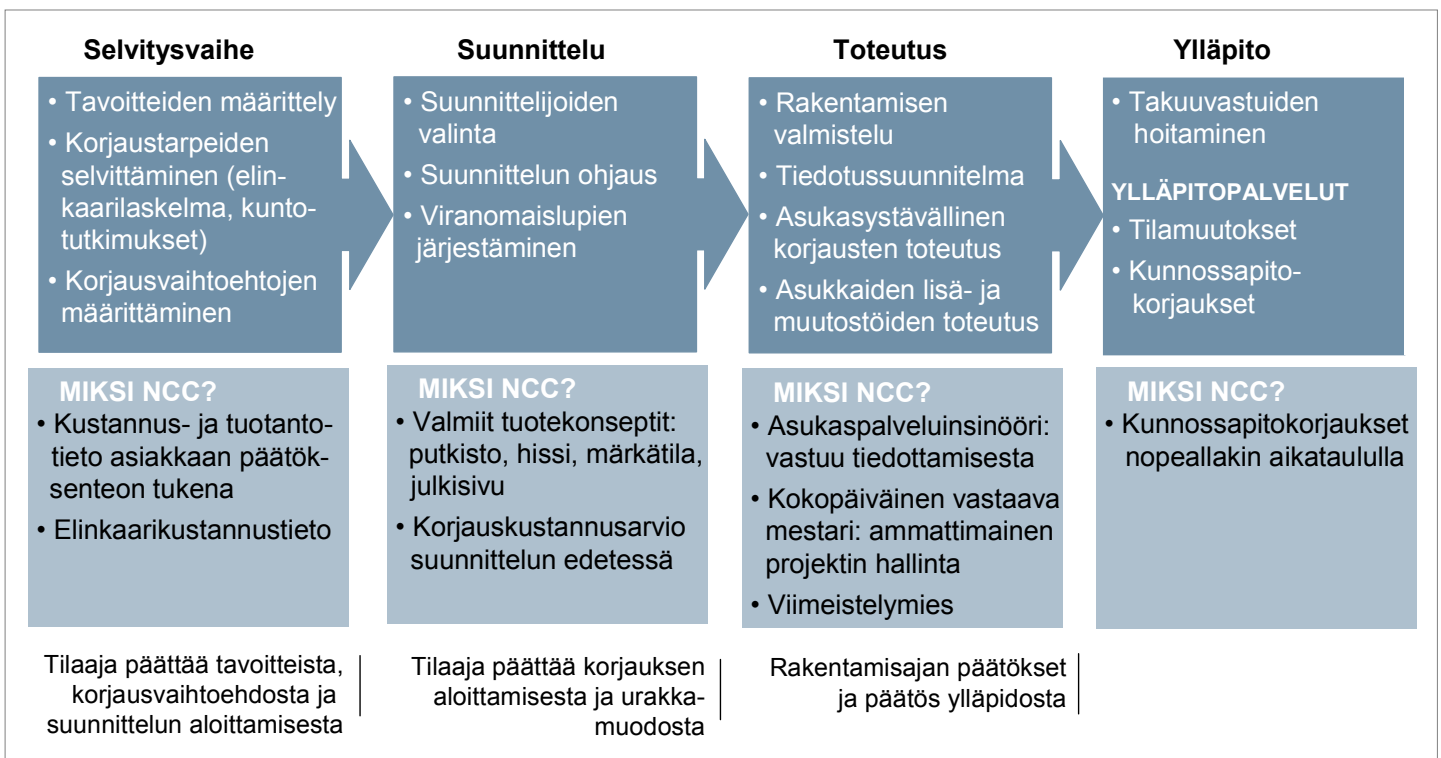


NCC:N KOKONAISSRATKAISU TALOYHTIÖN PERUSKORJAUKSIIN

NCC tarjoaa taloyhtiön korjauksiin vaiheittaista kokonaisratkaisua, joka kattaa taloyhtiön korjaustarpeen kartoittamisen, korjausten suunnittelun ja toteutuksen alla olevan kuvan mukaisesti. Tässä palvelukuvauksessa on kuvattu kokonaisratkaisun hyötyjä taloyhtiölle sekä kokonaisratkaisun tavoitteet, NCC:n toimintatavat ja taloyhtiön saamat lopputuotokset vaiheittain.



KOKONAISSRATKAISUN HYÖDYT TALOYHTIÖLLE

Helppous, selkeys ja kokonaisuuden hallinta

- Taloyhtiöllä ja isännöitsijällä on vain yksi yhteystaho, jonka puoleen voi kääntyä kaikissa projektiin liittyvissä asioissa, kun NCC:llä on koordinoituvastuu hankkeesta.
- NCC huolehtii kokonaisuuden hallinnasta ja asukkaiden tiedottamisesta koko hankkeen ajan alusta loppuun.

Kustannus- ja aikataulusäästöjä rakennusvaiheessa

- Taloyhtiö pystyy hyödyntämään omassa päätöksenteossään NCC:n kustannus- ja tuotantotietoutta hankkeen alusta lähtien, jolloin taloyhtiö voi varmistua suunnitteluratkaisujen kustannustehokkuudesta jo ennen rakennusluvan hakemista.
- Taloyhtiön korjaukset voidaan suorittaa nopeasti ja mahdollinen lisärakentaminen voidaan suorittaa yhtäaikaaisesti taloyhtiön korjausten kanssa.
- NCC pystyy antamaan kilpailukykyisemmän tarjouksen korjausten toteutuksesta ja rakennustyöt voidaan toteuttaa nopeammin, kun NCC on mukana jo hankkeen alkuvaiheessa, jolloin tunnemme kohteen paremmin.

