

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka

Tutkintotyö

Raija Pajunen

VUOKRATALOYHTIÖN HUONEISTOJEN KUNTO- JA LAATUSEURANTA

Työn ohjaaja
Työn teettäjä
Kuopio 2007

DI Petri Murtomaa
Kiinteistö-KYS Oy, valvojana toimitusjohtaja Matti Korpela

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

Kiinteistönpitotekniikka

Raija Pajunen

Tutkintotyö

Työn ohjaaja

Työn teettäjä

Toukokuu 2007

Hakusanat

Vuokrataloyhtiön huoneistojen kunto- ja laatuseuranta

46 sivua + 14 liitesivua

DI Petri Murtomaa

Kiinteistö-KYS Oy, valvojana toimitusjohtaja Matti Korpela

vastuunjako, vuokrahuoneisto, huoneistokorjaukset, koneet- ja laitteet, asunto-osakeyhtiö, huoneistotarkastukset, korvausvelvollisuus

TIIVISTELMÄ

Vuokrataloyhtiön tekninen hallinnointi poikkeaa asunto-osakeyhtiömuotoisen taloyhtiön hallinnoinnista pääsääntöisesti huoneistojen sisäpuolisen osien ja laitteiden korjaus- ja uusimisvastuun osalta.

Huoltokirjaohjelmissa keskitytään pääasiassa seuraamaan kiinteistöjen yhteisten tilojen ja laitteiden kuntoa, tunnisteita, tasoa ja kuntoa. Vuokrataloyhtiötä palvelevaa huoneistojen sisäpuolisten pintamateriaalien, kalusteiden, koneiden ja laitteiden kuntoseurantaa ei voi toteuttaa huoltokirjaohjelmia käyttäen. Vuokrataloyhtiön talous- ja korjaussuunnittelussa sekä talouden ja korjausten hallinnoinnissa huoneistojen sisäpuolisen kunnan, laatutason, historiatiedon ja suoritettujen toimenpiteiden kokonaisvaltainen hallitseminen on osa osaavaa, asiantuntevaa ja taloudellista kiinteistönpitoa.

Työssä loin vuokrataloyhtiön käyttöön soveltuvan seurantamenetelmän huoneistojen sisäpuolisen kunnan ja konekannan teknisen kunnan ja laatutason seuraamiseksi. Työn edetessä ilmeni myös tarve kehittää seurantajärjestelmä huoneistoremonttien, koneiden toimitusten ja työmääräyksien hallinnoimiseksi.

Työn edetessä valmistuneet laatimani seurantakortistot otettiin välittömästi käyttöön ja palaute kortistoista on ollut positiivista, koska yhtiöllä ei ollut aikaisemmin mitään kehitettyä järjestelmää seurannan toteuttamiseksi, vaan seuranta oli lähinnä kunkin henkilön muistiin perustuvaa tai hankalasti etsittävää tietoa.

Tutkintotyön perusteella tilaajan harkittavaksi jää tutkintotyössäni esittämäni parannustoimenpiteet.

TAMPERE POLYTECHNIC

Department of Construction Technology

Facility Management

Raija Pajunen Quality and condition cards of rental apartments in company of rental property

Engineering Thesis 46 pages + 14 appendices

Thesis Supervisor DI Petri Murtomaa

Commissioning Company Kiinteistö-KYS Oy, Managing director Matti Korpela

July 2007

Keywords share responsibility, rental property, rental apartment, repair costs, owner flat, condition inspection

ABSTRACT

Sharing responsibility is the difference between owner flats and rental property flats as thinking real property maintenance and real estate management.

There are a lot of more duties to supervisor to take care of in rental property flats than in owner flats and that makes the demand to have good checking instruments to handle with real estate management.

In this study I have made checking instruments to commission company Kiinteistö-KYS Oy. Checking cards are made very simple to use and in the meaning that in the cards there is all parts of knowledge that you have to know in your daily work. Everyone in our office is able to pick up the information that is needed. The most important thing is that now there is a documentation system of the real estate life cycle of our flats in our company and we know that ever lasting condition inspection is the best way to keep the information of these cards in condition.

During this study there came up some questions appending to handle with condition inspections and how to keep repair costs in level that do not rice the rental level too much. To solve these questions is going to be our next work.

This work is also giving to commission company Kiinteistö-KYS Oy a risk management system in real estate management of rental property flats.

1. JOHDANTO.....	6
1.1 Yleistä.....	6
1.2 Työn tavoite.....	7
1.2.1 Huoneistojen seurantajärjestelmä.....	7
1.2.2 Korjausaikataulu- ja koneiden toimitusaikatauluseuranta.....	8
1.3 Vastuunjako.....	9
1.4 Korjausten suunnittelu.....	9
1.5 Toimittajien kilpailuttaminen.....	10
1.6 Markkinointi ja kilpailutilanne.....	10
1.7 Huoneistokorttien ja huoneiston konekorttien liittyminen huoltokirjaan.....	11
1.8 Työn laajuus ja rajaukset.....	12
2 KIINTEISTÖ-KYS OY.....	14
2.1 Yleistietoa yhtiöstä.....	14
2.2 Vuokrahuoneistot.....	15
2.3 Markkinointi.....	16
2.4 Taloudellinen tilanne.....	18
2.5 Huoneistokorjausten kasvukehitys.....	18
2.6 Huoneistokorjauksiin kuuluvat korjaukset:.....	20
2.7 Varautuminen tuleviin peruskorjauksiin.....	21
2.8 Konekorjausten kasvukehitys.....	22
2.9 Organisaatio.....	23
2.10 Kiinteistönhoito ja siivous.....	23
2.11 Huoneistotarkastukset (lähtö- ja tulotarkastukset).....	23
2.12 Korjaustoiminta.....	24
2.13 Konekanta.....	24
3 KORTISTOJEN LAADINTA.....	25
3.1 Perustietojen kerääminen.....	25
3.2 Todetut ongelmat tietojen keräämisessä:.....	26
3.3 Uusintatarkastuksen ja alkuperäisen tarkastuksen erot.....	27
3.4 Olennaisten historiatietojen kerääminen kortistoon.....	28
4 KORJAUSPERUSTEET.....	29
4.1 Märkätilat.....	29
4.2 Huoneistokorjaukset.....	34
4.3 Koneet ja laitteet.....	36
5 KORTISTOJEN TIETOJEN HYÖDYNTÄMINEN.....	37
5.1 PTS:n laadinta.....	37
5.2 Talousarvion laadinta.....	37
5.3 Peruskorjausten suunnittelu.....	37
5.4 Vuosikorjaukset.....	38
5.5 Kilpailuttaminen.....	39
5.6 Markkinointi.....	39
5.7 Takuuajkojen seuranta.....	39
5.8 Kortiston siirto huoltokirjaohjelmaan.....	40
6 HUONEISTOJEN REMONTTISEURANTALOMAKE.....	40
6.1 Laadinnan perusteet.....	40
6.2 Seurantalomakkeen hyödyntäminen.....	40
6.2.1 Asiakaspalvelu.....	40
6.2.2 Talouden seuranta.....	41
6.2.3 Jonossa olevat korjauskohteet.....	41

6.2.4 Koneiden ja laitteiden toimitusseuranta	41
6.2.5 Korjausmiehen työjono	41
6.2.6 Yhteystiedot.....	42
7. TULOSTEN TARKASTELU	42
7.1 Kortistojen käyttöönotto	42
7.2 Remonttiseuranta- ja konetoimituskortistot	43
7.3 Muut tulokset.....	43
LÄHTEET	45
LIITTEET.....	46

1	Huoneiston lähtötarkastuslomake
2	Huoneistokortti
3	Huoneistokortti (asukkaalle lähetettävä tosite)
4	Ostolähete
5	Huoneistojen tarkastuksessa käytetty korttipohja
6	Ilmoitus asukkaille huoneistoissa tehtävistä tarkastuksista
7	Huoneistokortti
8	Huoneiston konekortti
9	Huoneistokortit yhteenveto yhtiötasolla
10	Huoneistojen konekortit yhteenveto yhtiötasolla
11	Remonttiseurantalomake
12	Koneiden toimitusjono –kortti
13	Työjono –kortti
14	Korjausmiehen työjonolomake

1. JOHDANTO

1.1 Yleistä

Vuokrataloyhtiön, jonka yhtiömuoto on kiinteistöosakeyhtiö, tekninen hallinnointi poikkeaa asunto-osakeyhtiömuotoisesta taloyhtiöstä pääosin huoneistossa suoritettavien sisäpuolisten korjausten ja huoneistossa olevien koneiden ja laitteiden huoltovastuun jakautumisen ja uushankintavastuun osalta (taulukko 1). Taulukossa tarkastellaan vastuunjakotaulukkoa siltä osin, mitä asunto-osakeyhtiössä kuuluu taulukon mukaan osakkeenomistajan vastuulle ja miten kyseisen kohdan vastuunjako määräytyy kiinteistöosakeyhtiömuotoisessa vuokratalossa. Taulukkovertailusta on jätetty pois huoneistonosat ja laitteet, joissa vastuunjako määräytyy molemmissa yhtiömuodoissa samalla tavalla.

Taulukko 1 Vastuunjakovertilu Asunto-osakeyhtiö / Kiinteistöosakeyhtiö /1/

Huoneistonosa tai laite	Asunto-osakeyhtiö Osakkeenomistaja	Kiinteistöosakeyhtiö Yhtiö
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, lattia ja seinäpinnoitteet	X	X
Sisärappaukset, tasoitepinnat, puuverhoukset, alas lasketut katot	X	X
Huoneistojen väliovet	X	X
Parvekkeen sisin ovi	X	X
Oven suljin	X	X
Varmuusketju	X	X
Ovisilmä (asukkaan asentama)	X	X
Ikkunan sisäpuite ja välikarmi	X	X
Ikkunan sisäpuolen kunnossapito ja maalaus	X	X
Ikkunan sisälasi	X	X
Tuuletusluukku	X	X
Sisäpuitteiden käynti ja helotus	X	X
Aukipitolaite	X	X
Parvekeoven ja ikkunapuitteiden tiivistys	X	X

Kaapistot ja komerot	X	X
Astianpesupöytä, liesikupu	X	X
Ikkunalaudat, verhotangot	X	X
Saunan lauteet	X	X
Pesuallas, kylpyamme, suihkuallas	X	X
Käsिसuihkuletku, pesukoneen letkut, liitäntäputket	X	X
WC:n allas, säiliö, istuin	X	X
Vesilukkojen ja lattiakaivojen uusiminen, korjaus ja puhdistus	X	X
Liesituuletin	X	X
Sulaketaulu	X	X
Kytkin, käynnistin, pistorasia	X	X
Sulake, valaisin, lamppu	X	X
Soittokello, huoneiston sisäp.osat	X	X
Huoneistokohtaiset lämmityslaitteet ja –kaapelit (lattialämmitys ja sähköpatterit)	X	X
Jääkaappi	X	X
Liesi, liesitaso, uuni	X	X
Saunan kiuas ja ohjauskeskus	X	X

1.2 Työn tavoite

1.2.1 Huoneistojen seurantajärjestelmä

Tavoitteena on luoda esimerkkiyritykselle huoneistojen kunnon, laadun ja varustetason seuraamiseksi helppokäyttöinen Excel-taulukoihin perustuva järjestelmä, jolla huoneistokorjausten sekä koneiden ja laitteiden seuranta voidaan tehdä sekä huoneisto- ja kiinteistökohtaisesti että yhtiötasolla. Taulukkoihin kerätään saatavilla oleva olennainen historiatieto huoneistoittain ja taulukoita päivitetään sen jälkeen jatkuvasti siten, että huoneistoissa suoritettujen remonttien ja huoneistojen konekannan tiedot ovat aina ajan tasalla. Taulukkojärjestelmä laaditaan siten, että huoneistokohtaisiin kortteihin tehdyt muutokset päivittyvät automaattisesti kortteihin,

joilla tilannetta seurataan kiinteistötasolla ja kiinteistökohtaisten korttien tiedot päivittyvät automaattisesti kortteihin, joilla tilannetta seurataan yhtiötasolla.

