

Juha Salminen: Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeissa

Tammikuussa 2015 julkaistussa Toteutusmuodot taloyhtiön korjaushankkeessa – kirjassa tarkastellaan taloyhtiön korjaushankkeen erilaisia toteutusmuotoja, niiden hytötyjä ja haittoja sekä soveltuvuutta erilaisiin hankkeisiin. **Lue lisää!**

<https://www.kiinkust.fi/tuote/toteutusmuodot-taloyhtion-korjaushankkeissa>

Kirjassa käsitellään myös ryhmäkorjausta oheisella tavalla.

Mitä ovat ryhmäkorjaukset?

Ryhmäkorjauksilla tarkoitetaan sitä, että eri taloyhtiöt tekevät yhteistyötä saman tyyppisen korjauksen toteuttamisessa. Sitä ei pidä sekoittaa ryhmärakennuttamiseen, jossa rakennutetaan uusia rivi- tai pientaloja hartiapankkityylisesti asukkaiden yhteistyössä. Ryhmäkorjauksessa toimijat ovat taloyhtiöitä ja yhteistyötä tehdään, koska siitä katsotaan saatavan etua verrattuna siihen, että jokainen taloyhtiö toteuttaa korjauksensa erikseen.

Taloyhtiöt ovat alkaneet ymmärtää ryhmäkorjausten etuja ja tehdä entistä enemmän yhteistyötä korjauksissaan. Korjaushankkeet vähintäänkin kilpailutetaan yhteistyössä, ja taloyhtiöt voivat myös solmia yhteisen sopimuksen korjausten toteutuksesta. Tähän asti yhteistyötä on tehty lähinnä putki- ja julkisivuremonteissa.

Ryhmäkorjausten edut ja toteutusmuotojen soveltaminen niissä

Ryhmäkorjauksella saavutetaan selvä säästö verrattuna siihen, että jokainen taloyhtiö teettäisi korjaukset ja niiden suunnitelmat erikseen. Hankkeen koon kasvaessa säästetään niin kilpailutuksen, suunnittelun kuin toteutuksen vaivassa ja kustannuksissa koska tehtäviä voidaan yhdistää usean taloyhtiön kesken ja pitempi sarja toistuvia vaiheita tuo mukanaan sarjatuotannon etuja.

Parhaillaan korjausikä on tulossa suuri määrä 1960- ja 70-luvuilla rakennettuja elementtitaloja. Näitä taloja on rakennettu suurille alueille pitkälti samoilla piirustuksilla. Tuntuu järkeenkäyvältä myös korjata niitä yksillä perusteellisesti mietityillä suunnitelmilla, eikä mieltä joka hankkeessa samoja asioita uudelleen ja uudelleen. Kun koko rakennuttamisprosessi tarjousvaiheineen ja hankintatehtävineen voidaan hoitaa samalla suuremmalle rakennusmassalle, se tietää selvää säästöä jo konsulttikuluissa.

Ryhmäkorjaukset parantavat myös korjausten laatua ja toimitusvarmuutta, koska isompiin hankkeisiin on helpompi saada hyviä tekijöitä ja varata enemmän resursseja. Sarjatyössä tapahtuu oppimista työn edetessä, jolloin laaturiskit pienenevät ja korjaustyö nopeutuu. Ryhmäkorjauksissa on suuret mahdollisuudet myös erilaisten esivalmistettujen komponenttien ja teollisten menetelmien käyttöön ja kehittämiseen.

Ryhmäkorjaukset voivat toimia koko alan näkökulmastakin kehityksen vetureina. Tällainen laajamittainen kehitystyö edellyttää uutta ajattelua myös hankkeita kilpailutettaessa ja organisoitaessa. Ryhmäkorjaukset voisivat toimia malleina sovellettaessa taloyhtiöissä uusia, yhteistyöhön perustuvia toteutusmuotoja. Tämä johtuu siitä, että suurempi hankekoko tekee mahdolliseksi panostaa hankinta- ja suunnitteluvaiheisiin tavallista enemmän. Usean taloyhtiön yhteistyöllä voidaan panostaa edullisemmin osaaviin, alan edelläkävijöinä toimiviin rakennuttajiin ja muihin asiantuntijoihin.

Moni kunta ja kaupunki haluaa edistää ryhmäkorjausta, koska asuinalueita voidaan kehittää ryhmäkorjausten kautta. Ryhmäkorjaukset voivat esimerkiksi lisätä sosiaalista hyvinvointia alueilla, koska ihmiset rohkaistuvat niiden myötä tekemään yhteistyötä asuinympäristönsä parantamiseksi.

Ryhmäkorjausmahdollisuuksien selvittäminen

Vaikka ryhmäkorjausten hyödyt tiedostetaan laajasti, ongelmaksi on koettu, että ryhmäkorjauksia on vaikea saada käyntiin. Taloyhtiöt eivät edelleenkään keskustele keskenään riittävästi, jolloin ei ole riittäviä lähtötietoja esim. taloyhtiöiden tulevista korjaustarpeista ja niiden ajoituksesta. Ryhmäkorjausten lähtökohtana tulee olla se, että taloyhtiöillä on halu selvittää tulevista korjauksista halvemmalla ja helpommalla (ks. www.taloyhtio.net).

Ryhmäkorjaukseen mukaan mielivän taloyhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on oltava käsitys alueen muiden taloyhtiöiden korjaustarpeista ja pitkän tähtäimen korjausohjelmista. Tämän vuoksi ensimmäinen toimenpide on käynnistää ryhmäkorjausselvitys. Siinä selvitetään kaupungin tai kunnan tavoitteet ja suunnitelmat alueen kehittämiseksi sekä kartoitetaan mahdollisen ryhmäkorjaushankkeen osapuolet, tavoitteet ja reunaehdot.

Jos muut taloyhtiöt saadaan innostumaan ryhmäkorjaushankkeesta, voidaan päättää yhteistyön käynnistämisestä. Yhteistyö voi tapahtua muodollisemmin yhteisen sopimuksen puitteissa, jolloin muodostetaan eräänlainen liittymä rakennuttamaan yhteistä hanketta, tai se voi olla vapaamuotoisempaa yhteistyötä niin että jokainen taloyhtiö tekee oman urakkasopimuksen, mutta niitä koordinoidaan yhdessä ja tehtäviä, kuten projektinjohtoa, suunnittelua ja urakan kilpailutusta, yhdistellään mahdollisuuksien mukaan.