

JATKE OY:N LASKENTATYÖKALU ISÄNNÖITSIJÖILLE

PTS-LASKENTA JA GRAFIIKKA

JOHDANTO

Taloyhtiöiden hallinnolta on puuttunut työkalu, jolla esille tulevien korjaushankkeiden kustannuksia on voinut tarkastella edes keskimääräisten kustannusten perusteella. Ja ennen muuta työkalu, jolla toteutusajankohtia voi kätevästi optimoida myös lainojen takaisinmaksuaikoja muuttelemalla.

Tämä laskentatyökalu on tehty Jari Virran ja Martti Ojajärven kirjoittaman kirjan ”Taloyhtiön korjaushanke, hallinto ja viestintä” pohjalta (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2009). Kaikille tätä laskentatyökalua käyttäville suositellaan tutustumista kirjaan ja erityisesti lukuun 2.4 Kiinteistön ylläpito.

Uuden 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokoukselle on esitettävä hallituksen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin seuraavan 5 vuoden aikana.

Lainsäätäjän tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnan seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.

Lain esittelytekstissä todetaan, että kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on huomattavasti jäljellä.

Selvityksen muodosta, rakenteesta tai perusteista ei sen enempää asunto-osakeyhtiölaissa mainita.

Lain viittaus vanhojen kiinteistöjen perusselvitystarpeisiin tarkoittaa käytännössä vähintään kuntoarvioita ja huonoimmassa kunnossa olevien rakennusosien kuntotutkimusta. Suunnitelmallisuusviittaukset tarkoittavat viime kädessä kunnollista yhtiökokouksen hyväksymää kiinteistöstrategiaa, jonka pohjalta kunnossapitotoimia toteutetaan.

Korjaustarveselvityksen on perustuttava oikeaan tietoon. Kiinteistön kunto voidaan selvittää vain kuntoarvion ja/tai –tutkimuksen avulla. Mitä lähempänä hankkeen todennäköinen toteutus on, sitä perusteellisemmin tutkittuun tietoon tulee päätösten perustua.

Kunnossapitotarveselvitykselle ja sen esittelylle yhtiökokouksessa voidaan antaa muutamia perusvaatimuksia:

- esittelyn on oltava helposti ymmärrettävä
- korjaustarpeen perusteet on selostettava (minkä selvityksen pohjalta päätelmät tehdään)
- korjausvaihtoehdot on selostettava
- jos tarkasteluaikana on useita korjaustarpeita, on esiteltävä ajoituksen perusteet

Laki ei suoraan edellytä hankekustannusten ilmoittamista, mutta kun ilmoituksen tulee kohdistua asumiskustannuksiin vaikuttaviin asioihin, ei hintatiedoilta voitane vältyä. Hyvä ja kattava selvitys sisältääkin lisäksi:

- hankekustannusarviot
- arvio korjausvaihtoehtojen kustannuseroista
- kustannukset muodossa euroa/asm² (kertasuoritus)
- taloyhtiön hankkiman rahoituksen kustannus euroa/asm²/kk ja laina-aika
- mihin vaihtoehtoon annetut hinnat liittyvä

Lain esittelytekstissä annetaan hallinnolle ohje, että vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti. Tämä siis vapauttaa hallinnon vastuusta, mikäli selvitys on laadittu kunnolla. Kääntäen tämä siis tarkoittaa, että hallitus on vastuussa virheellisistä tiedoista, jos arviot korjaustoimista tehdään ilman kunnollisia selvityksiä tai jos ne tehdään asiantuntemattomasti ja hutiloiden.

PTS-laskentatyökalun avulla esitetty korjausten vaikutus asumiskustannuksiin täyttää hyvin lain edellyttämän korjaustarveselvityksen vaatimukset, kunhan korjausten perusteet on ensin selvitetty erityisesti iäkkäissä kiinteistöissä kuntoarvion tai – tutkimusten avulla.

