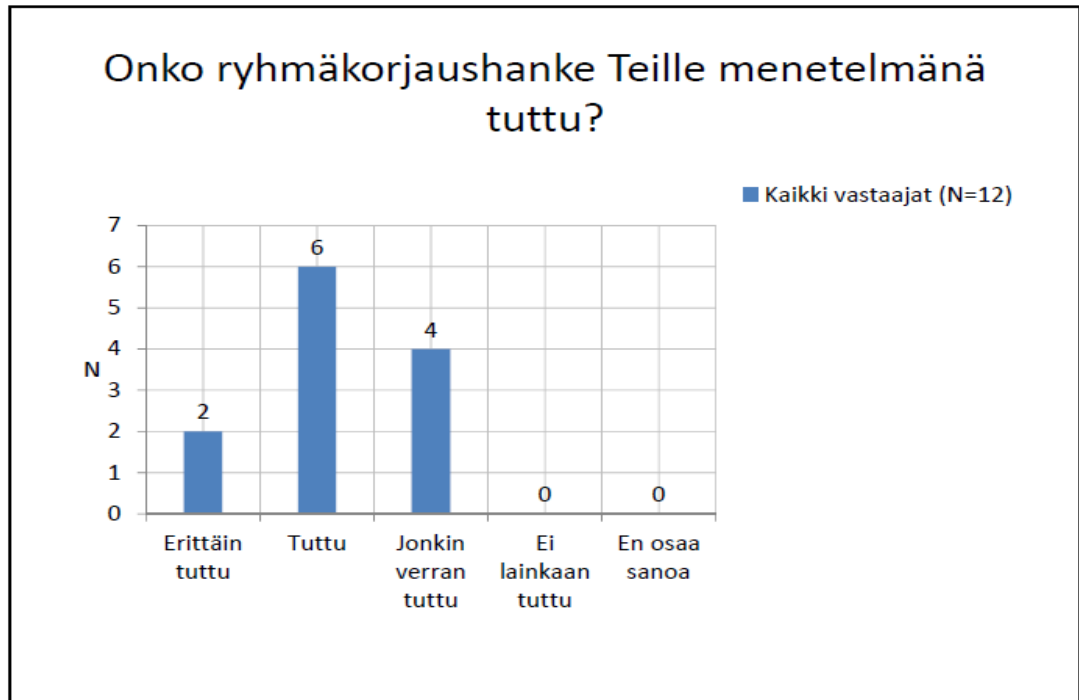
Tiedotusta ryhmähankkeiden eduista ja toteutettujen hankkeiden esittelyä.

Samalla alueella olevat kiinteistöt, jotka iältään ovat melko samantyyppiset esim. rivitalot, yhteistyö korjausten kanssa voisi toimia. Huom! mm korjaussuunnitelmat 5 v. aikana.

Tiedustelemalla naapureiden tilannetta kun ryhdytään valmistelemaan korjaushanketta omiin tarpeisiin. Hallitusten puheenjohtajat voisivat verrata mm. edustamiensa yhtiöiden hallitusten korjaustarvelvityksiä.

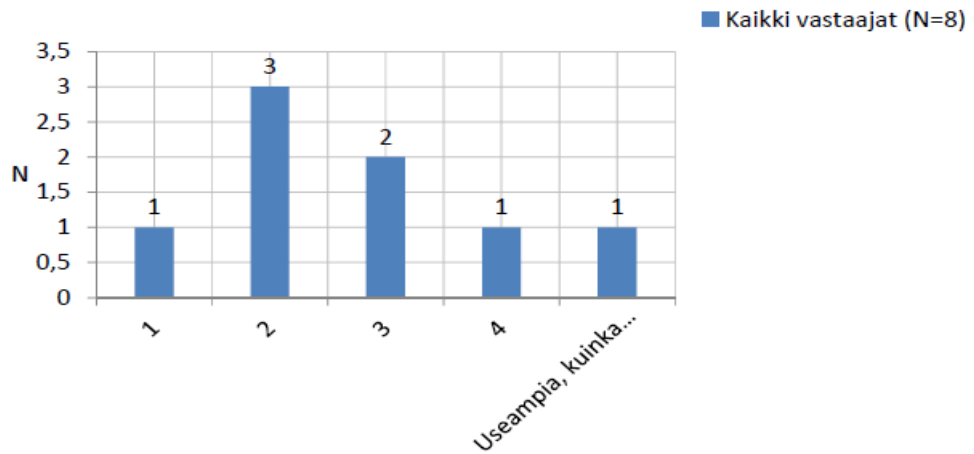
Liite 4. Asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeet, kysely rakennuttajakonsulteille