Kortteihin merkitään huoneistokohtaisesti huoneistoissa suoritettujen kosteiden tilojen korjaukset, pintamateriaalien muutokset, suuremmat kalustekorjaukset, koneisiin liittyvät olennaiset korjaukset ja koneiden uusimiset. Kortteihin kerätään tiedot myös asukkaiden huoneistoissa tekemistä pintaremonteista (tapetointi ja maalaus), jotta yhtiö voi seurata pintaremonttien aikavälejä ja näin myös seurata ja päätellä remonttitarvikkeiden ostolähteen antamisen tarpeellisuutta asukkaalle sitä pyytäessä.

Kortteihin merkitään myös huoneistokohtaisesti, mikäli asukas on halunnut tehdä omalla kustannuksellaan huoneistoon yhtiön noudattamaa tasoa laadukkaamman remontin ja sitoutunut kirjallisesti jättämään huoneiston ilman eri vaatimuksia remontoituun tasoon muuttaessaan pois huoneistosta. Kortisto on apuna näiden yksittäisten erillissopimusten seurannassa.

Huoneistokortit ja huoneistojen konekortit on laadittu siten, että niihin kerätty tieto voidaan tarvittaessa myöhemmässä vaiheessa siirtää valmiina ostettuun huoltokirjaohjelmaan, joka sisältää myös huoneistokohtaisen seurannan.

1.2.2 Korjausaikataulu- ja koneiden toimitusaikatauluseuranta

Huoneistojen konekortit ja huoneistokortit otettiin yhtiössä käyttöön välittömästi niiden valmistuttua. Kerätyn tiedon perusteella kiinteistöissä todettiin monta välitöntä korjausta vaativaa kosteaa tilaa ja koneiden kunto osoittautui useassa huoneistossa niin huonoksi, että ne on uusittava välittömästi. Kylpyhuoneremontteja aloitettiin useita yhtä aikaa eri urakoitsijoiden toteuttamana ja loput jätettiin jonoon kiireellisyyden arvioimista ja työn aikataulutusta varten.

Urakoiden hallinnoimiseksi, aikataulujen laatimisen avuksi, urakoitsijoiden yhteystietopankiksi, remonttien aiheuttaman vuokratappion ja remonttikustannusten seuraamiseksi on laadittu kortistoa täydentämään remonttien seuranta- ja aikataulutussysteemi. Kortisto sijaitsee yhtiön tietojärjestelmän yhteisissä tiedostoissa, joten

kukin voi käydä tarkastamassa korteista tarvitsemansa tiedot tai lisäämässä jatkuvasti uusia esille tulleita korjaus- tai uusintakohteita ajan tasalla olevaan kortistoon.

1.3 Vastuunjako

Vuokrataloyhtiössä yhtiö vastaa myös huoneiston sisäpuolisista remonteista ja korjauksista sekä huoneistossa olevien varustetason mukaisten koneiden ja laitteiden, kuten liesien, kylmälaitteiden ja huoneistokohtaisten saunojen kiukaiden korjaamisesta ja uusimisesta toisin kuin asunto-osakeyhtiössä. Tämä velvoittaa vuokrataloyhtiöitä dokumentoimaan ja seuraamaan kyseisen omaisuuden käyttöä ja huoltoa sekä päivittämään tietokantaa siten, että yhtiöllä on aina käytettävissään ajantasainen tieto sekä huoneistokohtaisesti että yhtiötasolla kalustosta ja huoneistojen kunnosta ja tasosta.

Huoneistojen kunnan ja varustetason jatkuva tarkkailu edesauttaa nopeaa ongelmien ratkaisua ja vikojen korjausta, mikä on tärkeää etenkin huoneistojen kosteiden tilojen osalta vahinkojen rajaamiseksi mahdollisimman pieneksi. Tarkkailemalla huoneistojen kuntoa säännöllisesti voidaan myös ennakoida mahdolliset huoneistojen markkinointiin ja korjausten suunnitteluun vaikuttavat tekijät.

1.4 Korjausten suunnittelu

Hyvin hoidetussa vuokrataloyhtiössä korjaussuunnittelu perustuu kiinteistöille laadittuun pitkän tähtäimen suunnitelmaan (PTS) ja vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä seuraavalle vuodelle suunnitellut korjaukset ja remontit perustuvat kerättyyn ja dokumentoituun tietoon. Tämän lisäksi on myös varauduttava vuosibudjetissa yllättäviin korjauksiin, joita kiinteistöyhtiössä tulee esiin vuosittain kunto seurannasta huolimatta. Peruskorjaus- ja perusparannussuunnittelussa ajan tasalla oleva tieto kiinteistön huoneistojen ja koneiden kunnosta ja niiden uusimistarpeesta on apuna suunnitteluvaiheessa korjauksen mitoittamisessa ja laajuuden määrittämisessä.

1.5 Toimittajien kilpailuttaminen

Koneiden ja kaluston uusimiset, huollot ja huoneistokorjaukset tarvikkeineen ja työkustannuksineen ovat merkittävä osa vuokrataloyhtiön vuotuisista kokonaiskorjauskustannuksista. Vuokrataloyhtiön omaisuuden käytön ja kunnan seurannasta on hyötyä koneiden ja laitteiden toimittajien kilpailuttamisessa. Kiinteistöjen vanhetessa myös pintamateriaalit sekä koneet ja kalusto vanhenevat, jonka seurauksena koneita korjataan ja uusitaan vuosittain kasvavassa määrin sekä huoneistojen pintamateriaaleja korjataan entistä enemmän, joko asukkaiden tai yhtiön toimesta. Seurannan ansiosta tarjouspyynnöissä voidaan esittää kerätyn tiedon pohjalta nykyhetken vuosimäärät sekä arvio tulevien vuosien määristä ja kasvukehityksestä, mitkä ovat hintatasoon vaikuttavia tekijöitä varsinkin pitempiaikaisia sopimuksia tehtäessä.

Huoneisto- ja konekortteja käytettäessä voidaan seurata merkki- ja toimittajakohdaisesti erilaisia taloudellisesti vaikuttavia tekijöitä, kun harkitaan tarjousten perusteella toimittajan valintaa. Harkittava tekijä on esimerkiksi se, miten merkittävä vallinnan peruste on hinta verrattuna takuu aikaan, jonka tavaran toimittaja on luvannut. Takuu aika koneissa on normaalisti kaksi vuotta. Seurantakohteena voi olla esimerkiksi koneiden osalta takuuajan pituus eli kuinka paljon takuu aikaisia korjauksia on tehty viimeisen kolmen vuoden aikana, jos valintaperusteena on pidetty tarjouksen antajan kolmen vuoden konetakuuta. Mikäli seuranta osoittaa, että takuu korjauksia ei ole kolmen vuoden aikana tehty, tulee harkita hinnan nostamista merkittävämmäksi valintakriteeriksi. Seurantajärjestelmällä voidaan seurata myös sitä, onko joku tietty merkki teknisesti ja toiminnallisesti parempi.

1.6 Markkinointi ja kilpailutilanne

Huoneiston kunto ja laatutaso ovat vuokrataloyhtiössä merkittäviä asuntojen markkinointiin vaikuttavia tekijöitä. Vuokrahuoneistoa etsivät asunnonhakijat kiinnittävät entistä enemmän huomiota huoneiston varustetasoon ja laatuun, joten asuntojen pitäminen tasoltaan kysyntää vastaavassa tasossa ja kunnossa edellyttää vuokrataloyhtiöltä seurantajärjestelmää tehtävän hallinnoimiseksi.

Käytännön markkinointityössä tulee esille jatkuvasti, että vuokrataloyhtiöiden asuntojonoissa on paljon päällekkäisyyttä eli asunnonhakijat ovat useamman yhtiön hakijalistoilta samanaikaisesti. Hakijajonoissa on myös hakijoita, jotka hakevat sen hetkisestä vuokrataloyhtiöstään toisen vuokrataloyhtiön huoneistoja toiveenaan parempi asunto sijainnin, kustannusten, palvelutason, huoneistojen laadun, kunnan ja varustelun sekä myös vuokrataloyhtiön imagon suhteen.

Esimerkkiyhtiön hakijajonossa olevien jakautuminen hakijan/hakijaruokakunnan asuntotilanteen mukaan maaliskuussa 2007 käy ilmi seuraavasta erittelystä (taulukko 2). Taulukossa esitetään erittely vain työsuhdeasuntoa hakevien ryhmästä.

Taulukko 2 Hakijoiden asuntotilanne hakemusta jätettäessä /2/

Nykyinen vuokranantaja	Hakijoiden määrä
Niiralan kulma Oy	65
VVO	13
Kuopas/Tekma –opiskelija-asunnot	24
Savon Sato/ YH/ Vatro	20
Yksityinen vuokranantaja	93
Muutto toiselta paikkakunnalta	33
Omistusasunto	56
Hakijoita yhteensä maaliskuussa 2007	304

Mikäli vuokrataloyhtiön kiinteistöt sijaitsevat eri puolilla kaupunkia jakaantuen sekä haluttuihin että vähemmän haluttuihin asuinalueisiin, on huoneistojen markkinointia ajatellen tärkeää pitää varsinkin vähemmän kysynnän alueilla huoneistot ja kiinteistöt vähintään kysytyimpien alueiden huoneistoja vastaavassa tasossa. Markkinointi- ja kilpailutilanne vuokra-asuntomarkkinoilla saattaa johtaa siihen, että vähemmän kysynnän alueilla huoneistot on aihetta pitää jopa paremmassa ja houkuttelevammassa varuste- ja laatutasossa täyden käyttöasteen varmistamiseksi.

1.7 Huoneistokorttien ja huoneiston konekorttien liittyminen huoltokirjaan

KH-kortissa 90-00268 Asuintalon huoltokirjan käyttö /3/ sanotaan :

”Huoltokirjan sisältö ja laajuus vaihtelevat kiinteistöittäin mm. sen mukaan, onko kyseessä uudistalo, perusparannuskohde vai käytössä oleva asuintalo ja mitkä ovat kiinteistön omistajan erityistarpeet.”