PTS-laskennan perusteet

PTS-laskenta on työkalu korjauskustannusten alustavaan arviointiin ja ajoitusten suunnitteluun. Laskentatyökalun avulla taloyhtiössä voidaan helpolla ja ymmärrettävällä tavalla tarkastella remonttien ajankohtien ja laina-aikojen vaikutusta asumiskustannuksiin. Työkalun ominaisuuksiin liittyy helposti tehtävät muutokset aloitusajankohtiin ja laina-aikoihin. Tämän lisäksi voidaan yksikkökustannuksia säätää helposti ja suorittaa kustannusmuutoksille ns. herkkyystarkastelu. Samoin voidaan menetellä korkotason kanssa.

Työkalun avulla voidaan siis hyvin nopeasti määrittää remonttien vaikutus asumiskustannuksiin ja esittää ne havainnollisessa ja helposti ymmärrettävässä muodossa. PTS-laskennan käytön helppous mahdollistaa myös hallinnon maallikkojäsenten osallistumisen hankkeiden optimointiin.

PTS-laskennassa tarkastellaan asumiskustannuksia asuntoneliötä kohden kuukaudessa. Taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määrätään se, millä tavoin investointien kustannukset jaetaan osakkaille. Pääomavastikkeet määrätään usein osakemäärien suhteessa.

Hallinnon tulisi toimia siten, että lain vaatimaa korjaustarveselvitystä esitellessään osakkaille näytetään 1+4+5 säännön mukaisesti hankkeet siten, että ensimmäisellä vuodelle on käsillä olevat budjetivuoden hankkeet. Seuraavalle neljälle vuodelle olevat hankkeet ovat jo niin lähellä, että niistä on jonkinlainen käsitys laajuudesta ja myös hinnasta. Seuraavalle viidelle vuodelle otetaan tällä jaksol-

la todennäköisesti esille tulevat hankkeet. Näiden osalta riittää varsin hyvin keskimääräisillä kustannuksilla laskettu hankekustannusarvio. Tärkeintä on kuvata hankkeiden suuruusluokkia.

Teknisen kunnan selvitykset pohjana

Asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Tarvittaessa voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus. Oleellista on, että jollain riittävän luotettavalla tavalla selvitetään kiinteistön nykykunto ja selvitysten pohjalta arvioidaan korjaustarpeet ja niiden laajuus.

Kustannusarviot

PTS-laskentatyökalu ei ole varsinainen korjauskustannusten arviointiohjelma. Tässä esitetään kuitenkin muutamien yleisimpien remonttien keskihintoja, joita voidaan tarkastelun alussa ennen tarkempia selvityksiä käyttää suuruusluokkien arviointiin. Hinnat ovat laskentahetken hintatasossa.

On huomattava, että korjauskustannukset esimerkiksi putkiremonteissa vaihtelevat suuresti menetelmien mukaan, jopa niin, että perinteinen putkiremontti voi olla kaksikin kertaa pinnoitusmenetelmiä tai muilta käyttöikää jatkavia menetelmiä kalliimpi. Myös remonttien laajuus voi vaihdella suuresti. Toteuttavan ratkaisun tulee perustua kunnollisiin selvityksiin ja elinkaarikustannusten arviointiin.

Taloyhtiön hallinnon tulee valita se, mihin tarkkuuteen taloudellisessa tarkastelussa tähdätään. Kehittyneillä isännöitsijätoimistoilla on kokemusta erilaisista korjaushankkeista ja näin heille on kertynyt kokemuspohjaista tietoa eri tavoin toteutettujen hankkeiden kustannuksista. Isännöitsijä voi kuvata näiden esimerkkikohteiden tietojen pohjalta esillä olevaa hanketta ja kustannusten suuruusluokkaa ilman, että varsinaista hankekohtaista kustannusarviota laaditaan. Suuruusluokkatieto on riittävä informaatio korjaustarveselvityksessä.

PTS –laskentatyökalun käyttö

Laskentatyökalun käyttäjä määrittää kaikki lähtötiedot aloitussivulle. Käyttäjät täyttää tähdellä merkityt ruudut.

