



Rakennuttajakonsultti – isännöitsijän edunvalvoja

1950 -1970 -luvuilla valmistuneet taloyhtiöt ovat viimeistään nyt peruskorjauksen tarpeessa. Mitä vanhempi taloyhtiö, sitä suurempi korjausvelka ja sitä vaativampi urakka isännöitsijälle.

Putkiremontti, julkisivu-saneeraus, katon uudistaminen – kaikki normaaleja miehen ikään ehtineiden taloyhtiöiden tarpeita. Ja monesti akuutteja vieläpä samaan aikaan.

-Taloyhtiön isännöitsijä on henkilö, johon odotukset korjausten onnistuneesta, edullisesta ja ripeästä hoidosta kohdistuvat. Samaan osoitteeseen menevät myös haukut, jos jokin menee pieleen. Isännöitsijään kohdistuvat vaatimukset saattavat olla kohtuuttomia, siksi hänen kannattaa palkata avukseen alusta alkaen rakennuttajakonsultti, toimitusjohtaja **Sami Koskela** Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy:stä toteaa.

Rakennuttajakonsultti on korjausurakan johtaja. Hänen oikeana kätenään toimii valvoja, jonka vastuulla on rakennustöiden eteneminen urakkasopimusten mukaisesti. Useimmiten nämä kaksi avainhenkilöä ovat saman, projektinjohto- ja valvontapalveluja tarjoavan yrityksen asiantuntijoita.

- Tärkeä projektinjohtajan ja valvojan ominaisuus on heidän riippumattomuutensa rakennusurakan varsinaisista toimijoista, kuten suunnittelijoista ja urakoitsijoista.

- Rakennuttajakonsultti on nimenomaan taloyhtiön ja sitä kautta myös isännöitsijän edunvalvoja, Koskela korostaa.

– Taloyhtiö säästää aikaa, vaivaa ja rahaa, kun hankkii korjausurakkaan rakennuttajakonsultin jo hankesuunnitteluvaiheessa. Kiitos säästöistä lankeaa tietysti isännöitsijälle, toimitusjohtaja Sami Koskela tietää kokemuksesta.



Hinta-laatu -suhde kohdalleen

Rakennushankkeiden organisointi osataan Suomessa yleisesti melko hyvin, mutta taloyhtiöt tekevät toisinaan poikkeuksen. Osa taloyhtiöistä jättää rakennuttajakonsultin hankkimatta tai palkkaa hänet vasta rakennusvaiheessa valvomaan konkreettista työtä.

– Tällainen päätös on yleensä taloyhtiön kannalta huono, vaikka onkin tavoitteeltaan ymmärrettävä. Taloyhtiön tarkoituksena voi olla hankkia kaikki tarvittavat palvelut samalta luukulta ja tällä tavoin mahdollisesti säästää rahaa ja vaivaa. Valitettavasti menettely voi johtaa aivan päinvastaiseen tulokseen, Koskela varoittaa.

Jos korjausurakan projektinjohto, suunnittelu ja jopa rakentaminenkin hankitaan samalta toimijalta, tekijät valvovat itse itseään, mutta taloyhtiön edunvalvonta jää puuttamaan. Toki projekti voi onnistua näinkin, mutta täyttä

varmuutta rakentajien, käytettyjen materiaalien, työn laadun ja kustannusten optimaalisesta suhteesta ei välttämättä saada.

Miksi rakennuttajakonsultin palkkaus sitten kangertelee? Sami Koskela nimeää ainakin yhdeksi syyksi tiedonpuutteen.

– Tiedotusta taloyhtiöille onnistuneista korjausurakoiden organisoinneista tulee lisätä. Aidot käyttökokemukset kirkastavat kokonaiskuvaa taloyhtiön edunvalvonnasta ja auttavat isännöitsijöitä paremmin tunnistamaan tarjottavien palvelujen edut. Rakennuttajakonsultin puolueettomuus ja riippumattomuus muista urakkaan sidotuista toimijoista on ensiarvoisen tärkeä etu taloyhtiölle.