1(8)

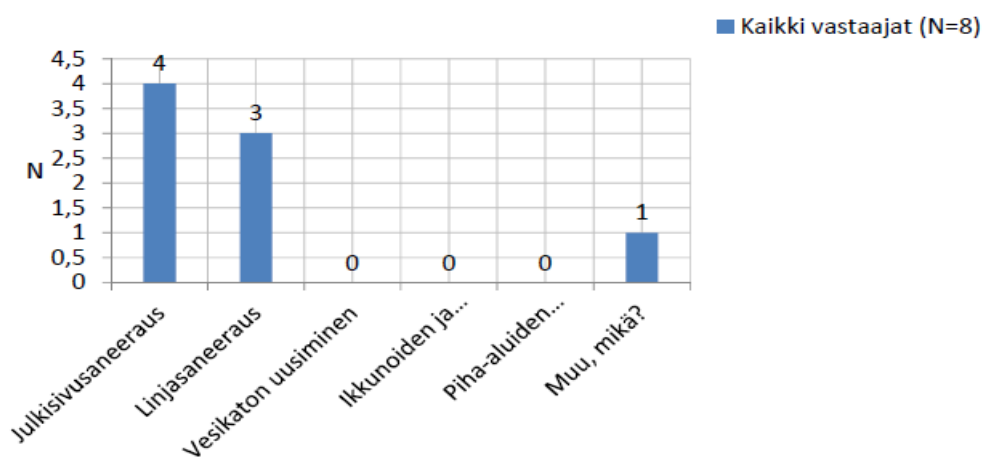


2 (8)

Mikäli olette toteuttaneet taloyhtiöiden peruskorjauksia ryhmäkorjauksina, kuinka monta olette toteuttaneet?

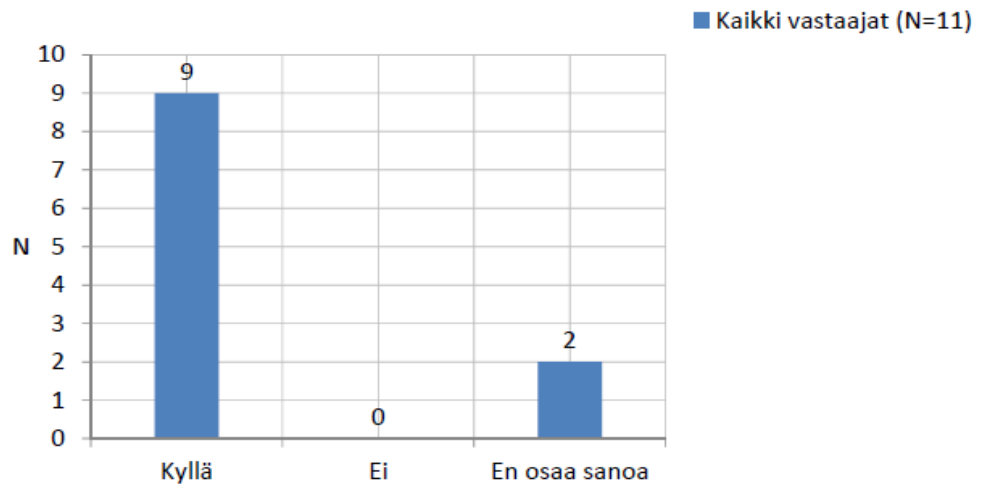


Mikäli olette toteuttaneet ryhmäkorjaushankkeita, minkä tyyppisiä hankkeet ovat olleet?

