

LVI –urakoitsijapäivät 10. – 11.11.2009 Aulanko

Mitä asiakas odottaa putkiremontin tekijöiltä?

Mikko Peltokorpi

Matinkylän Huolto Oy, toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos

Suomen Isännöintiliitto, puheenjohtaja

www.matinkylanhuolto.fi



ratkaiseva joukko

Hyvän asumisen perusedellytyksistä

- Turvallisuus
- Terveellisyys
- Taloudellisuus
- Sosiaalisten tarpeiden tyydyttäminen

**Kuinka moni urakoitsijan työntekijä tiedostaa, mitä
tämä tarkoittaa arjen urakointityössä?**

Asuinrakennuksen ydintoiminta

- Asuminen on asuinkiinteistön pääkäyttötarkoituksen mukaista ydintoimintaa ja näin ollen hyvälle asumiselle on suunnittelussa rakentamisessa ja ylläpidossa luotava edellytykset
- Asuntoyhtiön hallituksen on annettava hallinnolle ja huollolle onnistumisen edellytykset sekä omaisuudenhoidolle linjaukset

Kuka on maksava asiakkaasi?

- Tilaajana toimiva asuntoyhtiö
 - Yhtiön hallinnon ymmärtäminen
 - Isännöitsijän rooli
 - Projektikohtainen roolitus
 - Projektipäällikön rooli
 - Valvojan/valvojien rooli
 - Suunnittelijoiden rooli
- Asuntoyhtiön osakkeenomistaja
- Asuntoyhtiön asukas

Älä urakoitsijana lähde hankkeeseen, missä näitä asioita ei ole tehty selväksi

Missä mennään 2009/1

- Omaisuuden olemassaoloa ei tiedosteta oikealla tavalla
- Vain 20%:lla asunto-osakeyhtiöistä omaisuudenhoito on ennakoitua
- Yhtiöt painivat korjausvelkansa kanssa ja kiinteistönpitostrategioita ei vielä ole
- Osakkaiden/asukkaiden arvomaailma hyvin vaihteleva

Missä mennään 2009/2

- Kotitaloudet eivät kestä korjausten vaatimaa rahoitusta
- Päätöksenteko on tuskallista ja epäjohtonmukaista
- Hallintoon ei löydy vapaaehtoisia
- Tekniikkaan panostusta ei osata hyödyntää

Missä mennään 2009/3

Toisaalta:

- Laatutietoisia asukkaita on paljon
- Asunto-osakeyhtiöissä on suuri palvelujen vaje
- Raha ja laadukas palvelu eivät kohtaa toisiaan
- As. Oy lain muutosvalmistelu tuo korjaustarpeiden ennakkoinnin
- Energiatodistuksen vaikutukset tuskin ovat merkittäviä
- Vapaaehtoisen kuntotodistuksen status on vielä avoin ja jälkimarkkinat hoitamatta

Missä mennään 2009/4

- Uusi asunto-osakeyhtiölaki ohjaa pakolla oikeaan suuntaan
- Hallintoon saatava jämäkkyyttä
- Asunto-yhtiöiden on luotava omat kiinteistönpitostrategiansa
- Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys ohjaamaan korjauksia
- **Viestintä ja vuorovaikutus avainasemassa**
- Isännöinnille ja huollolle luotava onnistumisen edellytykset

Rakentamisen yleinen laadun kuva 2009

- **Todellisen laadun kuva varsin hämärä**
- Miten koko ketju selviytyy kovenevista vaatimuksista
- Tilaajan vastuu korostuu edellytysten luojana
- **Lopputulos on juuri niin tasokas, kuin on sen heikoin osa**
- Vaarana on huomion keskittyminen uusiin asioihin, jolloin kaikki vanha hyvä unohtuu
- Energiansäästöön on pakko satsata

Oma kannanotto vuodelta 1991/1

Tuotantoketjulta puuttuu yhteinen tavoite asukkaan perustarpeiden näkökulmasta ajatellen

- Jos ketjusta poimii joitakin keskeisiä lenkkejä, niin tilanne voisi olla hieman kärjistäen seuraava:
- Poliittinen päättäjä - **kaikki maa kaavoitetaan, maa on rahan arvoista tavaraa**
- Rakennuttaja - **suunnitellaan niin, että kohteet saadaan liikkeelle ARAN rajoissa ja kovan rahan tuotannossa niin, että käy kaupaksi**

Oma kannanotto vuodelta 1991/2

- Suunnittelija - **tehdään se minkä minimitoimeksianto mahdollistaa**
- Urakointiliike - **tuotetaan omistajalle voittoa ja tehdään minimirahalla sitä, mikä käy kaupaksi**
- Tulosvastuullinen työpäällikkö - **otetaan toimittajaksi se, joka lupaa tehdä halvimmalla - kate on tärkein**
- Vastaava mestari - **tehdään niin kuin on suunniteltu**
- Unelmiensa asunnosta haaveileva asukas - **minimirahalla mahdollisimman paljon**

Mitä tästä putkesta syntyy?