Taloyhtiöstä annetaan asianomaisiin taulukon ruutuihin:

- Taloyhtiön nimi
- Osoite
- Rakentamisvuosi
- Asunoneliöiden yhteismäärä
- Parvekkeiden lukumäärä
- Hoitovastike
- Lainan viitekorko
- Pankin perimä marginaali
- Laskennan aloitusvuosi (kuluva tai seuraava vuosi)

Korjaustarpeet-sivulla on mahdollisuus ottaa laskentaan mukaan 0 – 3 kuntoarviossa määriteltyä muuta, kuin alla olevaa keskihintatietoihin perustuvaa kohdetta. Näistä annetaan kuntoarviossa määritelty hankekustannus ja sijoitetaan hanke suunnitellulle toteutusvuodelle.

Keskihintatietoihin perustuvina ovat laskennassa mukana:

- Ikkunoiden vaihtaminen
- Julkisivuremontti
- Parvekkeiden korjaus
- Parvekkeiden uusiminen
- Putkiremontti

Kustakin remonttikohteesta annetaan hankkeen aloitusvuosi ja otettavan lainan takaisinmaksuaika. Koska tarkastelu on asumiskustannuksille suuntaa antava, oletetaan asioiden yksinkertaistamiseksi hankkeiden aloitukseksi vuoden alku ja lainalle laina-aika tasavuosina.

Ohjelma laskee taloyhtiösi remonteille pääomavastikkeen suuruuden asunoneliötä kohden kuukaudessa tilanteessa, jossa koko remontti rahoitetaan yhtiön ottamalla lainalla.

Korjauksia voidaan tehdä myös osittain. Esimerkiksi ikkunoita vaihdetaan yleisesti ensiksi etelä- ja länsijulkisivuille. Laajuus ilmoitetaan %-osuutena koko määrästä ao. ruudussa.

Hankeoptimointi

Yhtiössä voidaan päättää, että hankkeet on ohjelmoitava jos mahdollista siten, että asumiskustannukset eivät ylitä tiettyä tasoa. Tämä voisi olla vaikkapa alueen keskimääräinen vuokrataso.

Kun taloyhtiön tarpeelliset hankkeet on sijoitettu todennäköisille toteutusvuosille, voidaan ”Tulostussivu”-lehdeltä tarkastella kustannusten toteutumista. Mikäli tavoite ei täyty, palataan aloitusvuolle ja muutetaan hankkeiden aloitusajankohtaa ja laina-aikoja tai hankkeiden järjestystä. Tällä tavoin haetaan optimaalinen toteutusjärjestys ja sopivat laina-ajat. Tämän jälkeen tarkastetaan, että optimoitu järjestys on teknisesti järkevä.

Herkkyystarkastelu

Erityisesti käytettäessä ennakkoon ilmoitettuja keskimääräisiä kustannuksia on hyvä suorittaa ns, herkkyystarkastelu. Tällöin kaikkia kustannuksia kasvatetaan 10 – 15 % merkitsemällä tämä yksikkökustannusruutuun. Näin käsillä on todennäköisesti asumiskustannusten maksimitaso. Samoin voidaan tehdä minimitason määrittelemiseksi vähentämällä keskimääräistä hintaa saman 10 – 15 %. Näin käsillä on todennäköisesti se asumiskustannusten vaihteluväli, jossa tarkastelujaksolla tullaan liikkumaan.

Samanlainen herkkyystarkastelu tulee tehdä erityisesti matalan korkotason kaudella lainakorolle. Tällä voidaan varmistaa, että korkotason noustessa oleellisesti eivät osakkaat joudu suuren remonttirahoituksen kanssa yllättäviin vaikeuksiin.

Korjaustavat

Ennakkoon annetut keskimääräiset kustannukset perustuvat seuraaviin oletuksiin:

Julkisivuremontti

Työsuoritukseen sisältyy julkisivuelementtien ulkokuoren kiinnityksen varmistaminen pulttaamalla tämä kiinni sisäkuoreen. Asennetaan lisälämpöeristys 100 mm ja uusi säävuoriverhous levyttämällä tai rappaamalla.

Mikäli sääverhous tehdään muuraamalla, on se tätä kalliimpi.

Betonirakenteiden kunnan määrittämiseksi suositellaan pääsääntöisesti kuntotutkimuksen teettämistä.

Pavekkeiden uusiminen

Työsuoritus sisältää vanhojen parvekkeiden purkamisen ja uuden parvekerakenteen. Parvekelasitus sisältyy hankekustannuksiin.

