

ISO REMONTTI EDESSÄ?

# Rakennuttajakonsultilla kaikki langat käsissä



Peruskorjausikäisissä kiinteistöissä on suuria hankkeita, joiden onnistunut läpivieminen edellyttää asiantuntevaa projektin vetäjää. Liikkeelle kannattaa lähteä ajoissa.

**V**ielä kymmenisen vuotta sitten taloyhtiön remontti sujui niin, että pyydettiin paria urakkatarjousta ja niistä valittiin soveltuvin. Isännöitsijä ja yhtiön hallituksen puheenjohtaja kävivät välillä työmaalla vilkaisemassa töiden sujumista – ajat ovat rajusti muuttuneet.

Uudet materiaalit ja energiamääräykset, tiukennukset lupamenettelyssä ja valvonnassa sekä lisääntynyt paperisota edellyttävät ammattitaitoista projektinjohtajaa.

– Projektinjohtajan eli ammattikielellä rakennuttajakonsultin palkkaaminen korjaushanketta vetämään varmistaa onnistuneen lopputuloksen. Hän johtaa hanketta alusta loppuun asti huolehtien siitä, että jokainen yksityiskohta tehdään asianmukaisesti ja kokonaisuus toimii saumattomasti, Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy:n toimitusjohtaja, rakennusinsinööri **Sami Koskela** tähdentää.

## Eroon sopimusteknisistä kiistoista

Materiaalien ja järjestelmien on sovittava teknisesti yhteen ja suunnitteluratkaisujen vastattava käyttäjien tarpeita,

**Rakennushankkeeseen lähtevä taloyhtiö maksaa viime kädessä kaikesta. Peruskorjaushankkeiden onnistunut läpivieminen edellyttää asiantuntevaa projektin vetäjää.**

mutta sen lisäksi on välttämätöntä huolehtia sopimusten sisällöllisestä ristiriidattomuudesta, jotta sopimusteknisiltä kiistoilta vältyttäisiin.

Koskela valaisee rakennuttajakonsultin käytön etuja esimerkin avulla. Esimerkkikohteen LVI-työselostuksessa tietty laitehankinta oli sisällytetty rakennusurakkaan, mutta kaupallisissa asiakirjoissa rakennusurakkaan ei ollut määrätty kuuluvaksi asioita LVI-selostuksesta. Kenen urakkaan ja maksettavaksi 10.000 euron laitehankinta silloin kuuluu, vai jääkö se taloyhtiön maksettavaksi?

Kuvatun kaltainen ongelmatilanne voi syntyä, vaikka LVI-selostus on ollut rakennusurakan tarjouspyyntöasiakirjoissa ja maalaisjärjellä sen voisi olettaa kuuluvan urakkaan. Kun projektinjohto on yksissä, osaavissa käsissä, tällaisilta ristiriidoilta vältytään.

## Riittävän kattavat vakuudet

Rakennushankkeeseen lähtevä taloyhtiö maksaa viime kädessä kaikesta. Tämän vuoksi on olennaista myös varmistaa vakuutuksien ja vakuuksien kattavuus niin rakentamisen aikana kuin takuuajana.

Koskela kertoo toisen esimerkin taloyhtiön remontista, jonka entuudestaan tuttuun urakoitsijaan luotettiin eikä erillistä projektinvetäjää hankittu. Vuoden kuluttua remontin valmistumisesta rakennus-



**Uudenmaan  
Projektinjohtopalvelut Oy:n  
toimitusjohtaja,  
rakennusinsinööri Sami  
Koskela tähdentää  
kokonaisuuden hallinnan  
merkitystä  
korjausrakentamisessa.**

liikettä haettiin konkurssiin ja siinä vaiheessa taloyhtiössä herättiin tarkastamaan työn tuloksia. Kävi ilmi, että huoneistojen väliset palokatkot olivat jääneet pois. Sinänsä pienen virheen korjaaminen jälkikäteen on erittäin kallista ja lasku uhkaa kaatua taloyhtiön niskaan.