Huoltokirjaohjelmat sisältävät yleensä koneiden ja laitteiden osalta kiinteistön yhteisten tilojen laitteiden ja koneiden seurannan, mutta vuokrataloyhtiöitä palvelevaa huoneistokohtaista seurantaa ei ole.

Korjausrakentaminen 2000-2010 (REMO 2000) –tutkimuksessa /4/ selvitettiin nykyisen korjaustoiminnan arvo, kohdentuminen rakennuskantaan, korjaustoimenpiteet, korjausten toteuttajat ja korjausten syyt.

Tutkimuksen tiivistelmässä sanotaan:

”Kiinteistönpidossa on edelleen tiedostamatta ennalta ehkäisevän huollon ja korjaamisen merkitys. Rakennusten omistajien pitkäjänteisen kiinteistönpidon tueksi kehitetyt työkalut (kuntoarvio ja huoltokirja) on otettava tehokkaaseen käyttöön. Korjausrakentaminen on erittäin merkittävä rakentamisen sektori, jolla on vahva kansantaloudellinen merkitys”.

Vuokrataloyhtiössä myös huoneiston sisäpuolisen kunnon ja varustetason seuraminen on osa osaavaa, ennakoivaa, kustannustehokasta ja markkinointihenkistä kiinteistönpitoa.

1.8 Työn laajuus ja rajaukset

Työssä käydään läpi seurantajärjestelmässä tarvittavan olennaisen tiedon yksilöiminen ja kerättävän tiedon rajaaminen siten, että ylläpidettävä tieto sisältää vain seurannassa tarvittavat huoneistojen sisäpuoliset osat. Kun tiedonrajaus on tehty, käydään läpi järjestelmän laatiminen, tietojen kerääminen, kortistojen muodostaminen, korttien ylläpitomenetelmät ja kortteihin dokumentoidun tiedon hyödyntäminen. Työ rajataan koskemaan vain kiinteistössä olevien asuinhuoneistojen korja-

uksia ja konekantaan sekä näiden aikataulutukseen, seurantaan ja toimituksiin liittyvää seurantakortistoa. Huoneistokortit ja huoneistojen konekortit liitetään osaksi kiinteistöjen huoltokirjaa ja remonttiaikatauluseuranta toimii päivittäisenä työ- ja seurantavälineenä koko henkilökunnalle. Myöhemmässä vaiheessa kortistoa laajennetaan siten, että siihen sisällytetään myös liiketilojen osalta yhtiön vastuulla olevat koneet ja kalusto sekä liikehuoneistokorjaukset. Yhtiön omassa käytössä olevista toimisto-, sauna- ja kokoustiloista ylläpidetään kalustoluetteloa ja kunto-seurantaa erikseen.

Talous ja tekninen ylläpito on kytketty toisiinsa monelta eri osa-alueelta eli ne kulkevat ns. ”käsi kädessä”. Vuokratyöyhtiön taseessa olevasta varallisuudesta suuri osa on kiinni koneissa ja kalustossa sekä huoneistojen sisäpuolisissa pintamateriaaleissa ja kiinteissä kalusteissa. Kiinteistönpito vaatii aina siihen varattua eli vuokerrissa kerättävää pääomaa, josta huoneistokorjaukset sekä koneiden korjaukset ja uusimiset lohkaisevat suuren osan vuosittaisessa talousarviossa korjauksiin varustamäärästä. Työssä tuodaan esille myös seurannan taloudellinen merkitys, koska koneiden ja kaluston sekä huoneistojen sisäpuolisen kunnan ylläpito ovat merkittävät osa yhtiön varallisuuden ja talouden hoitoa. Kiinteistönpitoon liittyen huoneistokorjausten taloudellisen puolen esille tuominen on tärkeää myös siksi, että asuntojen pitäminen siinä kunnossa, että käyttöaste saadaan edelleen pidettyä 100 prosenttina, on tärkeä osa yhtiön arvojen toteuttamisesta.

2 KIINTEISTÖ-KYS OY

2.1 Yleistietoa yhtiöstä

Kiinteistö-KYS Oy on Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin omistama kiinteistöosakeyhtiö, joka perustettiin vuonna 1976 huolehtimaan omistajayhteisöjensä vuokra-asuntojen tuotannosta, rakennuttamisesta ja kiinteistöjen hallinnasta. Yhtiöllä on vuoden 2006 lopussa 31 kiinteistöä, joissa on asuntoja yhteensä 1144 kappaletta. Yhtiö omistaa lisäksi asunto-osakeyhtiömuotoisen tytäryhtiönsä, Asunto Oy Litmasenrinne –nimisen yhtiön, 30 huoneistosta 21 huoneistoa, joten yhtiön omistamien asuinhuoneistojen kokonaismäärä on 1165.

Kiinteistöt ovat tyypiltään kerros-, luhti- ja rivitaloja. Yhtiöllä on myös kolme liikehuoneistoa, yhteispinta-alaltaan 349 m², toimistohuoneisto 130 m² ja yhtiön omassa käytössä olevat 180 m² toimistohuoneisto sekä sauna- ja kokoustila 60 m². Tämän lisäksi yhtiön omistuksessa on Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle 40 vuodeksi vuorattu Taivaanpankontie 6 kiinteistön E-talo, jossa on 23 pinta-alaltaan 27 m²:n pienhuoneistoa ja 175 m²:n kuntosalitilat. E-talon huoneistopinta-ala on 796 m².

Huoneistoista 1042 kappaletta sijaitsee arava- ja korkotukilainoitetuissa kohteissa ja loput 123 kappaletta sijaitsevat vapaarahoitteisissa kohteissa. Vuoden 2006 lopussa yhtiön asunnoissa asui yhteensä 2165 asukasta.

Huoneistot ovat vuokrahuoneistoja, joiden asukasvalinta tehdään yhtiön toimesta. Asukasvalinnassa ovat etusijalla Kuopion kaupungin ja Kuopion yliopistollisen sairaalan henkilökunta sekä paikkakunnalle muuttavat uusien ja kasvavien yritysten palvelukseen tulevat työntekijät. Asuntojen käyttöaste on pienistä huoneistokorjauksista ja peruskorjauksista johtuvaa tyhjänä oloa lukuun ottamatta ollut 100 %.

2.2 Vuokrahuoneistot

Vaihtuvuus huoneistoissa vaikuttaa merkittävästi huoneistokorjauskustannuksiin. Alla on esitetty esimerkkiyhtiön asukasvaihtuvuus vuosina 2003 – 2006 /5/ , mikä on varsin suuri johtuen siitä, että suurin osa asunnoista vuokrataan työsuhteasuntoina:

Taulukko 3 Tilastotietoa /5/

KIINTEISTÖ-KYS OY		TILASTOTIETOA				9.1.2007
Vapautuneet asunnot		2003	2004	2005	2006	Yhteensä
Taivaanpankantie 8 A (45 as.)			10	27	21	58
Taivaanpankantie 8 B (46 as.)			6	15	15	36
Taivaanpankantie 8 C (46 as.)				3	26	29
Taivaanpankantie 8 D (45 as.)					18	18
Taivaanpankantie 6 (32 as.)					6	6
Asuntoja yhteensä 214 as.		0	16	45	86	147
Muut kiinteistöt 951 as.		276	261	286	288	1111
Keskinäiset vaihdot		4	2	2	6	14
Uustuotanto Taivaanpankantie		91	0	91	32	214
Yhteensä Yhteensä		371	279	424	412	1486
Vapautuneet asunnot kaupunginosittain		2003	2004	2005	2006	Yhteensä
(as)						
Taivaanpankko uustuotanto		91	0	91	32	214
Taivaanpankko 214		0	16	45	86	147
Puijonlaakso 202		42	35	51	50	178
Neulamäki 163		57	47	72	69	245
Männistö 67		14	18	21	24	77
Petonen 370		122	135	104	116	477
Haapaniemi 55		9	9	15	6	39
Julkula 94		36	19	25	29	109
Yhteensä 1165		371	279	424	412	1486
Asukasvalinnat		2003	2004	2005	2006	Yhteensä
Kys		175	99	163	144	581
Kuopion kaupunki		110	98	119	100	427
Pelastusopisto		7	4	8	7	26
Elinkeinopoliittiset		33	23	63	60	179
Neuron		1	1	6	0	8
Ulkopuoliset		45	54	65	101	265
Yhteensä		371	279	424	412	1486

2.3 Markkinointi

Suurten ikäluokkien eläkkeelle jääminen lähivuosina aiheuttaa sen, että yhtiön asuntotarjonta tulee olemaan osa omistajayhtiöittensä rekrytointia, koska kuntasektorilla kilpailu osaavista työntekijöistä tulee kiristymään. Yhtiön toimintastrategia perustuu siihen, että se pystyy tarjoamaan omistajayhteisöjensä työntekijöille laadukkaita ja kilpailukykyisiä työsuhdeasuntoja, kun työntekijöitä houkutellaan paikakunnalle. Laatu on strategian lähtökohtana siten, että tarjottava tuote ja palvelu täyttävät asiakkaan ja käyttäjän tarpeet ja odotukset. Käyttöasteen ylläpidon varmistamisessa keskeinen tekijä on asiakastyytyväisyydestä huolehtiminen, joka edellyttää mm. että:

- kiinteistöt ja asunnot pidetään hyvässä kunnossa
- vuokrataso pidetään kilpailukykyisenä
- yhtiöllä tulee olla joustoa asukkaiden yksilöllisten tarpeiden tyydyttämiseen /6/

Yhtiö tarjoaa asuntoja myös elinkeinopoliittisin perustein eli edesauttaa Kuopion kaupungin elinkeinopolitiikkaa omalla sektorillaan. Tämän lisäksi yhtiön on pystyttävä pitämään omistajiensa omaisuus kunnossa ja huoneistojen käyttöaste 100 prosentissa. Tätä tehtävää varten tarvitaan seurantajärjestelmä, jolla myös huoneistojen sisäpuolinen kunnossapito pystytään aukottomasti hoitamaan sen lisäksi että kiinteistöt pidetään muuten kunnossa.

Yhtiön vastuulla on 1144 huoneiston koneet ja kalusto (tytäryhtiön Asunto Oy Litmasenrinteen koneet ja kalusto on ko. yhtiön vastuulla) eli kylmälaitteet, liedet, liesituulettimet ja kiukaat. Huoneistokorjausten osalta yhtiön vastuulla on 1165 huoneistoa.

Huoneistot ovat kooltaan 1h+k/kk – 4h+k huoneistoja, joissa 725:ssä on huoneistokohtainen sauna. Kiinteistöjen perustiedot ilmenevät alla olevasta taulukosta.