- Eli pelkistettynä; mitä syntyy ääritilanteessa yhdistelmästä - tiukkoihin kustannusraameihin survottu kompromissisuunnitelma, halvin tontti, halvin suunnittelija, halvimmat materiaalit, halvin valvoja, halvin pääurakoitsija, halvimmat aliurakoitsijat, välinpitämätön tai ymmärtämätön asukas....
- **MIKÄ ON MUUTTUNUT, KUN ELETÄÄN VUOTTA 2008?**

EI JUURI MIKÄÄN

MISSÄ JÄRJESTYKSESSÄ KORJATAAN JA MITÄ KORJATAAN?

- EI OLE MITÄÄN AINOATA OIKEATA TAPAA
PRIORISOIDA – ON VAIN OMISTAJIEN
TAHTO – SIIS YHTIÖKOKOUSTEN
PÄÄTÖKSET

Miten arjessa priorisoidaan?

- PAKOTTAVAT RAKENTEELLISET KORJAUKSET (PUTKIREMONTEISTA VALTAOSA TEHDÄÄN PAKON EDESSÄ – SE LEIMAA KOKO PROSESSIA)
- KUMULATIIVISTA SÄÄSTÖÄ TUOVAT HANKKEET (ENERGIA-ASIAT ENTISTÄ KOROSTUNEEMMIN ETUALALLA)
- ASUMISVIIHTYISYYTEEN LIITTYVIEN HANKKEIDEN TOTEUTTAMINEN (DIGI TV, LAAJA-KAISTAYHTEYDET, MUU PALVELUTARJONTA), JOISSA ERI IKÄRYHMIEN TARPEET SAATTAVAT VAIHDELLA VALTAVASTI
- YMPÄRISTÖÖN JA ESTETIIKKAAN LIITTYVÄT PERUSPARANNUKSET (ENSIN KUNTOON MAAN ALLA OLEVAT PUTKISTOT YMS.)
- MUUT TOIMINNALLISET MUUTOKSET

Miten luomme onnistumisen edellytykset arkeen isännöintinäkökulmasta?

Jaamme hankkeen neljään päävaiheeseen:

1. Hankevalmistelu
2. Toteutuksen valmistelu
3. Urakointi
4. Tuloksen varmistaminen

Loppuu takuu ajan loppumiseen, vaikka sama kohde voi aiheuttaa toimenpiteitä myöhemmin.

Hankevalmistelu

1. Töiden aloittaminen oikealla hetkellä
2. Päätöksentekijöiden sitoutuminen kokonaishankkeeseen
3. Oikean korjaustavan valinta
4. Oikea korjauksen laajuus
5. Kohtuuhintainen hankesuunnitelma
6. Aikataulussa pysyminen
7. Haittojen minimointi urakkavaiheessa (keskustelu)
8. Onnistunut tiedotus / vuorovaikutus käyttäjille ja osakkaille

Hankevalmistelun päätavoitteena on:

Aikaansaada taloyhtiön päättäjien aito sitoutuminen hankkeeseen

Toteutuksen valmistelu

1. Suunnittelijan ammattitaitoon luottaminen
2. Tekninen valmistautuminen urakointivaiheeseen
3. Kohtuuhintainen toteutussuunnitelma ja urakka
4. Hyvä urakoitsija
5. Aikataulussa pysyminen

Toteutuksen valmistelun päätavoitteena on:
Asiantuntemuksen ja laadun tuottamisen
edellytysten luominen

Urakointi

1. **Sujuva työilmapiiri**
2. Laadukas työ
3. Käyttäjien haittojen minimointi
4. Onnistunut tiedotus käyttäjille ja osakkaille
5. Talouden seuranta
6. Kohtuuhintainen urakka
7. Aikataulussa pysyminen