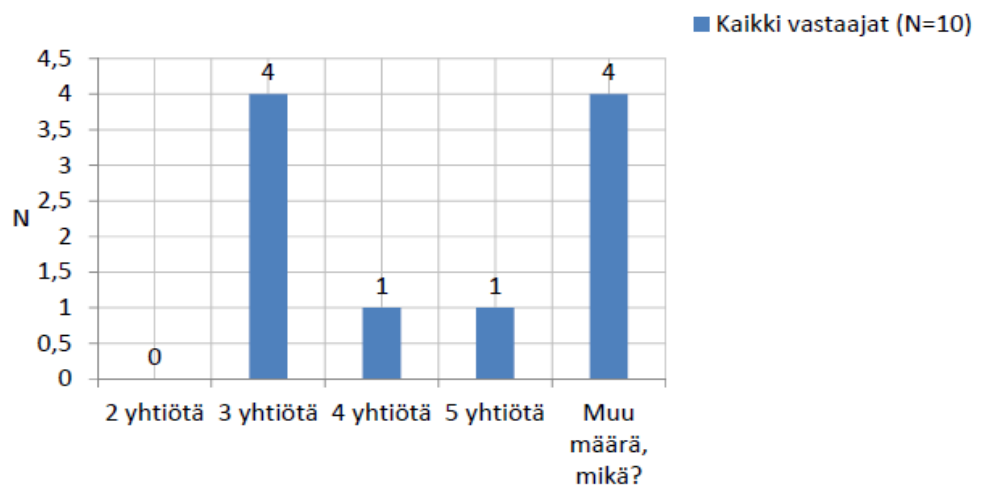


3(8)

Toivotteko taloyhtiöiden toteuttavan korjauksia enemmän ryhmäkorjaushankkeina?

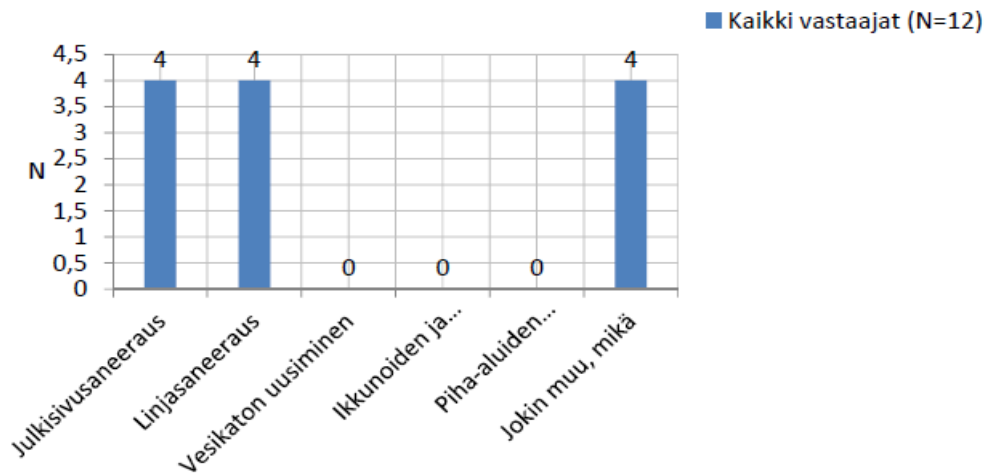


Mikä on mielestänne sopiva ryhmäkorjaushankkeen koko (taloyhtiöiden lukumäärä)?

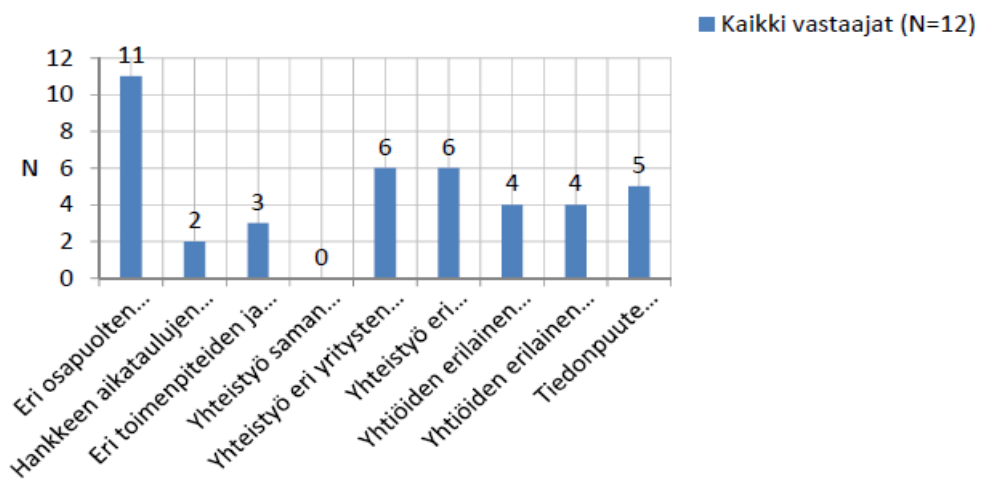


4 (8)

Mitä korjaustoimenpiteitä suosittelisitte tehtäväksi taloyhtiöissä ryhmäkorjauksina?

