

Ryhmäkorjauksen kokemuksista eteenpäin

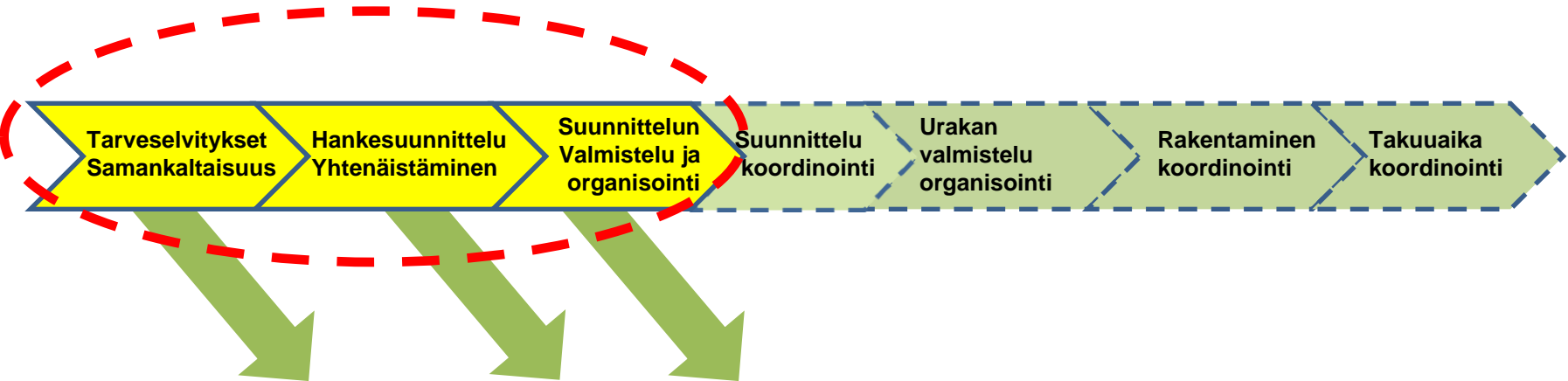
Maunulan 101. aluefoorumi
ma 2.12.2013.

Eino Rantala
Ryhmäkorjaustoimikunnan puheenjohtaja

Ryhmäkorjauksen hyödyt

- Taloyhtiöt hyötyvät ryhmäkorjauksesta hankkeen **volyymin ja teknisen ratkaisun toistuvuuden kasvaessa**
- Taloudellista säästöä ja laatua syntyy
 - volyymiedusta palveluja ja tavaroita kilpailuttaessa (**volyymiaspekti**)
 - työaikaisesta oppimisesta (vrt. kokemukset telakkateollisuudessa) (**Urakoitsijat**)
 - mietittyjen, laadukkaampien prosessien kautta sähläys vähenee (**urakoitsijat**)
 - säästöjä työmaan perustamiskustannuksista sekä organisoituneesta työnjohdosta
 - laadukkailla tekijöillä – ammattilaisilla
 - **osto-osaamisella (taloyhtiöt)**
- Hankkeen osapuolille syntyvä taloudellinen hyöty siirretään
 - riskien pienentymisenä (laadukkaampi, standardoidumpi prosessi ja tiedonsiirto) (**% ?**)
 - urakkamuodon – projektinjohtourakointimallin – kautta kaikki urakan sisältämät hankinnat kilpailutetaan alihankintoina päätoteuttajan lukuun – tilaajan vastuu yhteistoiminnasta. urakalla on tavoitehinta, jonka alittava osuus jaetaan hyötynä sopijapuolille – urakoitsija ei siis kokonaisurakan tapaan kerääkään kaikkea
 - **siirtyvätkö kilpailutilanteessa taloyhtiölle????**

RK-hankkeen perustamisvaiheeseen liittyvät toimenpiteet



Oivallus yhteistyön

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat avainasemassa aloitteen tekemiseksi RK-hankkeeksi
Paikallinen aktiivi.