**Urakointiosion päätavoitteena on:
Hyvän työilmapiirin luominen**

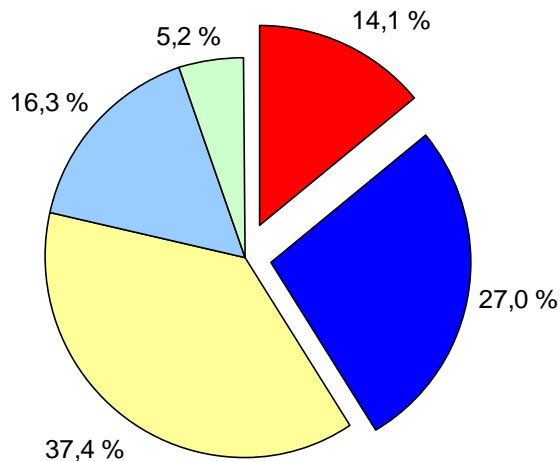
Tuloksen varmistaminen

- **Taloyhtiön kokonaisedun varmistaminen**
- Virheiden havaitseminen
- Virheiden korjaaminen
- Korvausten vaatiminen ja saaminen
- Päätöksentekijöiden tyytyväisyys
- Onnistunut palaute ja arkistointi jatkokehittämistä varten

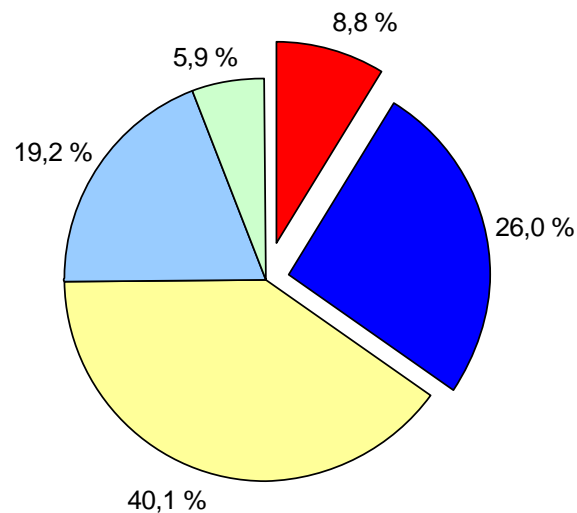
**Päätavoitteena on:
Taloyhtiön edun varmistaminen**

Urakkahinnat eri kokoisissa hankkeissa verrattuna vuoteen 2008, koko maa, syyskuu 2009

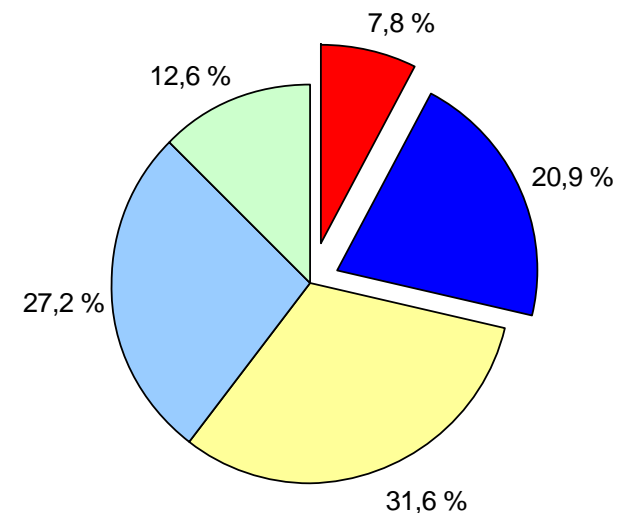
Hankkeet, joiden urakkasumma on alle 100 000 euroa



Hankkeet, joiden urakkasumma on 100 000 - 1 miljoona euroa



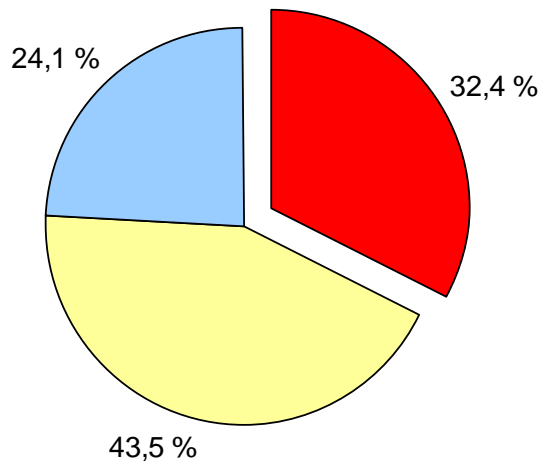
Hankkeet, joiden urakkasumma on yli 1 miljoona euroa