Hyvin suunniteltu – puoliksi tehty

Rakennuttajakonsultin kiinnittäminen korjausurakkaan mahdollisimman varhaisessa

Korjausurakan organisoinnin kulmakivet

Korjaustarpeet havaitaan taloyhtiössä yleensä kuntoarvion, kuntotutkimuksen tai jonkun rakenneaurion, kuten esimerkiksi vesivahingon, myötä. Tämän jälkeen on vuorossa hankesuunnitelman laatiminen eli esitys siitä, miten korjaussuunnitelma tullaan laatimaan.

–Hyvässä hankesuunnitelmassa vertaillaan puolueettomasti eri korjausvaihtoehtoja ja arvioidaan niiden plussat ja miinukset. Vertailun tuloksena taloyhtiön on mahdollista faktapohjalta tehdä päätös, miten korjaus tehdään, Koskela ohjeistaa.

Rakennuttajakonsultti kannattaa pestata jo hankesuunnitteluvaiheessa, sillä konsultti arvioi yhdessä isännöitsijän kanssa, millaisia asiantuntemusta tai teknisiä tutkimuksia hankkeessa tarvitaan. Hankesuunnitelman pohjalta taloyhtiö tekee investointipäätöksen, joten huolellisesti laadittu suunnitelma säästää taloyhtiön mahdollisilta lisäinvestoinneilta.

–Hankesuunnitteluvaihe on erittäin tärkeä. Sen jälkeen palkataan suunnittelijat ja viimeistään tässä vaiheessa projektiin tulee kiinnittää rakennuttajakonsultti johtamaan suunnittelua.

vaiheessa maksaa itsensä moninkertaisesti takaisin säästyneenä aikana ja vaivana. Myös silkkää rahaa saattaa säästyä, kun taloyhtiön edunvalvoja paneutuu työhön hankesuunnittelusta alkaen.

– Harvoin taloyhtiöt jättävät rakennuttajakonsultin kokonaan hankkimatta, mutta valitettavan usein hankinta tulee liian myöhään.

– Seuraava tilanne on varsin yleinen. Suunnittelutoimisto on alansa asiantuntijana laatinut hyvät ja toteutuskelpoiset suunnitelmat, mutta niiden yhteensopivuutta urakkasopimusten ja niiden kaikkien kaupallisten ehtojen kanssa ei ole viimeisen päälle

Hän hankkii suunnittelijat ja laatii suunnittelusopimukset projektin tarpeiden mukaisesti, Koskela täsmentää.

Suunnitteluvaiheesta edetään toteutussuunnitelmien laadintaan. Rakentamisen valmisteluvaiheessa rakennuttajakonsultti laatii kaupalliset asiakirjat ja kilpailuttaa urakat, käy urakaneuvottelut ja laatii urakkasopimukset. Varsinaisessa rakennusvaiheessa hän johtaa työtä apunaan työmaan paikallisvalvoja.

–Takuuaikana rakennuttajakonsultti vielä varmistaa, että urakoitsijat hoitavat takuuajan velvoitteensa ja mahdolliset takuukorjaukset viiveettä. Viimeisetkin takuuajaiset asiat on yleensä hoidettu keskimäärin kaksi vuotta korjausurakan valmistumisen jälkeen, joten rakennuttajakonsultin työ taloyhtiön edunvalvojana voi kestää 3-4 vuotta, Koskela laskee.

Rakennuttajakonsultin ja työmaavalvojan yhteinen työpanos edustaa silti vain muutaman prosentin kuluja kokonaiskustannuksista. Se on pieni satsaus taloyhtiön korjausvapaaseen tulevaisuuteen.

TEKSTI: IRJA NURMI-RÄTTÖ
KUVA: MARKO RÄTTÖ

varmistettu, Koskela kuvaillee.

Hänen mielestään kokonaisuuden hallinta on onnistuneen korjausurakan ydinasia. Vanha sanonta, hyvin suunniteltu on jo puoliksi tehty, pätee tässäkin asiassa. Uudenmaan Projektinjohtopalvelut pitääkin kunnia-asianaan tarjota isännöitsijälle kokonaisvaltaista palvelua, joka kattaa urakan kaikki vaiheet aina hankesuunnittelusta lähtien.

– Olemme muista rakennusalan toimijoista riippumaton projektinjohtaja ja tinkimätön työn laadunvalvoja. Siitä syntyy säästöä monessa muodossa, Koskela painottaa. □