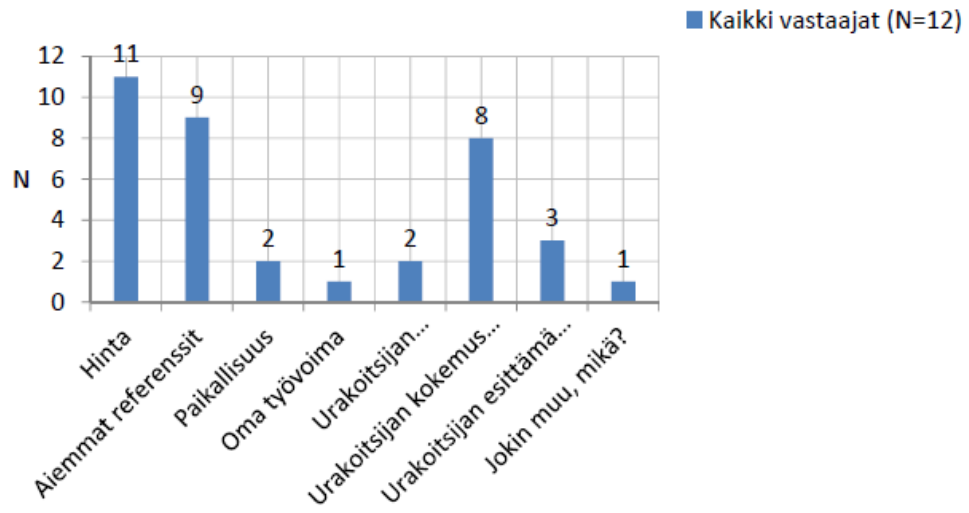


Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeiden esteet (rastita mielestäsi 3 merkittävintä estettä)?



5 (8)

Mikä vaikuttaa mielestänne taloyhtiön hallituksen päätökseen yleisesti korjaushankkeen urakoitsijan valinnassa (merkitse mielestäsi kolme eniten vaikuttavaa vaihtoehtoa)



6(8)

Kiinteistöliitto Pirkanmaa - kysely rakennuttajakonsulteille

Avoimet vastaukset

N=12

Julkaistu: 1.9.2014

Vertailuryhmä: Kaikki vastaajat

Mikäli olette toteuttaneet taloyhtiöiden peruskorjauksia ryhmäkorjauksina, kuinka monta olette toteuttaneet?**Useampia, kuinka monta?**

 yksi toteutettu, lisäksi on kilpailutettu useampia

Mikäli olette toteuttaneet ryhmäkorjaushankkeita, minkä tyyppisiä hankkeet ovat olleet?**Muu, mikä?**

 yhdistetty linjasaneeraus ja vesikaton uusiminen, parvekekorjauksia, ikkunoiden uusimisia kilpailutettu

Mikä on mielestänne sopiva ryhmäkorjaushankkeen koko (taloyhtiöiden lukumäärä)?**Muu määrä, mikä?**

 Tarpeen mukaan 2 - 10

 ryhmäkorjaushankkeen taloyhtiöiden lukumäärä on riippuvainen saatavista synergiaeduista

 yhtiöiden koko on tärkeämpi kuin niiden määrä

 2-3

Mitä korjaustoimenpiteitä suosittelisitte tehtäväksi taloyhtiöissä ryhmäkorjauksina?**Jokin muu, mikä**

 kaikkia näitä !

 kaikki em ovat mahdollisia jos niillä saavutetaan kokonaistaloudellisia etuja

 lähes kaikkia yllä mainittuja

 Kahta ensimmäistä

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjaushankkeella saavutettavat edut?

 Kustannusten säästö.

 Kustannussäästö, synergiaetu.

 Mikäli yhtiöt ovat samankaltaisia tulee suunnittelu- ja toteutushinnoissa mahdollisia säästöjä

 Isompia ja edullisempia kokonaisuuksia

 hintaetu, hallitusten ja urakoitsijan välinen, parempi yhteistyö.