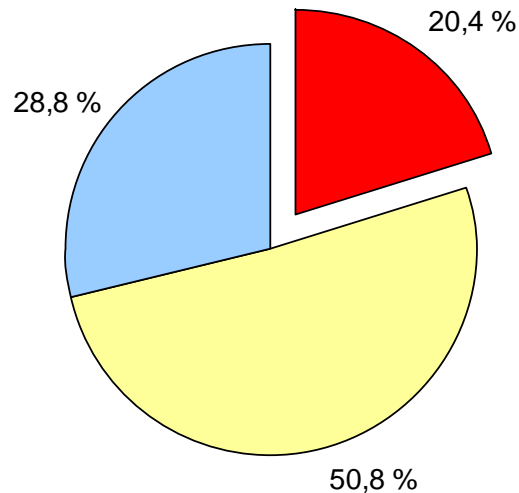
- Urakkahinnat ovat nyt yli 10% kalliimpia kuin vuonna 2008
- Urakkahinnat ovat nyt 1-10% kalliimpia kuin vuonna 2008
- Urakkahinnoissa ei ole oleellista muutosta verrattuna vuoteen 2008
- Urakkahinnat ovat nyt 1-10% halvempia kuin vuonna 2008
- Urakkahinnat ovat nyt yli 10% halvempia kuin vuonna 2008

Urakoitsijoiden saatavuus korjaushankkeissa, koko maa syyskuu 2009

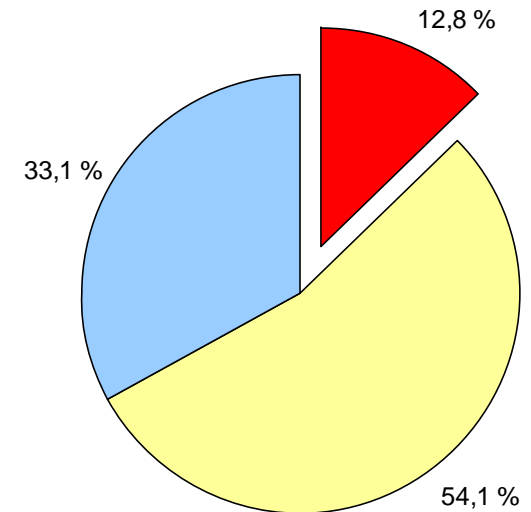
Hankkeet, joiden
urakkasumma on
alle 100 000 euroa



Hankkeet, joiden
urakkasumma on
100 000 - 1 miljoona euroa



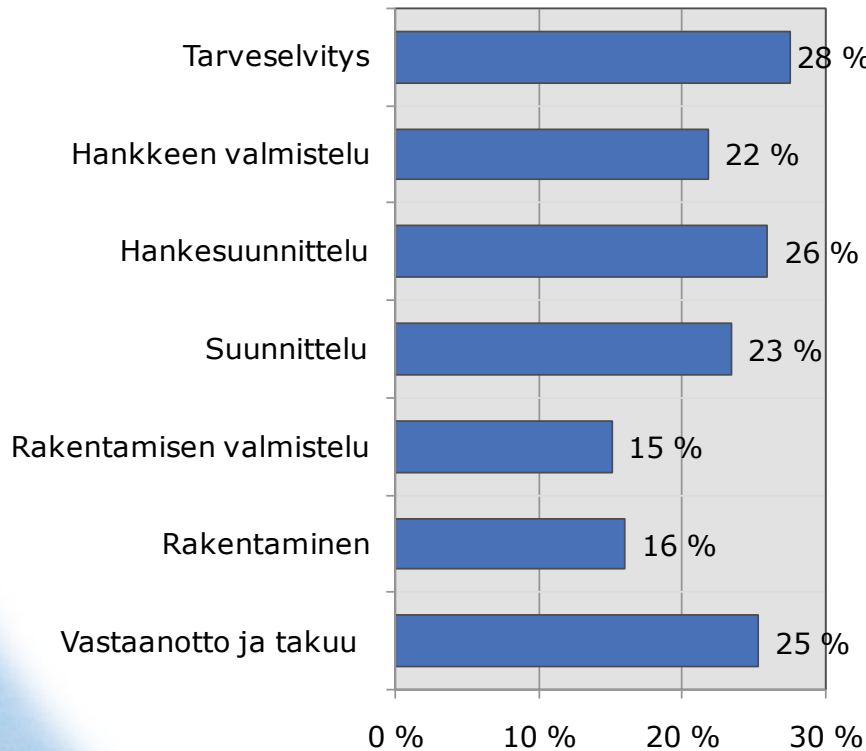
Hankkeet, joiden
urakkasumma on
yli 1 miljoona euroa



