

## REMONTTIKAHVITIEDOTE

Remonttikahvit pidettiin maanantaina 9.11.2009 taloyhtiön uudella kerhohuoneella.

### **Linjasaneeraus työt/nykytilanne**

Linjasaneeraus on töiden osalta loppusuoralla.

Vastaanottotarkastus on pidetty 21.9.2009 ja takuu-aika alkanut ko. päivästä lähtien.

Warecon tekemiä puutelistoja käydään vielä läpi ja nämä puutteet tullaan korjaamaan.

Mm. porrashuoneiden valaistuksen toimivuuden kanssa on ollut ongelmia.

-Lamput palavat huomattavan nopeasti ja syytä tähän selvitetään.

### **Linjasaneeraus työt/lähtötilanne**

Taloyhtiö on tilannut urakoitsijalta työsuorituksen, jonka tavoitteena on korjata kiinteistö rakenteittensa ja LVI- sekä sähköjärjestelmiensä osalta ajan tasalle.

- Urakkasopimuksessa on määritelty mm. tilauksen sisältö ja arvioitu urakan kesto.

- Urakkasopimuksessa on myös määritelty sanktiot, jos aikataulu ei toteudu.

### **Hallituksen toimenpiteet urakan aikana**

As Oy Otsonkallion hallitus on koko urakan ajan kiinnittänyt urakoitsijan huomiota aikataulujen venymiseen, puutteelliseen työmaajohtoon, tiedotuksen puutteeseen, asukaspalveluhenkilö-systemin toimimattomuuteen ja laatuongelmiin. Hallitus on ilmoittanut huolensa edellä mainituista asioista alkukeväästä 2008 lähtien työmaapalaverissa ja toukokuussa 2008 taloyhtiön koolle kutsumassa ensimmäisessä Warecon ylimmän johdon kanssa pidetyssä palaverissa. Taloyhtiö teki myös kesäkuussa 2008 Warecon johdolle asiaa koskevan kirjallisen huomautuksen. Tämän lisäksi hallitus ja urakoitsija ovat pitäneet palaveria koskien urakan laatu- ja aikatauluongelmia. Vuonna 2008 hallitus piti Warecon ylimmän johdon kanssa kolme palaveria urakkaan liittyvistä ongelmista. Lisäksi hallitus on pitänyt syksystä 2008 alkaen kevääseen 2009 saakka työmaajohtoon kanssa viisi ns. seurantapalaveria liittyen urakan laatu- ja aikatauluasioihin. Hankkeen valvontaa on taloyhtiön ja ulkopuolisen projektipäällikön taholta lisätty urakan aikana jatkuvasti ja lisäksi taloyhtiön oma rakennusryhmä ja erityisesti rakennusryhmän puheenjohtaja ovat tehneet erittäin paljon valvontaan ja töiden "paimentamiseen" liittyviä töitä.

### **Taloudellinen loppuselvitys**

Taloyhtiö ja urakoitsija ovat pitäneet useita lisätyöpalaveria ja lisätöiden määrä on nyt selvillä.

Urakan taloudelliseen loppuselvitykseen liittyvä neuvottelu pidettiin 11.11.2009. Varsinainen taloudellinen loppuselvitys pidetään 30.11.2009.

Taloyhtiö valvoo urakan taloudellisessa loppuselvityksessä, että aikataulujen pettämisestä ja urakan huonosta hoidosta saadaan hyvitystä.

- Nämä hyvitykset pienentävät taloyhtiön maksettavaa kokonaiskorjaussummaa ja vaikuttavat jokaisen osakkaan asunnon lainaosuuteen osakkeiden mukaisessa suhteessa.

### **Urakoitsijan toiminnasta osakkaille aiheutuneet vahingot**

Linjasaneerauksen yhteydessä osalle talon osakkaista on aiheutunut mm. ylimääräisiä asumiskustannuksia urakoitsijan aikataulujen huomattavasta venymisestä.

Tällaisessa tilanteessa kunkin osakkaan on mahdollista hakea urakoitsijalta korvausta remontin venymisestä mahdollisesti aiheutuneista ylimääräisistä vuokratuloista tai muista remontiin liittyvistä vahingoista, joissa urakoitsija on mahdollinen vahingon aiheuttaja.

