



osakkaiden omalla kustannuksella. Hankesuunnittelussa päätettiin, että muutostyöstä teetetään yhteinen toteutussuunnitelma teknisten seikkojen osalta. Perussapluunan pohjalta osakkaat saivat halutessaan tilata saunaremontin urakoitsijalta.

– Muutostyöt eivät varmasti olisi menneet niin jouhevasti osana varsinaista korjaushanketta, jos niitä ei olisi käsitelty jo hankesuunnitteluvaiheessa. Mikäli kaikki halukkaat olisivat erikseen kyselleet saunaremonttia urakoitsijalta, ei hommasta olisi tullut mitään.

Tavoitteet tärkeysjärjestykseen

Tavoitteiden asettamisessa kannattaa noudattaa kolmiportaista mallia.

– Ensimmäiseksi katsotaan, mikä on niin sökönä

Hankesuunnittelun vaiheet

1. Suunnittelun organisointi

- Pohjana yhtiökokouksen hankesuunnittelupäätös
- Projektipäällikön tai hankesuunnittelijan valitseminen
- Tarjouspyynnöt hankesuunnittelusta
- Hankesuunnittelusopimuksen solmiminen

2. Suunnittelutyö

- Rahoituksen ja avustusten saatavuus
- Tiedotussuunnitelma
- Asukaskyselyt
- Kiinteistön kunnan ja korjaustarpeen kartoittaminen
- Vaihtoehtoiset korjaustavat
- Hankeaikataulu ja kustannusarvio
- Toteutusmuoto (kokonaisurakka vai jokin muu)

3. Suunnitelman hyväksyttäminen

- Yhtiökokouksen päätös korjaustavasta
- Investointipäätös
- Siirtyminen tekniseen toteutussuunnitteluun

nyt tai lähitulevaisuudessa, että sille on pakko tehdä jotain, toteaa Kettunen.

Jatkokysymys kuuluu, mitä olisi järkevää tehdä samassa yhteydessä. Kolmoskohdassa hankesuunnittelu muuttuu haavesuunnitteluksi: mitä muuta mukavaa haluttaisiin.

Hyvässä tapauksessa korjaushanke käynnistyy ennakkoidusti lähivuosien korjaustarveselvityksen pohjalta. Toisinaan kiinteistössä havaitaan niin vakavia vaurioita, että hankesuunnittelu on aloitettava välittömästi.

Olipa liikkeellelähtö odotettu tai odottamaton, yhtiökokouksen on tehtävä periaatepäätös korjaushankkeeseen ryhtymisestä. Hallitukselle annetaan valtuudet korjaushankkeen projektipäällikön valitsemiseen ja hankesuunnitelman teettämiseen.

Samalla päätetään hankesuunnittelun rahoituksesta. Hankepäätöksen myötä taloyhtiö siirtyy normaalista kiinteistön ylläpidosta rakentamiseen liittyvien velvoitteiden piiriin.

Ammattilainen avuksi

Hankesuunnittelu voidaan jakaa kolmeen päävaiheeseen, jotka ovat organisointi, suunnittelutyö ja suunnitelman hyväksyttäminen. Jos hallitukseen ei satu