Taulukko 4 Kiinteistöjen perustiedot /7/

Kiinteistöjen perustiedot	KP **	Valmistusvuosi	Peruskorjausvuosi	Tilavuus m ³	Huoneistoala asm ²	Kerrosala k-m ²	Asuntojen lukumäärä	Vuokra 2007 €/asm ² /kk
Samoilijantie 4	1	1977	2001	7 050	1 701	2 080	30	7,91
Retkeilijäntie 2	2	1978	1997	9 330	2 076	2 600	43	7,83
Retkeilijäntie 4	3	1979	1998	10 100	2 085	2 600	43	7,83
Retkeilijäntie 6	4	1980	1999	9 210	2 085	2 595	43	7,83
Retkeilijäntie 8	5	1981	1999	9 210	2 085	2 600	43	7,83
Metsurintie 19	6	1983	2005	8 300	2 002	2 436	41	8,06
Metsurintie 21 A	7	1984	2005-06	14 830	3 596	4 395	44	8,08
Metsurintie 21 B *)	8	1985	2006	0	0	0	32	8,04
Versokuja 2	9	1987		5 840	1 403	1 735	27	7,57
Varsitie 3	10	1988		3 411	1 001	1 227	19	7,56
Honkaharjankatu 4	11	1990		7 105	1 628	2 063	34	7,83
Honkaharjankatu 6	12	1990		7 096	1 602	2 089	33	7,85
Tikaskatu 2	13	1992		12 200	2 781	3 646	51	7,72
Letkukaari 2	14	1992		8 405	2 288	2 708	40	7,81
Kypäräkatu 7	15	1993		14 110	3 455	4 300	62	7,58
Kypäräkatu 2	16	1993		12 095	2 892	3 700	53	7,58
Hermannin aukio 2	18	1993		7 200	1 618	2 000	25	8,59
Atrainkuja 5	17	1994		6 320	1 708	1 937	30	7,87
Koukkukatu 15	19	1994		7 370	1 767	2 141	33	7,91
Pistokatu 1	24	1991		4 515	1 321	1 643	21	7,31
Pistokatu 3	25	1991		5 572	1 536	1 895	27	7,44
Pajulahdentie 1	20	1996		7 080	1 872	2 435	24	7,80
Puijonsarventie 59	21	1997		12 200	2 554	3 496	45	7,63
Haapaniementie 22	22	1996		9 300	2 133	2 600	30	8,10
Puijonsarventie 57	27	1998		7 317	1 958	2 483	25	7,82
Pyörönkaari 9	26	1991		9 871	2 150	2 641	32	7,36
Taivaanpankontie 8 A	29	2003		13 980	2 969	3 857	45	9,35
Taivaanpankontie 8 B	28	2003		13 980	2 969	3 857	46	8,63
Taivaanpankontie 8 C	30	2005		14 388	3 006	3 932	46	8,98
Taivaanpankontie 8 D	31	2005		14 406	3 114	4 053	45	9,67
Taivaanpankontie 6	32	2006		14 447	2 529	4 291	32	9,17
Taivaanpankontie LPA								
Yhteensä				286 238	65 877	84 034	1 144	

* Metsurintie 21 B tiedot osittain yhdistetty Metsurintie 21 A kanssa.

** = kustannus
paikka

2.4 Taloudellinen tilanne

Yhtiön taloudellinen tilanne on /8/ :

Liikevaihto 2006	6,67 miljoonaa euroa
Liikevaihtoarvio vuodelle 2007	6,99 miljoonaa euroa
Tasearvo 31.12.2006	58,8 miljoonaa euroa

2.5 Huoneistokorjausten kasvukehitys

Alla olevassa taulukossa on esitetty korjauksiin budjetoitu euromäärä vuosina 2003-2007 /8/ . Toteutunut käyttö huoneistokorjauksiin on vuosien 2003-2006 osalta tilinpäätöksessä toteutunut huoneistokorjausten osuus korjauksiin käytetystä määrästä /8/. Vuoden 2007 osalta taulukossa esitetään korjauksiin budjetoitu määrä sekä huoneistokorjauksiin tästä summasta varattu osuus /8/. Luvut eivät sisällä peruskorjauksissa suoritettuja huoneistokorjauksia eivätkä konehankintoja, koska ne sisältyvät urakkahintoihin.

Taulukko 5 Talousarviotietoja 2003-2006 /8/

	Budjetoitu korjauksiin	Toteutunut käyttö huoneistokorjauksiin	%
2003	198 000	99 400	50,2
2004	277 550	86 200	31,1
2005	346 200	134 150	38,7
2006	330 000	146 200	44,3
	Budjetoitu korjauksiin	Huoneistokorjausten osuus korjausbudjetista	
2007	380 002	215 000	56,6

Vuosittain talousarviossa korjauksiin varattu määrä jakaantuu seuraaville korjauksen osa-alueille /8/ :

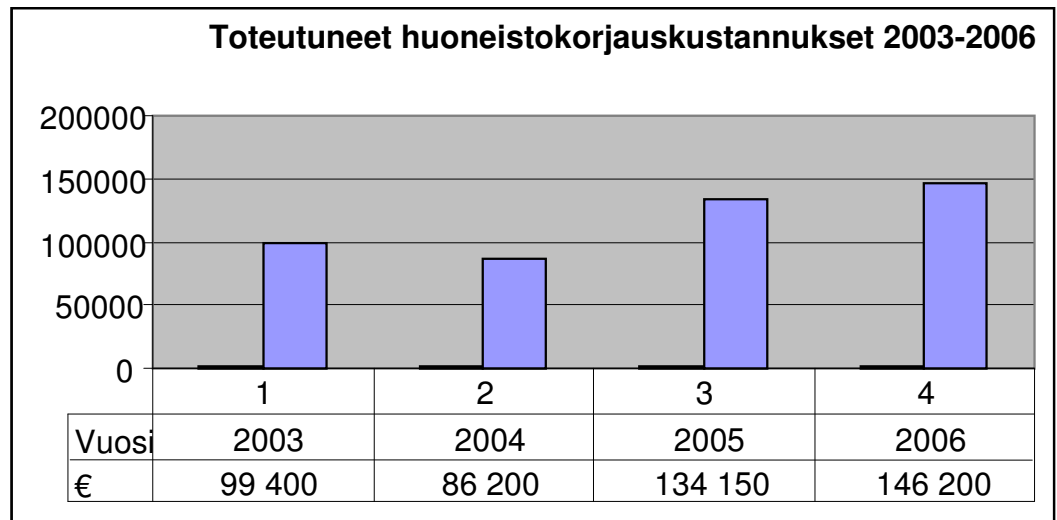
- Ulkoalueiden rakenteet, varusteet ja kalusteet
- Asfaltti- ja pihapäällysteiden korjaukset
- Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset
- Ikkunoiden ja ovien korjaukset
- Parvekkeiden korjaukset
- Kattorakenteiden korjaukset
- Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset
- Vuokratalojen huoneistokorjaukset
- Lämmitysjärjestelmien korjaukset
- Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaukset
- Ilmastointijärjestelmien korjaukset
- Sähkölaitteiden, koneiden ja järjestelmien korjaukset

Taulukosta on todettavissa, että toteutunut huoneistokorjauksen osuus talousarvioon varatusta kokonaiskorjausbudjetista vuosina 2003 - 2006 on ollut 31,1 % - 50,2 %. Uustuotanto vuosina 2003 – 2006 ei vaikuta toteutuneisiin kustannuksiin, koska koneiden ja kaluston osalta on ollut voimassa kahden vuoden takuu-aika ja asukkaiden asumistavasta johtuvia pintamateriaalien korjauksia ei ole juurikaan tarvinnut tehdä uusiin kiinteistöihin.

Alla esitetyssä kaaviossa (kaavio 1) /8/ on selkeästi nähtävissä huoneistojen sisäpuolisten korjauskustannusten kohoaminen neljän esitetyn vuoden ajalla. Kohonneisiin kustannuksiin ovat vaikuttaneet mm. seuraavat seikat:

- kiinteistöjen vanheneminen
- konekannan vanheneminen
- asukkaiden laatuvaatimukset ovat kasvaneet
- asunnonhakijoiden laatuvaatimukset ovat kasvaneet
- vuokralainen haluaa vastinetta maksamalleen vuokralle
- asukkaiden välinpitämättömyys vuoratun huoneiston kunnossapitoon ja varusteiden huoltoon ja puhtaanapitoon
- lisääntyneet kosteiden tilojen korjaukset kuivatuksineen

Kaavio 1 Toteutuneet huoneistokorjauskustannukset 2003-2006 /8/



2.6 Huoneistokorjauksiin kuuluvat korjaukset:

Asukkaiden tekemät huoneistokorjaukset

- tapetit, maalit ja remonttivälineet

Yhtiön oman korjausmiehen tekemät huoneistokorjaukset

- tapetit, maalit ja remonttivälineet
- kiinteiden kalusteiden ja rakennusosien korjausten korjaustarvikkeet tai uusimiset
- muiden pienten huoneistokorjausten tarvikkeet
- ostopalveluna ostetut huoneistoremontit töineen ja tarvikkeineen

Kosteiden tilojen korjaukset

- oman korjausmiehen tekemät kylpyhuoneremontin ja saunaremonttien tarvikkeet
- ostopalveluna ostetut kosteiden tilojen korjaukset töineen ja tarvikkeineen

Lattiapinnat

- oman korjausmiehen tekemät remontit tarvikkeineen
- ostopalveluna ostetut urakat töineen ja tarvikkeineen

Kylmälaitteet, liedet, liesituulettimet, kiukaat ja muut laitteet
- uusimiset

2.7 Varautuminen tuleviin peruskorjauksiin

Asuintalovaraus

AravaRajL 7 §:n 1 momentin 4 kohdan nojalla voidaan varautua vuokrissa ennakoon perusparantamisen ja kunnossapidon kustannuksiin. Talon omistaja voi periä vuokrissa ennakolta erän, joka käytetään myöhemmin perusparannuksen omarahoitusosuuteen. Menettelyssä on käytettävissä asuintalovarauksesta verotuksesta annetun lain (846/1986) mukainen asuintalovaraus /9/.

Vuosikorjauskustannusten lisäksi talousarviossa kerätään vuosittain korjausrahaa, mikä tarkoittaa sitä, että asukkailta kerätään ennakkoon varoja tulevien peruskorjausten kattamiseksi. Lähtökohta on se, että asuva asukas osallistuu tuleviin peruskorjauskustannuksiin, eikä kiinteistön vanhetessa peruskorjausikään maksajia ole vain kiinteistön sen hetkiset asukkaat.

Alla olevassa taulukossa on esitetty malliyhtiössä vuosina 2003 - 2006 talousarviossa budjetoitu korjausraha /8/.