## Ajoissa liikkeelle

Rakennuttajakonsultti kannattaisi hankkia mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Jos liikkeelle lähdetään vasta sitten,

kun arkkitehti, rakennesuunnittelija, LVI-suunnittelija, sähkö- ja muut tarvittavat suunnittelijat on jo valittu, ollaan Koskelan mukaan jo myöhässä.

Rakennuttajakonsulttiin kannattaisi ottaa yhteyttä heti, kun taloyhtiössä on tehty remontin tarveselvitys.

Rakennuttajakonsultti tuntee alan yrittäjät ja tietää, kenelle tarjouspyyntö kannattaa lähettää. Hän pystyy myös ammattitaitoisesti vertailemaan tarjouksia ja huomaa kaikki yksityiskohdat sopimustekniikka myöten.

Toisinaan suunnittelutoimistot tarjoavat lisäpalveluna rakennuttaja- ja valvontapalveluita.

– Jokainen suunnittelija on oman alansa asiantuntija, mutta on kyseenalaista, kannattaako jättää oman työn valvonta ja kokonaisuuden hallinta suunnittelutoimiston vastuulle. Hyvä rakennuttajakonsultti on urakoitsijoista ja suunnittelutoimistoista riippumaton rakennuttajan edunvalvoja, Koskela toteaa.

Taloyhtiön korjausrakentamisprojektissa rakennuttajakonsultti toimii isännöitsijän alaisena, mutta projektin johtajana.

Rakennuksen korjaamiseen liittyy aina riskejä. Osan riskeistä rakennuttajakonsultti voi poistaa ja osaan hän pystyy varautumaan. Esimerkiksi konkurssin uhatessa urakoitsijaa, konsultti voi lähteä välit-

## UUDENMAAN PROJEKTINJOHTOPALVELUT

Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy tuottaa rakennus- ja kiinteistöliiketoimintaan liittyviä rakennuttaja- ja projektinjohtopalveluja. Asiakaskunta muodostuu kiinteistösijoitusyhtiöistä, vakuutusyhtiöistä ja muista kiinteistöjen omistajista kuten taloyhtiöistä, yrityksistä ja järjestöistä.

Yrityksen vuonna 2010 työn alla olevien projektien investointikustannukset ovat noin 20 miljoonaa euroa.

Suuri osa Suomen rakennuskannasta on tullut peruskorjauksikään. Mittavissa saneerausurakoissa Uudenmaan Projektinjohtopalvelut Oy toimitusjohtaja Sami Koskela painottaa kokonaisuuden hallinnan merkitystä.

Monet korjaustoimet, jotka aikaisemmin hoituivat pelkällä ilmoituksella viranomaisille, ovat muuttuneet luvanvaraisiksi. Koskelan mielestä lisääntynyt valvonta on lähtökohteisesti hyvä asia, mutta kehittämisen varaakin on. Esimerkiksi maankäyttöä ja rakentamista koskevaa lainsäädäntöä saatetaan tulkita eri kunnissa eri tavalla, vaikka kyse on täysin samanlaisista kohteista. Lisäksi eri viranomaisten tulkinnat määräyksistä kunnan sisällä saattavat olla ristiriidassa keskenään.

tömästi etsimään uutta ja näin estää aikataulujen venymisen sekä kasvavat kulut.

Projektin viivästyminen sekä remontin muutostyöt voivat pahimmillaan kaksinkertaistaa remontin alkuperäisen hinnan. Alusta alkaen mukana olleen rakennuttajakonsultin avulla tällaiset uhat voidaan eliminoida eikä kokonaisvaltainen projektinjohto Sami Koskelan mukaan edes maksa tavattomasti: rakennuttajakonsultin ja paikallisvalvojan työn hinta jää vain muutamaan prosenttiin hankkeen kokonaiskustannuksista.

Kun kiinteistön saneeraus on viety loppuun, rakennuttajakonsultti valvoo mahdollisten uusien laitteiden käyttöön oton ja varmistaa niiden optimaalisen toiminnan. Hän myös tarkastaa huolto-ohjeet ja huoltosopimukset. Mikäli huoltosopimusta ei ole, hän varmistaa, että sopiva henkilöstö koulutetaan huoltamaan laitteita. □

TEKSTI ANNE JESSEN