

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TEHTÄVÄ       | <b>Kunnossapitosuunnitelman (PTS) laadinta ja ylläpito</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TAVOITE       | Arvioida kiinteistön tulevien vuosien kunnossapito- ja korjaustoimien tarve, ajoitus ja kustannusennusteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| VASTUU        | Taloyhtiön hallitus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TOTEUTUS      | Hallitus, isännöinti, kuntoarvioija tai muu alan ammattilainen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| LÄHTÖTIEDOT   | Mahdollisimman moni seuraavista: taloyhtiön strategia, käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja), kuntoarvio, kunnossapitosuunnitelmaehdotus, kuntotutkimus, energiatodistus, energiakatselmus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| AJANKOHTA     | Suunnitelma päivitetään 2-3 vuoden välein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MENETTELYTAPA | <p><b>1. Hallitus tarkistaa kunnossapitosuunnitelmaehdotuksen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus) laaditaan kuntoarvion yhteydessä.</li> <li>Kuntoarvion ja kunnossapitosuunnitelmaehdotuksen tekijät perustelevat ehdotuksensa.</li> <li>Taloyhtiön hallituksen on tarkastettava ehdotus, koska se on vain laatijoiden näkemys kunnossapito- ja korjaustarpeista.</li> <li>Tarkastusvaiheessa otetaan huomioon myös isännöitsijän ja huoltoyhtiön palaute.</li> <li>Käydään läpi kirjanpidon korjausmenot viimeisten 3-5 vuoden ajalta, jotta saadaan selville, mihin vastikkeet ovat kuluneet ja millaisia toimenpiteitä on mahdollisesti tulossa.</li> <li>Selvitetään, mitä toimenpiteitä ehdotuksesta ehkä puuttuu, ja lisätään ne sinne.</li> <li>Huomataan, että ehdotuksen tarkistamatta jättäminen johtaa pahimmassa tapauksessa päällekkäisiin hankkeisiin ja hallitsemattomaan vastiketason heilahteluun.</li> <li>Kunnossapitosuunnitelmassa esitettyjen hankkeiden vaikutus asumiskustannuksiin arvioidaan tarkemmin korjausohjelmassa (ks. korjausohjelmakortti).</li> </ul> <p><b>2. Hallitus hyväksyy ehdotuksen kunnossapitosuunnitelmaksi ja yhtiökokous päättää sen noudattamisesta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kirjataan isännöitsijäntodistukseen, että taloyhtiöllä on kunnossapitosuunnitelma, tai liitetään se suoraan isännöitsijäntodistukseen.</li> </ul> <p><b>3. Kunnossapitosuunnitelma päivitetään säännöllisesti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suunnitelma päivitetään 2-3 vuoden välein kuntokatselmuksen tai jatkuvan kunnossapitopalvelun yhteydessä.</li> <li>Kuntokatselmus muistuttaa kuntoarviota, mutta se on laajuudeltaan suppeampi.</li> <li>Jos käytössä on kunnossapitopalvelu, siitä vastaava kiinteistöalan ammattilainen päivittää kunnossapitosuunnitelmaa jatkuvasti.</li> </ul> |
| LOPPUTULOS    | <b>Kunnossapitosuunnitelma (PTS)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**ESIMERKKI**

Alla on esimerkki ehdotuksesta kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS-ehdotus). Ehdotus on tarkastettava yksityiskohtaisesti taloyhtiön hallinnon, isännöitsijän ja kiinteistöhuollosta vastaavien tahojen kanssa. Ehdotukseen voidaan lisätä tai siitä voidaan poistaa toimenpiteitä; lisäykset ja poistot on aina perusteltava. Esitettyjen toimien ajankohtaa voidaan myös siirtää riittävän perusteluin. Alla on lyhyt kuvaus taloyhtiölle laaditun ehdotuksen muutoksista tarkastusvaiheessa.