Huomattava, että kustannuksen vaihtelevat suuresti ratkaisusta riippuen esimerkiksi sen johdosta, että parvekkeet joudutaan tukemaan maasta eikä ripustaminen entisellä tavalla ole mahdollista.

Betonirakenteiden kunnan määrittämiseksi suositellaan pääsääntöisesti kuntotutkimuksen teettämistä

Parvekkeiden korjaus

Tavanomaisesti korjaushakkeessa poistetaan parvekekaiteet, parvekkeet hiekkapuhalletaan, ruostuneet teräkset korjataan ja suojataan sekä asennetaan uusi kaide (teräs tai alumiinirunko), parvekelasitus ja lattian pinnoitus. Ruostuneiden betoniterästen esille piikkaus- ja paikkausmäärät vaikuttavat hintaan merkittävästi.

Betonirakenteiden kunnan määrittämiseksi suositellaan pääsääntöisesti kuntotutkimuksen teettämistä

Ikkunoiden uusiminen

Keskimääräinen hinta käsittää vanhojen ikkunoiden ja parvekeovien poistamisen ja uudet vakioikkunoiden ja parvekeovien asentamisen vanhoihin aukkoihin sekä korvausilmaventtiilit.

Mikäli uusiminen halutaan tehdä määräysten mukaista paremman U-arvon rakennusosilla kuten vahvemmillä lasipaksuuksilla, nostaa tämä hintaa.

Putkiremontti

Keskimääräinen hinta perustuu perinteiseen putkiremonttiin, joka käsittää käyttövesi- ja viemäriverkoston täydellisen uusimisen kylpyhuoneen ja keittiön vesikalusteineen

vakiokalustein. Kylpyhuoneessa tehdään vanhojen pintojen purkaminen ja vedeneristyksen nykyisten määräysten mukaisesti. Lattian ja seinän laatoitus vakiolaatoin sisältyy hintaan sekä kylpyhuoneen tavanomaiset vakiokalusteet.

Kylpyhuoneen kalustamisen laajuus ja pohjaviemärin korjauksen määrä ja tapa vaikuttavat hintaan merkittävästi.

Mikäli remontissa joitain osia korjataan erilaisilla pinnoitusmenetelmillä, on kustannukset arvioitava tapauskohtaisesti erikseen.

Lopputuloksen esittäminen

PTS-laskennan lopputuloksena saadaan havainnollinen graafinen esitys asumiskustannuksista, jotka muodostuvat hoitovastikkeesta ja taloyhtiön lainalla ja pääomavastikkeella katettavista remonteista.

Kohteen tietojen jälkeen on esitetty pylväsdiagrammissa asumiskustannusten vaihtelu ja muodostuminen yhtiön remonttihankkeista.

Grafiikan alle on koottu tiedot esitetyistä hankkeista, kuten kokonaiskustannukset, aloitusvuoden ym.

Osakkaille on hyvä esittää edellisen grafiikan ja taulukon lisäksi tiivis selostus siitä, millä perusteilla lopputulokseen on päädytty. Samoin kuin se, millä tarkkuudella kustannusarviot on laadittu ja mihin vaihtoehtoon arvio perustuu. Erityisesti putkiremonteissa saattaa siis olla suuriakin vaihteluja eri menetelmien välillä toteutusvaiheessa ja lopulta elinkaarikustannuksissa.

Tulosten esittäminen

Jatke Oy:n PTS-laskentaohjelman tulosteesta voit ottaa PDF-tiedoston ja tallentaa sen omalle tietokoneellesi ao. kiinteistön tietoihin. Tulostussivulle on paikkaa oman yrityksesi logolle. Sovita logo tulostukseen siten, että saat kaikki sopimaan yhdelle sivulle.

JATKE OY TOIVOTTAÄ SINULLE MENESTYSTÄ HANKKEIDEN SUUNNITTELUSSA JA HALUAA OLLA APUNASI JO HANKESUUNNITTELUSTA ALKAEN.

Viihtykää ohjelmamme parissa!

Korjausrakentamisen terveisin

JATKE OY

www.jatke.fi

ps

Toivomme palautetta ja parannusehdotuksia osoitteeseen pts-laskentaohjelma@jatke.fi