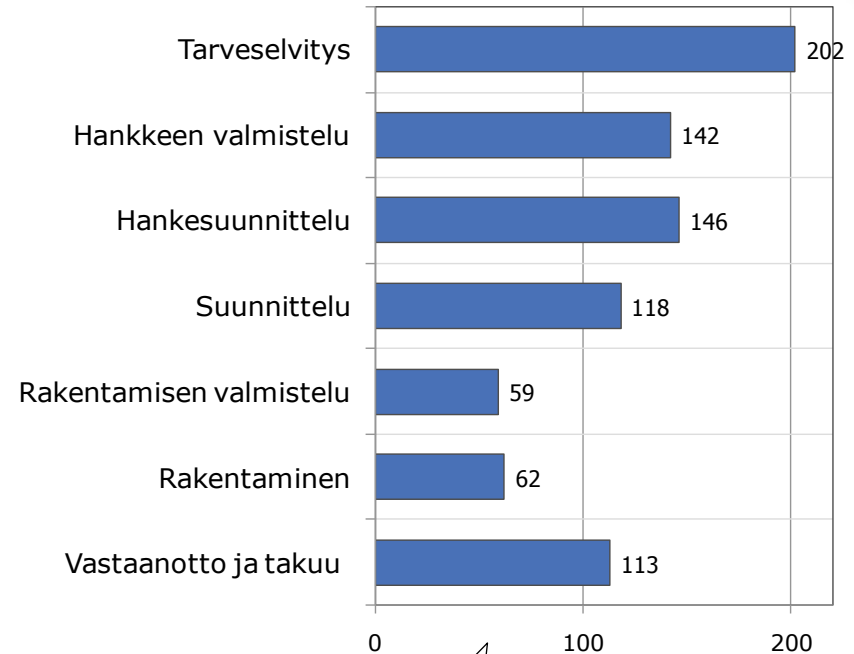
- Urakoitsijoita on nyt vaikeampi saada kuin vuonna 2008
- Urakoitsijoita on nyt yhtä helppo saada kuin vuonna 2008
- Urakoitsijoita on nyt helpompi saada kuin vuonna 2008

Meneillään olevat putkiremontit tai sellaisen valmistelu 12/2008

Kuinka monella prosentilla isännöitsijöistä meneillään seuraavat vaiheet (N312)



Kuinka monta kappaletta seuraavia vaiheita meneillään (N) yht.



Hankkeen valmistelu –
rakentamiskappaleita menossa
yhteensä 527 hankkeessa!

Mitä tekijöiltä odotetaan?

- Urakkasuorituksen sopijaosapuoli edellyttää sopimuksen mukaista suoritusta, jota mitataan eri roolissa olevien henkilöiden kokemuksina
- On hyvä kysyä, että millä onnistumista mittaa:
 - Projektipäällikkö
 - Isännöitsijä
 - Suunnittelijat
 - Osakkaat
 - Aukkaat
- **Tämän päivän asukkaalle ei riitä sopimuksen edellyttämä tekninen suoritus, vaan hankkeesta tulisi jäädä vielä hyvä mielikin – tässä on vielä pitkä tie kuljettavana**

Millä on helppo erottua?

- **Pidä** urakkaneuvottelussa tekemäsi **lupaukset**
- **Suunnittele työsi ja pidä aikatauluista kiinni**, ei tarvitse tehdä kaikkea heti, vaan silloin **kun työ on luvattu**
- Opetta henkilöstöllesi **hyvän käytöksen tavat**
- Hoida töiden **viimeistely** huolella, vain se muistetaan, **miten loppu sujuu**
- **Kaikki perustuu luottamukseen**, sen ansaitseminen voi kestää vuosia, mutta **sen voi menettää hetkessä**

Miten parempi huomina tehdään?

Parempaa huomina ei tee kukaan
puolestamme, se on yhdessä tehtävä
asukkaiden, tilaajien edustajien,
isännöitsijäkunnan ja urakoitsijoiden
kesken

LOPUKSI

KIITOS KUN JAKSOITTE OLLA MUKANA

www.matinkylanhuolto.fi