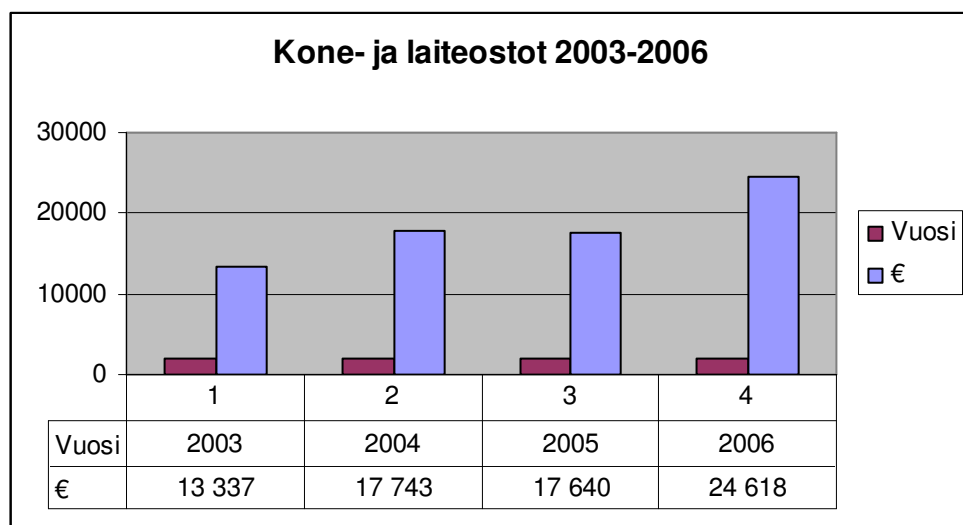
Taulukko 6 Talousarvioon sisällytetty korjausraha 2003-2007 /8/

Tilikausi	Budjetoitu korjausraha
2003	126 000
2004	198 000
2005	299 000
2006	402 000
2007	426 000

2.8 Konekorjausten kasvukehitys

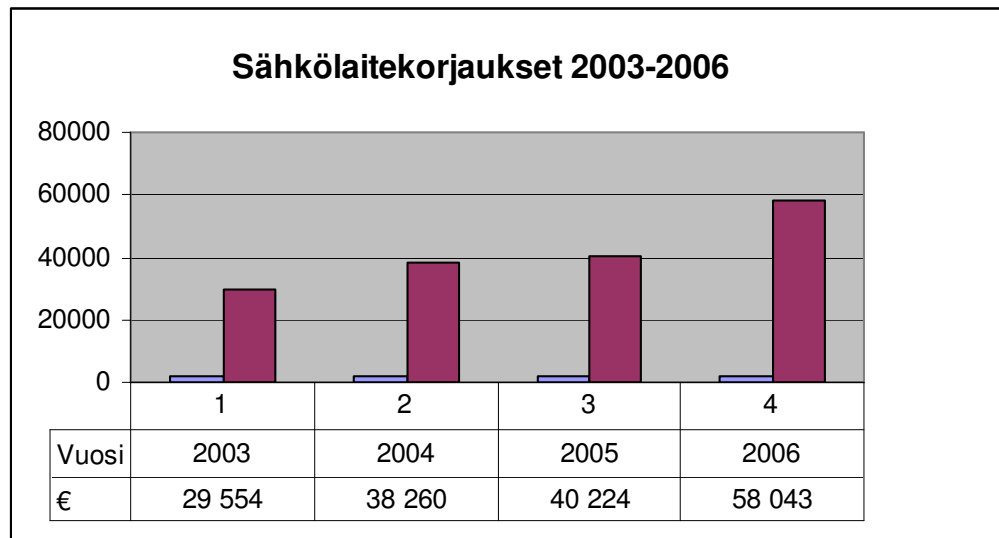
Kiinteistöjen vanhetessa myös huoneistojen koneet ja laitteet vanhenevat. Korjaus-
tarve kasvaa vuosi vuodelta ja koneiden käyttöiän täytyessä ne joudutaan uusi-
maan. Esimerkkiyrityksen kiinteistökannan huoneistojen sisäpuolisten koneiden ja
laitteiden uusimisen kasvukehitys vuosina 2003-2006 on esitetty seuraavissa tau-
lukoissa /8/ :

Taulukko 7 Kone- ja laiteostot vuosina 2003-2006 /8/



Huoneistojen koneiden ja laitteiden huollot ja korjaukset sisältyvät sähkölaitteiden,
koneiden ja järjestelmien korjauksiin. Seuraavassa taulukossa on esitetty sähkökor-
jausten euromääräinen kehitys esimerkkiyhtiössä vuosina 2003-2006. Taulukkoa
tarkasteltaessa tulee huomioida, että euromäärään sisältyy muitakin kiinteistön säh-
kökorjauksia, mutta kasvukehitys on taulukosta kuitenkin todettavissa.

Taulukko 8 Sähkölaite- ja konekorjaukset 2003-2006 /8/



2.9 Organisaatio

Yhtiön henkilöstöön kuuluvat toimitusjohtaja, toimistopäällikkö, kiinteistöinsinööri, kaksi toimistosihiteeriä ja korjausmies.

2.10 Kiinteistönhoito ja siivous

Kiinteistönhoito ja siivous hoidetaan kaikissa kiinteistöissä ostopalveluna kiinteistöhoitoyrityksen toimesta. Kiinteistöhoitoyritys on valittu kilpailuttamisen perusteella.

2.11 Huoneistotarkastukset (lähtö- ja tulotarkastukset)

Huoneistoissa tehdään asukasvaihdosten yhteydessä huoneiston lähtötarkastus, jossa huoneistosta poismuuttavan asukkaan toivotaan olevan läsnä. Kiinteistöhoitaja täyttää huoneiston lähtötarkastuslomakkeen (liite 1). Uusi asukas saa muuttopapereiden mukana huoneistokortin (liite 2), jonka hän täyttää ja palauttaa yhtiön toimistolle. Huoneistokortin pohjalta tehdään merkinnät huoneistokorttiohjelmaan, josta lähetetään vuokralaiselle tuloste (liite 3) tositteeksi siitä, missä kunnossa hän on ottanut huoneiston vastaan sekä ilmoituksena siitä, mitä korjauksia huoneistoon on tilattu ja tehdään asukkaan täyttämien tietojen perusteella.

2.12 Korjaustoiminta

Huoneistokorjauksia tehdään ostopalveluna ja oman korjausmiehen toimesta. Huoneistojen pintaremonteista tavanomaiset tapetoinnit ja maalaukset tekevät asukkaat itse. Vuokralainen saa tarvitsemansa remonttitarvikkeet yhtiöltä eli hänelle annetaan ostolähete (liite 4), jolla hän voi käydä noutamassa tarvikkeet kulloinkin yhtiön käyttämästä tarjouskilpailun perusteella valitsemasta yrityksestä. Kiinteistöhoitajat tarkastavat remontin toteutumisen ja laadun sen valmistuttua.

2.13 Konekanta

Kiinteistöyhtiön varallisuus koostuu usein pääosin kuluvista hyödykkeistä. Tässä työssä tarkastellaan lähinnä asuinrakennusten sekä koneiden ja kaluston osuutta osana yhtiön varallisuutta ja tämän tarkasteltavan varallisuuden kunnossapidon seurantamenetelmiä siten, että asuinrakennusten ja koneiden sekä kaluston osalta keskitytään huoneistojen sisäpuoliseen kunnossapitoon. Alla esitetyissä taulukoissa on esitetty esimerkkiyhtiön 31.12.2006 taseen lukuja, joihin sisältyvät myös nämä huoneistojen sisäpuoliset koneet ja kaluston sekä rakenteet, materiaalit ja kiinteät kalusteet /8/.

Yhtiön tasearvo on 31.12.2006 on seuraava:

VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	44 505	€	
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa-alueet	642 478	€	
Liittymismaksut	563 956	€	
Asuinrakennukset	56 816 557	€	
Muut rakennukset	4 555	€	
Asfaltoinnit	9 716	€	
Varasto	2 110	€	
Koneet ja kalusto	711 584	€	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä:	58 750 956	€	
Osakkeet ja osuudet	21 043	€	
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	58 816 504	€	

VASTATTAVAA		
Oma pääoma yhteensä	1 541 217	€
Asuintalovaraukset	87 831	€
Pitkäaikaiset velat	57 473 977	€
Pitkäaikaiset vakuudet	185 220	€
Lainojen seuraavan vuoden lyhennykset	1 552 900	€
Lyhytaikaiset velat	644 140	€
Vieras pääoma yhteensä	59 856 237	€
VASTATTAVAA		
YHTEENSÄ	61 485 285	€

Taseen lukuja tarkasteltaessa on todettavissa, että vuokrataloyhtiöllä on huomattavasti enemmän hoidettavaa ja ylläpidettävää koneiden- ja kaluston massaa kuin asunto-osakeyhtiöllä. Kiinteistöyhtiölle kuuluvat huoneistojen sisäpuoliset korjaukset eivät vaikuta taseeseen, vaan vaikuttavat tuloslaskelman puolella tulosta vähentävänä eränä, mutta ovat näin ollen erittäin olennainen osa yhtiön taloussuunnittelua ja korjausstrategian laatimista.

3 KORTISTOJEN LAADINTA

3.1 Perustietojen kerääminen

Huoneisto- ja huoneistokohtaisten konekorttien perustietojen keräämiseksi laadittiin korttipohjat (liite 5) sekä tarkastusohjeistus. Kiinteistöiltä kerättävät tiedot rajattiin tehtäväksi kustannuspaikoilla 1-27, koska Taivaanpankontie 6 ja 8 kiinteistöt ovat valmistuneet vuosina 2004-2006 ja niiden osalta perustiedot on kerättävissä urakka-asiakirjoista. Kustannuspaikkajako on todettavissa taulukosta 4.

Asukkaille lähetettiin kirjallinen ilmoitus (liite 6) huoneistoissa tehtävistä tarkastuksista kaksi viikkoa ennen tarkastusajankohtaa. Kiinteistöhoitajille pidettiin ohjeistuspalaveri, jossa käytiin läpi tarkastustapa, lomakkeen täyttö ja varsinkin kosteiden tilojen osalta merkittävät tarkastuskohdat. Kiinteistöhoitajat suorittivat tarkastukset sovitulla aikavälillä ja palauttivat täytetyt lomakkeet yhtiölle. Tietojen

tallentamista ja päivittämistä varten jokaiselle huoneistolle laadittiin huoneistokortti (liite 7) ja huoneiston konekortti (liite 8).

Huoneistokorttiin tallennettiin huoneiston osalta lattiamateriaali (muovi tai laminaatti) ja kiinteistönhoitajan arvio materiaalin kunnosta (hyvä/huono) sekä muut kiinteistönhoitajan huomiot huoneistosta. Kosteiden tilojen osalta huoneistokorttiin tallennettiin kiinteistönhoitajan keräämät tiedot seinien ja lattian pintamateriaaleista (laatta/muovi) sekä kiinteistönhoitajan tekemät huomiot korjattavista vioista ja arvio kunnosta (hyvä/huono).

Huoneistojen konekorttiin tallennettiin, onko huoneistossa jääkaappi, jääviileäkaappi, jääpakastekaappi sekä koneen merkki, joita kirjausten jälkeen todettiin olevan yhtiön huoneistoissa käytössä seitsemän erilaista. Lisäksi tallennettiin kiinteistönhoitajan arvio koneen kunnosta (hyvä/huono). Liesien osalta merkittiin myös koneen merkki ja kiinteistönhoitajan arvio koneen kunnosta. Liesiä on yhtiön käytössä kuusi eri merkkiä. Huoneistokohtaisten saunojen osalta tallennettiin kiukaan merkki, joita on käytössä seitsemän eri merkkiä, sekä kiinteistönhoitajan arvio kiukaan kunnosta.