| <b>Kunnossapitosuunnitelmaehdotus (PTS-ehdotus)</b> |                        |      |         |      |         |      |      |      |         |      |      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------|---------|------|---------|------|------|------|---------|------|------|
| Toimenpide                                          | Tarkenne               | 2018 | 2019    | 2020 | 2021    | 2022 | 2023 | 2024 | 2025    | 2026 | 2027 |
| Julkisivuremontti                                   | Päälle tehtävä korjaus |      | 300 000 |      |         |      |      |      |         |      |      |
| Ikkunaremontti                                      | Uudet ikkunat          |      | 200 000 |      |         |      |      |      |         |      |      |
| Vesikattoremontti                                   | Osittainen uusiminen   |      |         |      | 50 000  |      |      |      |         |      |      |
| Ilmanvaihtoremontti                                 | Uusiminen              |      |         |      |         |      |      |      | 300 000 |      |      |
| <b>Kunnossapitosuunnitelma (PTS)</b>                |                        |      |         |      |         |      |      |      |         |      |      |
| Toimenpide                                          | Tarkenne               | 2018 | 2019    | 2020 | 2021    | 2022 | 2023 | 2024 | 2025    | 2026 | 2027 |
| Julkisivuremontti                                   | Päälle tehtävä korjaus |      |         |      | 200 000 |      |      |      |         |      |      |
| Ikkunaremontti                                      | Uudet ikkunat          |      |         |      | 100 000 |      |      |      |         |      |      |
| Vesikattoremontti                                   | Osittainen uusiminen   |      | 50 000  |      |         |      |      |      |         |      |      |
| Ilmanvaihtoremontti                                 | Uusiminen              |      |         |      |         |      |      |      | 300 000 |      |      |
| Esteettömyyskorjaus                                 | Yhteistilat            |      | 10 000  |      |         |      |      |      |         |      |      |

Kiinteistöhuollosta vastaavat ehdottivat vesikattoremontin aikaistamista vedoten havaittuihin vuotoihin. Samassa yhteydessä ehdotettiin ulkoseinä- ja ikkunaremonttien siirtämistä kahdella vuodella eteenpäin. Lisäksi yhtiön hallinto ehdotti esteettömyyskorjausten ajoittamista vesikattoremontin yhteyteen, koska taloyhtiössä on paljon kotona asuvia iäkkäitä henkilöitä. Taloyhtiön hallitukseen kuuluva kokenut rakennuttaja ehdotti myös julkisivu- ja ikkunaremontin hinta-arvioiden alentamista korvaamalla ehdotetut korjausratkaisut vaihtoehtoisilla ratkaisuihin.

Kunnossapitosuunnitelmaehdotuksesta saatiin kunnossapitosuunnitelma, kun ehdotuksessa esitettyjen toimenpiteiden ajoitusta ja kustannusennusteita oli korjattu, ehdotukseen oli lisätty osakkaiden ehdottamia toimia ja uusi ehdotus oli hyväksytty taloyhtiön hallituksessa ja lopulta yhtiökokouksessa. Kunnossapitosuunnitelmasta ei voi lukea toimenpiteiden vaikutuksia asumiskustannuksiin, joten ne on arvioitava erikseen esimerkiksi korjausohjelmassa.

**LISÄTIETOA****KESKEISET LAIT JA ASETUKSET**

Laki rakennuksen energiatodistuksesta (18.1.2013/50)

Laki tilaajan selvityselvällisyydestä ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (22.12.2006/1233)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä (27.2.2013)

**OHJEKORTIT**

Asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatiminen. KH 90-00657. Rakennustieto Oy, 2018.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje. RT 103003. Rakennustieto Oy, 2018.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje. RT 103002. Rakennustieto Oy, 2018.

Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä. KH 90-40053. Rakennustieto Oy, 2007.

Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. KH 90-00495. Rakennustieto Oy, 2012.

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. KH 90-00403. Rakennustieto Oy, 2008.

**KIRJAT**

Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2018.

Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Akha ry ja OM, 2016.

**SOPIMUKSET**

Konsulttisopimus. RT 80343. Rakennustieto Oy, 2014.

Konsulttisopimuksen laatiminen. RT 13-11182. Rakennustieto Oy, 2015.

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. RT 13-11143. Rakennustieto Oy, 2014.