Kiinteistöliitosta saadun tiedon mukaan yksittäinen osakas voi hakea hänelle aiheutuneesta vahingosta korvausta urakoitsijalta ja vedota vaatimuksensa tucoksi Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) määräysten 31 §:ään, jonka mukaan urakan toteuttamisesta kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudella aiheutuvasta vahingosta ja haitasta vastaa urakoitsija. Saman pykälän mukaan urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa vahingosta tai haitasta, joka on tehtävän toteuttamisen väistämätöntä seurausta ja jota hän ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää.

Hallitus kehottaa kaikkia osakkaita, joilla on vaateita edellä mainituin perustein, osoittamaan yksilöidyt ja perustellut vaatimuksensa viipymättä ja suoraan urakoitsijalle Rakennus Oy Warecolle.

### **Osakkaiden hyvitykset**

Osakkaille 20.4.2008 jaetussa Remonttikahvitiedotteessa on todettu, että osakkaiden tilaamien lisä- ja muutostöiden laskutus hoidetaan siten, että pois jäävistä tai muuttuneista töistä ja materiaaleista urakoitsija antaa hyvityksen suoraan osakkaalle lisätöiden arvoon asti. Mikäli hyvitykset ylittävät lisätöiden arvon, palauttaa taloyhtiö ylittyvän osan hyvityksestä myöhemmin.

Edellä mainitusta poiketen urakoitsija on osakkaalle tulevien hyvitysten ylittäessä tilattujen lisätöiden arvon maksanut hyvitetävän määrän suoraan osakkaalle. Remonttikahveille ilmeni, että kaikki asukkaat eivät ole vielä saaneet heille kuuluvaa hyvitystä. Taloyhtiö on lähettänyt kaikille osakkaille kyselyn sen selvittämiseksi, onko hyvityksiä vielä suorittamatta. Kerättävän tiedon pohjalta taloyhtiö ilmoittaa näistä tapauksista urakoitsijalle asian hoitamiseksi.

### **Putkiremonttiosuuden maksaminen**

Kun taloudellinen loppuselvitys on pidetty ja lopullinen urakkahinta selviää, laskee isännöitsijä osakkeiden lukumäärän mukaan määräytyvän asuntokohtaisen lainaosuuden määrän. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakas voi halutessaan suorittaa lainaosuutensa kokonaan tai puolet siitä hallituksen määräämänä ajankohtana. Ensimmäisen kerran lainaosuuden voi maksaa pois ennen joulua 2009. Muussa tapauksessa osakas alkaa maksaa rahoitusvastiketta. Osakkaille lähetetään joulukuun alussa asiaa koskeva tiedote ja rahoitustapakysely.

### **Yhteisten tilojen käyttö**

P-talon uusien kerhotilojen sisustus ja kalusteiden täydennys on suunnitteilla, mutta periaatteessa käyttö jatkuu entiseen tapaan. Varauksia varten hankitaan kalenteri tai lista, johon on syytä merkitä mahdolliset käyttöajat ja -toiveet. Kerhohuoneiden ovet ja ulko-ovi on sarjoitettu toimimaan asuntojen avaimilla. Askarteluhuone on toistaiseksi rappausliikkeen käytössä, mutta jatkossa sekin saadaan omaan käyttöön.

S-talon pesula on saatu jälleen toimintaan vaikka entisten laitteiden käyttöönotossa on ollut hankaluuksia. Iso kivimankeli on toistaiseksi käyttökiellossa ja sen huollon tekijää etsitään. Muistatthän huolehtia, että haette kuivat pyykkinne pois ajoissa.

Saunavuorojen varaaminen tapahtuu Tapiolan Lämmön asiakaspalvelun kautta. Saunominen ja tiloissa oleskelu on sallittu vain varatun vuoron aikana. Tiloista tulee poistua vuoron päätyttyä. Tupakointi saunatiloissa ja terassilla on ehdottomasti kielletty. Saunojen käytöstä ja sinne kulkemisesta aiheutuu kyseisten rappujen asukkaille ylimääräistä häiriötä, ja äänet saunatiloista kantautuvat yläpuolella oleviin asuntoihin. Muistathan siksi välttää metelöintiä saunatiloissa ja opettaa myös lapset noudattamaan "saunarauhaa".