3.2 Todetut ongelmat tietojen keräämisessä:

Kiinteistönhoito on järjestetty yhtiön kiinteistöissä ostopalveluna. Ohjeistuspalaveriin kutsuttiin kiinteistöistä vastaavat kiinteistönhoitajat, joiden edellytettiin suorittavan tarkastuksen, koska he tuntevat hoitamansa kiinteistöt. Tarkastuksen teki osalla alueista kuitenkin ostopalvelun tarjoajan palveluksessa olevat muut henkilöt kuin vakituinen kiinteistönhoitaja. Näillä alueilla jäi kahdesta kiinteöstä tarkastamatta 21 huoneistoa ja muutaman kiinteistön osalta todettiin, että annetut tiedot olivat ristiriitaisia jo tiedetyn pintamateriaalin ja kylpyhuoneen kunnan suhteen sekä jopa sen suhteen onko huoneistossa sauna vai ei. Näiden kiinteistöjen osalta edellytettiin uusintatarkastusta kaikista huoneistoista, jotta näistäkin kiinteistöistä voitiin tallentaa kortistoon oikeat tiedot.

Tietojen tallennuksen ja yhteenvedon jälkeen todettiin, että tarkastus olisi ollut hyödyllisempi ja tarkempi, mikäli tarkastuksen olisi tehnyt yhtiön omaan henkilö-

kuntaan kuuluva tarkastaja, joka olisi tarkastanut kohteet yhtiön näkökulmasta katsoen ja samantasoisesti. Tehdyssä tarkastuksessa tarkastuksen suoritti useampi eri henkilö, joilla jokaisella on oma käsityksensä esimerkiksi tarkastettavan kohteen kuntoarviota tehdessään tasosta hyvä/huono.

Uusintatarkastus teetettiin kuudessa kiinteistössä ja uusintatarkastusta aloitettaessa yhtiön kiinteistöinsinööri kävi tarkastavien kiinteistöhoitajien kanssa läpi muutamman huoneiston tarkastuksen yksityiskohtaisesti, jotta tarkastus antaisi oikean tuloksen.

3.3 Uusintatarkastuksen ja alkuperäisen tarkastuksen erot

Uusintatarkastuksessa huoneistojen kosteat tilat tarkastettiin sovittua menetelmää noudattaen ja tarkastajilla oli käytettävissään kosteusmittarit. Kaikkien ensimmäisessä tarkastuksessa tarkastamatta jääneiden huoneistojen tiedot saatiin uusintatarkastuksen perusteella täydennettyä kortistoihin ja korjattavia kylpyhuoneita löytyi useita. Pahimmin kostuneiden tilojen osalta korjaustoimenpiteet aloitettiin välittömästi.

Toisen tarkastuksen tuloksia ensimmäisen tarkastuksen tuloksiin verrattaessa todettiin, että ensimmäinen tarkastus oli tehty lähes ”yleissilmäykseen” perustuen näissä kiinteistöissä, joissa uusintatarkastus teetettiin. Tämä johtopäätös johti siihen, että yhtiössä todettiin tarpeelliseksi tarkastaa yhtiön oman henkilökunnan toimesta vielä muutaman kiinteistön osalta kosteiden tilojen kunto myöhemmin laadittavan aika-aulun mukaisesti. Tarkastettavat kiinteistöt valitaan seulomalla kosteiden tilojen osalta riskialttiimmat kiinteistöt tehotarkastuksen kohteiksi. Riskialttiimmat kiinteistöt voidaan yksilöidä käyttämällä hyväksi ensimmäisen tarkastuskierroksen tuloksia vertaamalla kiinteistöjen tietoja yhtiötasolla ja kyselemällä taustatietoja yhtiön omalta korjausmieheltä. Lisäksi laaditusta kortistoista on apua lisätarkastuskohteiden määrittämisessä siten, että yhtiöllä on käytettävissä dokumentoitu tieto huoneistoittain ja kiinteistöittäin pintamateriaaleista, joista voidaan rajata kosteusvaurioille riskialttiimmat pinnoitteet tai pinnoiteyhdistelmät.

3.4 Olennaisten historiatietojen kerääminen kortistoon

Kortistoilla on tarkoitus seurata huoneistossa tehtäviä pintaremontteja, niiden määrää ja aikavälejä sekä yhtiötasolla huoneistojen muuttuvaa varuste- ja laatutasoa. Tämän lisäksi ylläpidetään historiatietoa huoneistojen kosteusvaurioista ja niiden korjauksista sekä kosteiden tilojen pintamateriaalien muutoksista. Kortistoon merkitään muutokset huoneiston varustetasossa koneita ja laitteita uusittaessa sekä olennaiset koneiden korjaukset, jotka vaikuttavat myöhemmässä vaiheessa koneen uusimisen ja korjauksen välisen taloudellisuuden arviointiin. Kortiston yksi tärkeimmistä seurantamahdollisuuksista on koneiden ja laitteiden sekä huoneistoremonteissa käytettyjen tarvikkeiden ja työn osuuden takuuajkojen seuranta.

Uusimpien kiinteistöjen osalta seuranta aloitetaan kiinteistöjen rakennusaikaisesta tasosta ja kortistoa ylläpidetään lisäämällä huoneistokohtaisiin kortteihin myös takuuajana suoritettut korjaukset sekä huoneistokorjauksiin että koneisiin liittyen, jotta voidaan seurata mahdollisia tyyppivikoja ja -korjauksia, joihin on syytä kiinnittää huomiota takuuajaisia tarkastuksia tehtäessä. Takuuajana takuuhuoltoliikkeen vaihtamat koneet on syytä kirjata ylös, koska koneiden mallit ja tyypit muuttuvat varsin usein ja huoneistokohtaisessa kortissa tulee olla oikea tieto koneen merkistä ja tyyppistä tulevia huoltoja varten.

Yhtiöllä oli käytössä vuoteen 2004 saakka internet-pohjainen huoltokirjamalli, johon kirjattiin myös huoneistoissa tehdyt suuremmat korjaukset, konekannan korjaukset ja uusimiset, huoneistoihin asukkaiden tekemää remonttia varten annetut tapetointi- ja maalaustarvikkeet sekä kosteusvaurioiden korjaukset ja kuivatukset. Ennen sopimuksen päättymistä huoltokirjaohjelman toimittajan kanssa ohjelmasta tulostettiin kaikki sinne talletetut tiedot paperiversioksi. Nämä paperiversiot olivat suureksi avuksi kirjattaessa tähän kortistoon kaikki huoneistojen aikaisemmat olennaiset remontti- ja konetiedot, joilla on mahdollisesti merkitystä tulevaa huoltoa ja korjausten suunnittelua ajatellen.

Huoneistoissa uusittavat koneet ja laitteet kirjataan yhtiön kirjanpidossa ostolaskusta kunkin kiinteistön koneet ja kalusto-tilille taseeseen kirjanpitoon, joten vuosien 2005 ja 2006 koneiden uusimiset, joissa on vielä kolmen vuoden takuuajaa voi-

massa, saatiin kerättyä tasetulosteista. Olennaiset huoneistokorjaukset ja koneisiin kohdistuvat korjaukset kerättiin vuosien 2005 - 2006 kirjapidosta huoneistokorjaus- ja sähkölaitehuoltotileiltä tulostamalla pääkirjat kyseisiltä tileiltä. Huoneistojen tulo- ja lähtötarkastuskorteista ja asukkaille annetuista ostoläheteistä kerättiin tiedot huoneistojen pintaremonteista ja olennaiset muut korjaukset, joita huoneistoissa on tehty. Historiatietoa päivitetään edelleen, koska kirjattava määrä on todella suuri. Kylpyhuoneremontit niihin liittyvine kosteusvaurioiden kuivatuksineen kerättiin talletetuista kuivatusraporteista sekä kirjanpitoon kirjatuista ostolaskuista. Peruskorjaus- ja uudisrakennuskohteista tiedot kerättiin rakenneselostuksista, mikäli ne kuuluivat urakkaan ja rakennusaikaisesta taloushallinnon seurannasta, mikäli ne oli tehty omina hankintoina.

Asukkaiden omalla kustannuksellaan tekemät huoneistojen pintamateriaali- ja kalusteiden muutokset kerättiin sopimuksista, jotka on tehty asukkaiden kanssa remontin yhteydessä, kun asukas sitoutuu jättämään huoneiston ilman eri vaatimuksia remontoituun tasoon muuttaessaan pois huoneistosta. Huoneistoissa suoritettua home-, kosteus- ja mikrobimittaukset kirjattiin kortistoon talletetuista mittauspöytäkirjoista.

4 KORJAUSPERUSTEET

4.1 Märkätilat

Märkätiloihin kohdistuvat vaatimukset ovat vuosien saatossa kasvaneet ja tästä syystä niiden varustetasoa joudutaan lisäämään ja parantamaan sekä tekemään tilamuutoksia. Kosteusvauriot ovat lisääntyneet viime vuosina /4/.

Esimerkkiyrityksen teettämässä huoneistojen tarkastuksessa tuli ilmi korjausta vaativia kylpyhuoneita varsin paljon, varsinkin tarkemmin suoritettua uusintatarkastuksen yhteydessä. Oletettavaa on, että myöhemmin laadittavassa järjestyksessä tehtävissä lisätarkastuksissa näitä tulee ilmi vielä lisää. Yhtiössä on kortiston perusteella pinnoiltaan kolmenlaisia kylpyhuoneita:

- 1) täysin laatoitettu
- 2) seinät laatoitettu ja lattia muovimattopintainen
- 3) seinät ja lattia muovimattopintaiset

Huoneistotarkastusten perusteella laadituista korteista siirtyy tieto yhtiötason seurantaan (liite 9). Kortti sisältää jo tarkastuksen jälkeen tehdyt kiireellisiä korjauksia vaatineet kylpyhuoneet ja niissä suoritettavat pintamateriaalien muutokset.

Suurimmat ongelmat esiintyivät sekapinnoitetuissa (laatta/muovi) ja täysin muovimattopintaisissa kylpyhuoneissa. Täysin laatoitetuissa kylpyhuoneissa esiintyi myös jonkun verran kosteusvaurioita. Kylpyhuoneissa todetut yleisimmät vauriot johtuivat seuraavista seikoista:

- lattiapinnoite on irronnut lattiakaivon ympäriltä ja vesi on päässyt nousemaan pinnoitteen alle (kuva 1)
- muovimattojen saumat tai lattia- ja seinäpinnoitteen liitoskohdat ovat auenneet ja vesi on päässyt pinnoitteen alle (kuva 2)
- suihkunurkkauksen laattoja on halkeillut tai irronnut ja vesi on päässyt pinnoitteen alle (kuva 3)
- laatoitus on tehty muovimaton päälle ja muovimatto ei ole toiminnut vesieristeenä oletetun mukaisesti
- kosteusvauriot karmeissa, listoissa ja ovissa (kuva 4)

Kosteiden tilojen kalusteita joudutaan myös aika ajoin uusimaan. Lähinnä asukkaiden laatuvaatimuksia vastaava tyypillisin uusiminen on peililasihylly-yhdistelmän vaihto peilikaapiksi ja kylpyhuoneen kaapistojen uusimiset.