7 (8)

Kustannussäästöt, samat tekijät, jolloin tutut kuviot pidemmälle ajanjaksolle.

Kustannussäästö kaikissa vaiheissa, erityisesti rakentamiskustannuksissa, mutta myös suunnittelu- ja rakennuttamistehtävissä.

Isompi urakka --> kiinnostus suurempi, hintakin voi madaltua / as Oy

Kustannussäästöt

Kustannussäästöt suunnittelussa ja rakennuttamispalveluissa sekä työmaavalvonnassa

Mitkä ovat mielestänne ryhmäkorjauksesta aiheutuvat haitat?

Pienet toimijat eivät isommissa ryhmäkorjaushankkeissa saa vakuuksia (rakennusajan 10 %) itselleen.

Eri yhtiöiden korjaustarpeiden erot, jolloin ryhmäkorjaushankkeiden edut voivat pienentyä ennenaikaisten korjaustoimenpiteiden suorittamisesta tai toteutuslaajuuden eriytyessä merkittävästi eri yhtiöiden välillä. Mikäli kilpailutettava kokonaisuus kasvaa liian suureksi kilpailuun osallistuvien urakoitsijoiden lukumäärä pienenee.

Tiedottamisen tarve kasvaa olennaisesti

Pitkät korjaustyöajat

Eri yhtiöiden erilaiset tarpeet ja niiden huomioiminen tarjouskilpailuvaiheessa. Kustannusjakauma esim. lisätöissä haastavaa, koska epäily toisen yhtiön hyödyistä tulee usein mukaan, kun laskua selvitetään.

Eipä tule mieleen.

Yhteensovittaminen vaikeaa, päätöksen teko junnaavaa, ei löydy yhteistä säveltä

Aikataulujen yhteensovittaminen

Mahdolliset hankaluudet päätöksenteossa. Erittäin edullinen hanke kaatui kuin domino-palikat 1990-luvulla kun ensin yksi ryhmästä veti puihin.

Miten ryhmäkorjausmenettelyä saataisiin mielestänne edistettyä parhaiten?

Infoamalla, excursiot.

Esim. aikanaan aluerakentamiskohteina toteutettujen yhtiöiden keskinäinen yhteydenpito ja PTS:n yhdenmukaistaminen.

Jakamalla tietoa kaikissa mahdollisissa yhteyksissä...

tiedotus, artikkelit tehdyistä ryhmäkorjaushankkeista. Positiivinen palaute projekteista.

Avoimuudella ja sisältöjen yhteensovittamisella.

Tiedottaminen isännöitsijöille ja hallituksille sekä myös menettelyn etujen esiin nostaminen lehdistä, netissä, isännöitsijöille ja hallituksille suunnatuissa koulutustilaisuuksissa jne.

Projektipäällikkö vie hankkeita läpi alusta asti. Vaatii häneltä asennetta ja vakuuttavuutta sekä energiaa.

Tiedottamalla / uutisoimalla onnistuneista hankkeista

Isännöitsijän tärkein tehtävä ennen hankkeen käynnistämistä on saada taloyhtiöön toimiva ja päätöskykyinen hallitus

8 (8)

Miten urakoitsijat mielestänne suhtautuvat taloyhtiöiden ryhmäkorjaushankkeisiin?

Omissa kohteissa positiivisesti.

Kuten mihin tahansa urakkakilpailuihin.

Koosta riippuen enemmän tai vähemmän innostuneesti

ei kokemusta

Pitkä työmaa kiinnostaa useampia, ja tehokkuus paranee, kun tekijät saavat toimia pidempään samassa ympäristössä.

Myönteisesti.

Varmaankin isot hyvin, pienet putoaa pois ja niitähän harmittaa....

En osaa sanoa

Osa urakoitsijoista ei lähde taloyhtiökorjauksiin. Kohteen suuremmalla koolla ja hallitulla ammattimaisella rakennuttamisella kynnyks voisi madaltua

**Mikä vaikuttaa mielestänne taloyhtiön hallituksen päätökseen yleisesti korjaushankkeen urakoitsijan valinnassa (merkitse mielestäsi kolme eniten vaikuttavaa vaihtoehtoa)
Jokin muu, mikä?**

kotimaiset työntekijät