Yhteystietojen hankinta ja keskustelut

Ryhmää yhdistävät tekijät

Valitaan ryhmäkorjaus-toimikunta ja puheenjohtaja

Tehdään YHTEISTYÖ-SOPIMUS

Palkataan projektinjohtaja

RK-ryhmän– SUDENKUOPAT PELISTRATEGIASSA

Yhtiön hallituksen osaaminen/kyvykkyys

(pj:n ja RK- toimikunnassa olevien suhtautuminen) – yhteistyöhön on panostettava (sitoutuneisuus)

Yhtiön koko (pieni/iso) -> samaa hyötyä

-> pieni yhtiö hyötyy eniten?? – vai suuri??

Miten taloyhtiön osakkaat järkeilevät:

- Onko prosessi selvä taloyhtiön kannalta?
- Paljonko hyötyä yhtiö saa?
- Mitä kustannuksia yhtiölle tulee?
- Luotetaanko henkilöihin?
- Liittyykö prosessiin riskejä?

Onko putkiremontti pakollinen nyt? Voiko sen siirtää tulevaisuuteen?

Isännöitsijän suhtautuminen

RK –projektijohdolle erityisiä vaatimuksia, viestintä, osakkaiden ”sielunelämän ymmärtäminen

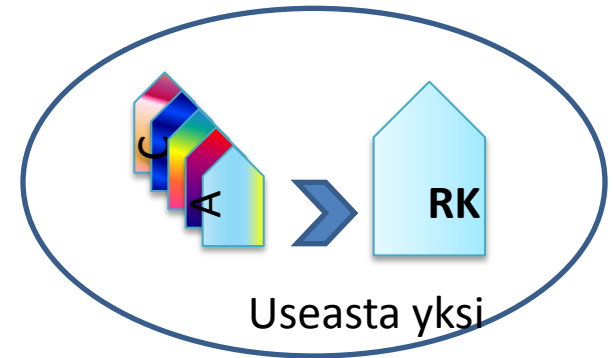
RYHMÄN HALLINNAN EVÄITÄ

- Tilaajan **OSTO-OSAAMINEN** on saatava korkeammalle tasolle
- Tilaajan ja ammattihenkilöiden välinen **LUOTTAMUS** toimivaksi
- Taloyhtiön **SISÄINEN INFORMAATIO JA KOMMUNIKOINTI** on **PERUSEDELLYTYS** hyvälle etenemiselle
- **TILAAJAN** on osattava **AUTTAA** urakoitsijaa laadukkaan lopputuloksen saavuttamisessa
- Tilaajan edessä on oltava nöyrä niin kauan kuin se on sopimuksen puitteissa järkevää ja tilaajan edun mukaista – tilaajasta huolimatta.
- **KISSAT JA HIIRET** on uskallettava nostaa **PÖYDÄLLE HETI** eikä hetken päästä
- Tilaaja ja urakoitsija yhdessä **HANKKEEN PARHAAKSI**
- **ENERGIA- JA ELINKAARITEHOKKAIDEN** kokonaisratkaisujen mukaanotto peruskorjauksiin
- **3D – mallinnus rutiininomaiseksi apuvälineeksi**
- **RK antaa mahdollisuuden yhteisöllisyyden kasvamiselle. Sillä on merkitystä asumisviihtyisyyden, - turvallisuuden ja sosiaalisen turvallisen kanssakäymisen kehittymiselle**
- **MUUTOS LÄHTEE TILAAJASTA**

Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus

RIL 260-2012

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry



Eino Rantala
Tekn. tri.



**YHTEISTYÖ ON VÄKEVÄ VOIMA
– JA SUURI HAASTE**

**SUUR KIITOKSET TEILLE KAIKILLE MUKANAOLLEILLE JA RK-HANKETTA EDISTÄNEILLE
TOIVOKAAMME RYHMÄKORJAAMISELLE ONNEA, KEHITTYMISTÄ JA MENESTYSTÄ MAAMME HYVÄKSI**

**Eino Rantala
EKOSTO Oy
Puh: 0400 410835
S-posti: eino.rantala@ekosto.fi
www.ekosto.fi**