Pintavaurioista tyypillisin vika, joka vaikuttaa huoneiston yleisilmeeseen, on kosteiden tilojen putkien maalipinnan rispaantuminen.



Kuva 1 Lattiapinnoite on irronnut kaivon ympäriltä



Kuva 2 Lattia- ja seinäpinnoitteen liitoskohta



Kuva 3 Laatta halki nurkasta



Kuva 4 Oven karmien, listojen ja oven kosteusvauriot

Normaalin siivoustason ylläpitämien ja huoneistojen sisäpuolisten kosteusrasitusten välttäminen kylpyhuone- ja saunatiloissa hidastavat tai jopa estävät vaurioiden syntymistä. Kuvissa 5,6 ja 7 on nähtävissä esimerkkejä huoneiston huonosta hoidosta ja käytöstä.



Kuva 5 Puhdistamaton lattiakaivo



Kuva 6 Huono huoneiston hoito



Kuva 7 Pyykkien kuivatus kylpyhuoneessa lisää kosteusrasitusta

Kuvien 1-7 huoneistoissa täytyy tehdä kosteiden tilojen remonti ennen markkinoinnin aloittamista. Kuvien 8, 9 ja 10 mukaisessa kunnossa olevien huoneistojen markkinointi ei vaadi erityistoimenpiteitä ja huoneistot saadaan vuokratuksi varsin nopeasti.



Kuva 8 Korjattu kylpyhuoneen lattia



Kuva 9 Uusi kylpyhuone



Kuva 10 Remontoidun kylpyhuoneen kulma

4.2 Huoneistokorjaukset

Yhtiön kiinteistöissä 1-27 huoneistojen sisäpuolista korjaustarvetta esiintyy eniten lattia- ja seinäpinnoitteissa, keittiökalusteissa lähinnä kiinteiden kalusteiden eli kaapistojen ja työtasojen osalta sekä keittiön kaakeloinnissa ja kosteuseristeissä. Korjaustarpeet johtuvat pääosin seuraavista asioista:

- huoneiston muovimatoissa esiintyy värimuutoksia tai ne ovat useiden asukasvaihdosten takia huonokuntoiset
- vuokralaiset haluavat nykyään laatua asumiseen ja laminaatti on nykyaikaa muovimattoon verrattuna
- listat ovat naarmuiset ja kuluneet vaikuttaen huoneiston yleisilmeeseen
- seinäpinnoitteissa ei ole rakennusaikana ajateltu kestävyttä vaan hintaa
- uudet vuokralaiset haluavat enenevässä määrin tapetoida ja maalata huoneiston mieleisekseen
- keittiökalusteiden pinnoitteet ovat kuluneet, rispaantuneet ja irronneet, ottimeet rikki, yleisilme epäsiisti
- työtasot ovat kuluneita ja pinnoitteiden saumat irti (kuva 11)
- kaakeleita rikki, vesieristeet puutteelliset
- vesivaurioit tiskipöydän alakaapissa, vuokralaiset eivät ole ilmoittaneet alakaappiin vuotavista vesikalusteista
- astianpesukoneliitännät tehty väärin tai asukkaan muuttaessa pois täyttövesiputki tai veden poistopuoli jäänyt tulppaamatta



Kuva 11 Työtasot kuluneita ja yleisilme epäsiisti

Kalleimmat ja suurimmat korjaukset yhtiössä ovat huoneistojen täysremontit, joita joudutaan aika ajoin tekemään asukasvaihdosten tai häätöjen yhteydessä. Remontti- ja työkustannusten lisäksi kustannuksia tulee vielä vuokratappioista huoneiston remontin ajalta sekä peseytymismahdollisuuksien turvaamisesta niissä kiinteistöissä, joissa ei ole yhteisiä talosaunoja vaan huoneistokohtaiset saunat. Peseytymismahdollisuus turvataan antamalla huoneistossa kirjoilla oleville uimahallilippuja yhtiön kustantamana.

4.3 Koneet ja laitteet

Koneiden ja laitteiden korjaus- ja uusimistarve johtuu pääosin seuraavista asioista:

- vuokralainen ei ole huolehtinut koneiden ja laitteiden normaalista puhtaanapidosta, mikä vaikuttaa koneen ulkonäköön ja ajan myötä myös toimintaan (kuva 12)
- liesien säätönappulat, luukut ja muut osat ja kylmälaitteiden ovihyllyt kannakkeineen, hyllyt ja ottimet irtoavat/rikkoutuvat
- termostaatit ja vastukset liesissä
- kompressorit ja termostaatit kylmälaitteissa
- koneiden ikä vaikuttaa harkintaan uusitaanko vai korjataanko kone



Kuva 12 Huonosti hoidettu jääviileäkaappi

Kiinteistöjen tarkastuksen perusteella tehdystä yhteenvedosta kiinteistö- ja yhtiötasolla saadaan yleiskäsitys kokonaistilanteesta (liite 10).

5 KORTISTOJEN TIETOJEN HYÖDYNTÄMINEN

5.1 PTS:n laadinta

Huoneistokortit ja huoneistojen konekortit on laadittu Excel-taulukoihin siten, että kummassakin seurantajärjestelmässä huoneistokohtaisiin kortteihin tehdyt muutokset päivittyvät suoraan kustannuspaikkakohtaiseen yhteenvedoon. Tästä kiinteistökohtaisesta yhteenvedosta tiedot päivittyvät taulukkoon, jossa sekä huoneistojen että huoneiston koneiden tilannetta seurataan yhtiötasolla. Tämä yhtiötasolla jatkuvasti ajan tasalla oleva seurantataulukko on erinomainen apuväline arvioitaessa tilanteen kehittymistä PTS:n sisältämällä vähintään 10 vuoden aikajänteellä. Samalla voidaan arvioida, kuinka paljon vuosikorjauksiin ja korjausrahaan budjetoitavaa määrää tulee kasvattaa, jotta muutkin vuosikorjauksiin sisältyvät korjausalueet pysytään varatun kokonaissumman puitteissa hoitamaan.

5.2 Talousarvion laadinta

Kortistoja voidaan hyödyntää lyhyen tähtäimen korjaussuunnittelussa mm. laadittaessa talousarvioita. Seuraavan vuoden, kortistoon pohjautuvaan, arvioon lisätään arvioitu lisävara ennakoimattomia korjauksia varten, jolloin päästään varsin lähelle summaa, jolla katetaan seuraavana vuonna suoritettavat korjaukset.

Talousarviota laadittaessa tarkastellaan kuluvan vuoden toteutumaennustetta, kun arvioidaan seuraavalle vuodelle tarvittavaa summaa. Kortistojen avulla on helppo erottaa huoneistojen sisäpuolisten korjausten ja koneiden osuus kokonaisuudesta.

5.3 Peruskorjausten suunnittelu

Kortistojen perustietoja kerätessä merkittiin ylös huoneistokohtaisesti myös koneiden ja laitteiden sekä huoneistojen kosteiden tilojen sekä lähinnä lattiapintojen kunto sekä pintamateriaalit.

Yhtiön linjauksena on ollut, että viimeistään kiinteistön peruskorjauksen yhteydessä huoneistojen kylpyhuoneet laatoitetaan ja lattiamateriaalit muutetaan laminaatiksi. Kortistosta voidaan tarkastaa ilman kiinteistössä tehtäviä kierroksia, monessako huoneistossa on kylpyhuoneremontti tehty ja lattiapinnoite muutettu laminaatiksi, eikä niitä tarvitse näin ollen sisällyttää urakkaan.

Konekortistosta voidaan tarkastaa, minkä ikäisiä koneet ja laitteet peruskorjattavan kiinteistön huoneistossa ovat ja selvittää kuinka paljon koneita ja laitteita on tarpeen uusien suoritettavan peruskorjauksen yhteydessä. Mikäli kaikki koneet ja laitteet halutaan uusien samanlaisiksi koko kiinteistössä, voidaan uusimmat ja hyväkuntoiset koneet ottaa varastoon käytettäväksi vaihtokoneina muihin kiinteistöihin.

Yhteenvetoja voidaan käyttää apuna määrittäessä kiinteistöjen peruskorjausjärjestystä. Yhtiötason huoneistoseurantakortista (liite 9) on todettavissa, että huoneistojen lattioiden ja kylpyhuoneiden kunnon osalta seuraavaksi peruskorjauskohteeksi nousee selvästi kustannuspaikka numero 9 osoitteessa Versokuja 2. Tämä kiinteistö on myös yhtiön kiinteistöistä iältään vanhin, jota ei ole peruskorjattu.

Kortiston perusteella voidaan suunnitella myös osaperuskorjaus, joka voidaan toteuttaa siten, että kiinteistön kaikkien huoneistojen kylpyhuoneet peruskorjataan tai lattiapinnoitteet muutetaan muovimatosta laminaatiksi. Kortistosta voidaan tarkastella, missä kiinteistössä on eniten huonoiksi luokiteltuja kylpyhuoneita tai lattiapintoja.

5.4 Vuosikorjaukset

Huoneistojen konekortistoon merkitään myös olennaiset koneiden ja laitteiden huollot sekä koneen hankinta-aika, jotka vaikuttavat valintaan korjauksen ja uusimisen välillä, kun kone rikkoontuu.

5.5 Kilpailuttaminen

Kortistojen lähtötietojen perusteella saadaan arvio koneistoista ja huoneistoissa suoritettavista kylpyhuoneremonteista ja lattiapintojen vaihdoista vuositasolla sekä voidaan arvioida tulevien vuosien määrien kasvu. Tämä tieto on olennaisesti hintaan vaikuttava seikka tarjouskilpailua järjestettäessä.

Kortistosta voidaan myös seurata, mitkä seikat nostetaan ratkaisevaksi tekijäksi toimittajan valinnassa. Osa toimittajista tarjoaa pidempiä takuuajakoita, mutta korkeampaa hintaa, toiset taas alemmalla hintalla lyhyemmällä takuuajalla. Kortistosta on seurattavissa koneissa ja laitteissa takuuajoina suoritettavat korjaukset ja huollot, joten pystytään arvioimaan, kuinka suuri merkitys vuotta pidemmällä takuuajalla on kokonaisuuden kannalta.

5.6 Markkinointi

Kortiston tiedot ovat hyödynnettävissä markkinoinnissa, jonka yhtiö hoitaa omalla henkilökunnalla. Perustiedot asiakkaalle kerrottavaksi löytyvät kortistosta: pintamateriaalit, remontit ja koneiden laatu ja ikä.

5.7 Takuuajojen seuranta

Huoneistojen konekortistoon on merkitty vuosi- ja peruskorjauksissa hankittujen koneiden takuuajat ja toimittajat sekä takuuhuoltoliikkeet yhteystietoineen. Kortiston avulla takuuajat on seurattavissa keskitetysti, eikä huoltoja makseta seurannan puutteen takia vuosikorjausbudjetista.

Kylpyhuoneremonttien, lattiapinnoitteiden ja muiden takuunalaisten korjausten ja tarvikkeiden hankinta- tai teko-aika on merkitty huoneistokorttiin, joten takuuajat voidaan seurata keskitetysti näidenkin osalta kortistoa hyväksikäyttäen. Kortit sisältävät myös tiedon urakoitsijasta.

5.8 Kortiston siirto huoltokirjaohjelmaan

Koska kortistot on tehty Excel – taulukoihin, niiden siirto ja hyödyntäminen ostettavaan ohjelmaan on mahdollista.

6 HUONEISTOJEN REMONTTISEURANTALOMAKE

6.1 Laadinnan perusteet

Huoneistojen konekortit ja huoneistokortit otettiin käyttöön välittömästi sen jälkeen, kun huoneistoissa tehdyissä tarkastuksissa kerätyt tiedot oli saatu kirjattua kortistoihin. Korjausohjelma käynnistettiin välittömästi kiireellisimpien kohteiden osalta ja näiden useiden eri urakoiden seurannan ja seuraavien remonttikohteiden aikataulutuksen avuksi laadittiin helppokäyttöisen remonttiseurantalomakkeen (liite 11), joka palvelee sekä remonttien suunnittelua että remontin toteutumisen seurantaan. Vastaavasti laadittiin seurantalomakkeen huoneistokohtaisten koneiden ja laitteiden tilausten, toimitusten ja toimitusjonon seurantaan ja ylläpitoa varten (liite 12) sekä oman korjausmiehen työjonolomakkeen töiden aikataulutusta ja seurantaan varten.

6.2 Seurantalomakkeen hyödyntäminen

6.2.1 Asiakaspalvelu

Seurantalomake on yhtiön yhteisissä tiedostoissa koko henkilökunnan käytettävissä, joten se palvelee suunnittelun ja toteutumisen seurannan lisäksi myös asiakaspalvelua siten, että sieltä voi tarkastaa remontin alla olevat kohteet, joiden asukkaille voi antaa kuittausta vastaan uimahallilippuja niissä kohteissa, joissa peseytymiseen ei ole talosaunaa käytettävissä. Kortistoon merkitään kuukausitarkkuudella kohteet, joita ei saa markkinoida suunnitellun remontin takia asunnon vapautuessa irtisanomisen kautta sekä arvioitu remontin kesto. Lisäksi kortistoon merkitään kunkin remontin osalta muistettavat erityisyksityiskohdat, kuten esimerkiksi sähkösovimuksen tekeminen yhtiön toimesta tyhjään asuntoon ja asukkaan erityistoiveet remontin aikataulusta.

6.2.2 Talouden seuranta

Kortisto palvelee myös talouden seurantaa, koska siihen merkitään:

- huoneiston tyhjäkäytön vuokratappiot
- asukkaille maksetut korvaukset huoneiston alentuneesta käyttöasteesta
- remonttikustannukset remonttikohteittain

6.2.3 Jonossa olevat korjauskohteet

Työjonokorttiin (liite 13) merkitään tiedossa olevat, korjausjonoon laitetut remonttikohteet, jotka ovat vasta suunnitteluasteella. Remonttiaikataulun ja tekijän tarkennuttua remonttikohde siirretään remonttiseurantalomakkeelle toteutusaikataulua vastaavan kuukauden kohdalle ja poistetaan työjonosta.

6.2.4 Koneiden ja laitteiden toimitusseuranta

Koneiden toimitusseurantalomakkeelta laskujen käsittelijä ja hyväksyjä voi tarkastaa, vastaako laskutettu tuote tilausta ja seurata toimitusaikataulun toteutumista riippumatta siitä, onko tilauksen tehnyt henkilö paikalla laskun käsittelyn aikaan. Asiakaspalvelu voi kertoa asiakkaalle toimitusaikataulun tarkastamalla sen seurantalomakkeelta.

6.2.5 Korjausmiehen työjono

Korjausmiehelle osoitetut työmääräykset merkitään korjausmiehen työjonolomakkeelle (liite 14), josta työnjohto poimii ja välittää korjausmiehelle kuuluvat työt ja jonne korjausmies kuittaa työn tehdyksi sen valmistuttua. Mikäli jonossa on korjausmiehelle kuulumattomia töitä, työnjohto teetättää ne ostopalveluna tai välittää työmääräyksen kiinteistöhoitajalle sopimukseen kuuluvien töiden osalta.

6.2.6 Yhteystiedot

Kaikilla lomakkeilla on asukkaiden, toimittajien ja urakoitsijoiden yhteystiedot eli puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet sekä kunkin kohteen osalta merkittynä koneiden toimittaja tai urakoitsija, joka remonttia suorittaa. Yhteystietojen ylläpitäminen auttaa asioiden hoitamista silloin, kun remonteista vastaava ja eniten tietävä henkilö ei ole paikalla.

7. TULOSTEN TARKASTELU

7.1 Kortistojen käyttöönotto

Kortistojen valmistuttua yhtiön huoneistojen sisäpuolista konekantaa ja huoneistojen kuntoa voidaan tarkastella kokonaisuutena yhtiötasolla sekä vertailla eri kiinteistöjen tasoa kiinteistökohtaisesta seurannasta. Huoneistokohtaisista korteista voidaan tarkastaa huoneistojen korjaushistoria sekä huoneistoissa olevien koneiden ja laitteiden tila yksilöidysti.

Kortistot otettiin käyttöön välittömästi kun sain ne laadituksi valmiiksi ja tietojen tallennuksen tehtyä. Kortistot on todettu käytössä hyödyllisiksi, koska niistä ilmenee korjaushistoria, takuuajat, toimittajien yhteystiedot, huoneistojen pintamateriaalit, koneet ja laitteet huoneistokohtaisesti. Ilman vastaavanlaista seurantaa, toteutettuna minkä muotoisena tahansa, ei osaavaa, ammattitaitoista ja taloudellista kiinteistönpitoa voi toteuttaa.

Konekortiston laadinnan yhteydessä todettiin, että koneiden korjauksia ei ole nykyisen toimittajan tarjoaman kolmen vuoden takuuajan puitteissa tarvinnut tehdä, joten päädyttiin harkitsemaan takuuajan merkitystä toimittajan valintaa tehtäessä. Koneista ja laitteista järjestettiin tarjouskilpailu, jossa harkinnan jälkeen päädyttiin toimittajaan, jonka tarjoama hinta oli alhaisempi takuuajan ollessa kaksi vuotta.

7.2 Remonttiseuranta- ja konetoimituskortistot

Koska kerättyjen tietojen tarkastelu osoitti, että kiireellisiä korjauksia on huomattavasti enemmän, kuin mitä ennen kortistojen laatimista arvioitiin, täytyi remonttien seuraamiseksi laatia seurantajärjestelmä. Seurantajärjestelmä otettiin käyttöön heti sen valmistuttua ja se on todettu käytössä hyväksi työvälineeksi, jota koko henkilökunta voi hyödyntää kukin tarpeidensa mukaisesti. Korjausten suunnittelu ja aikataulutus helpottui kortiston käyttöön siirryttäessä.

7.3 Muut tulokset

Tarkastusten tekijät

Huoneistossa tehtävien tarkastusten osalta todettiin, että mitä useampi tarkastaja on tekemässä tarkastuksia, sitä enemmän on myös mielipiteitä siitä, missä on esimerkiksi hyvän ja huonon raja tarkastelun kohteen kuntoa arvioitaessa.

Yhtiön harkittavaksi jääkin tämän työn perusteella, onko tarkastukset suoritettava yhtiön toimesta siten, että tarkastusten tulokset ovat vertailukelpoisia keskenään.

Säännölliset tarkastukset huoneistoissa

Huoneistojen vuokralaisille tähdennetään jatkuvasti, että vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus havaitsemistaan vaurioista huoneistossa. Kosteiden tilojen osalta todettiin, että useissa huoneistoissa kosteusvauriota ei voinut olla huomaamatta, mutta asukas ei ollut ilmoittanut siitä yhtiölle. Koska ilmoitusvelvollisuuden lainlyönnille ei ole määrätty korvausvastuuta, tulee tilojen säännöllinen tarkastus hoitaa esimerkiksi määräajoin toistuvilla tarkastuksilla.

Asukashinnasto

Tähän työhön liittyvien tarkastusten ja asukasvaihdosten yhteydessä tehtyjen tulo- ja lähtötarkastusten perusteella on todettu, että huoneistojen normaalia kulumista ylittäviä vaurioita esiintyy varsin paljon. Sen lisäksi asukasvaihdosten yhteydessä

asukkaiden mukaan lähtee huoneistoon kiinteästi kuuluvia, varsinkin sähkölaitteisiin liittyviä tarvikkeita. Tämän takia yhtiö on laatimassa asukashinnastoa, jossa määritellään kaikki normaalikulumista ylittävien kohteiden korjausten hinnat sekä huoneistoon kiinteästi kuuluvien tarvikkeiden hinnat, jotka laskutetaan tarvittaessa asukkailta tai pidätetään vuokravakuudesta.

LÄHTEET

- 1 Porin ammatti-isännöitsijät. [www-sivu]. [viitattu 9.5.2007] Saatavissa:
<http://www.ammatti-isannoitsijat.fi/vastuunjakotaulu.html>
- 2 Kiinteistö-KYS Oy. Hakijarekisterin tilastotietoja, 31.3.2007.
- 3 KH 90 - 00268 Asuintalon huoltokirjan käyttö. Rakennustieto Oy 1999.
- 4 Korjausrakentaminen 2000 - 2010, VTT tiedotteita 2154. Espoo 2002.
- 5 Kiinteistö-KYS Oy. Tilastotietoa vuosilta 2003 – 2006, 9.1.2007
- 6 Kiinteistö-KYS Oy. Yhtiön toimintastrategia ja arvot, 2006.
- 7 Kiinteistö-KYS Oy. Kiinteistöjen perustietorekisteri 2007.
- 8 Kiinteistö-KYS Oy. Taloushallinnon asiakirjat vuosilta 2003-2007.
- 9 Elosuo, Mikko, Vuokratalojohtaminen, Suomen Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan Kustannus Oy, Gummerus kirjapaino, Jyväskylä 2000. 36 s.

LIITTEET

- 1 Huoneiston lähtötarkastuslomake
- 2 Huoneistokortti
- 3 Huoneistokortti (asukkaalle lähetettävä tosite)
- 4 Ostolähete
- 5 Huoneistojen tarkastuksessa käytetty korttipohja
- 6 Ilmoitus asukkaille huoneistoissa tehtävistä tarkastuksista
- 7 Huoneistokortti
- 8 Huoneiston konekortti
- 9 Huoneistokortit yhteenveto yhtiötasolla
- 10 Huoneistojen konekortit yhteenveto yhtiötasolla
- 11 Remonttiseurantalomake
- 12 Koneiden toimitusjono –kortti
- 13 Työjono –kortti
- 14 Korjausmiehen työjonolomake