Turvallisuus ja riskittömyys

- Taloyhtiö voi luottaa työn laatuun sekä takuiden ja vastuiden asianmukaiseen hoitamiseen, koska NCC toimii laatu/toimintajärjestelmänsä sekä lakien mukaisesti.
- NCC:llä on kokemusta taloyhtiöiden korjauksista ja asukkaiden tarpeista remontin aikana.

Taloyhtiön vastuulle hankkeessa jää oman valvojan valinta sekä hankkeen eri vaiheissa tarvittavien valintojen ja päätösten tekeminen. Taloyhtiön tulee ottaa rakennukselle korotettu palovakuutus korjausten ajaksi.

VAIHE 1) TALOYHTIÖN NYKYKUNNON SELVITTÄMINEN**Tavoitteet:**

Selvitysvaiheen tavoitteena on kartoittaa taloyhtiön nykykunto sekä selvittää korjauksiin tarvittava lupamenettely. Taloyhtiöllä on valmiudet vaiheen lopputuotosten perusteella tehdä päätös taloyhtiön korjausten laajuudesta sekä suunnittelun aloittamisesta.

NCC:n tehtävät selvitysvaiheen aikana:

- Kuntokartoitusten ja -tutkimusten teettäminen nykykunnan selvittämiseksi (tapauskohtaisesti mm. rakennustekniikan sekä sähkö-, putkisto- ja ilmanvaihtojärjestelmien kuntokartoitus, putkiston kuntotutkimus, asbestin ja muiden haitta-aineiden tutkimus)
- Korjauksiin tarvittavan lupamenettelyn selvittäminen

Selvitysvaiheen lopputuotokset taloyhtiölle:

- Raportti taloyhtiön kunnosta sisältäen ehdotuksen taloyhtiön välttämättömistä ja suositeltavista korjaustarpeista
- Selvitys korjauksiin tarvittavasta lupamenettelystä

NCC:n toimintaperiaatteet selvitysvaiheen aikana:

- NCC hyväksyttävä käytettävät asiantuntijat ja kustannukset taloyhtiöllä ennen töiden aloittamista. Kuntotutkimus- yms. sopimukset allekirjoitetaan taloyhtiön nimiin.
- NCC hoitaa yhteydet käytettäviin asiantuntijoihin.

Sopimus ja kustannukset taloyhtiölle selvitysvaiheessa:

- Selvitysvaiheen töiden suorittamisesta laaditaan yhteistoimintasopimus taloyhtiön ja NCC:n välillä. Yhteistoimintasopimus pitää sisällään hankkeen eri vaiheet (selvitys, suunnittelu, toteutus), vaikka taloyhtiö tekee aina erillisen päätöksen seuraavan vaiheen teettämisestä NCC:llä. Yhteistoimintasopimus on voimassa urakasopimuksen laatimiseen asti, jona aikana taloyhtiö ei voi tehdä urakasopimusta kolmannen osapuolen kanssa.
- Taloyhtiö maksaa selvitysvaiheen aikana syntyvät asiantuntijakustannukset taloyhtiön allekirjoittamien sopimusten mukaisesti. NCC tarkistaa laskut ja toimittaa laskut taloyhtiölle maksettavaksi. Selvitysvaiheen töiden suorittamisesta taloyhtiö maksaa NCC:lle kiinteän kokonaispalkkion x € (alv 0%), joka sovitaan NCC:n ja taloyhtiön välisessä yhteistoimintasopimuksessa.

VAIHE 2) KORJAUSTEN SUUNNITTELU

Tavoitteet:

Suunnitteluvaiheen tavoitteena on teettää taloyhtiön korjauksiin tarvittavat suunnitelmat viranomaislupien hakemista sekä korjausten toteutusta varten. Tarvittavat viranomaisluvut haetaan taloyhtiön päättämien suunnitteluratkaisujen pohjalta. Taloyhtiöllä on vaiheen lopputuotosten perusteella valmiudet tehdä päätös korjausrakan toteutusmuodosta ja korjausten aloittamisesta.

NCC:n tehtävät suunnitteluvaiheen aikana:

- NCC kilpailuttaa työhön tarvittavat suunnittelijat (mm. arkkitehti/pääsuunnittelija, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelija).
- NCC ohjaa suunnittelua taloyhtiön kanssa yhdessä asetettujen aikataulu-, laatu- ja kustannustavoitteiden pohjalta.
- NCC antaa alustavan kustannusarvion suunnittelijoiden laatimille vaihtoehtoisille suunnitteluratkaisuille, joiden pohjalta taloyhtiö voi tehdä päätöksen suunnitteluratkaisusta, jolle viranomaislupaa haetaan.
- NCC avustaa korjauksiin tarvittavien lupien hankinnassa, hoitaa viranomaisyhteydet sekä laatii rakennus- ja talotekniikkatöiden rakennustapaselostukset yhdessä suunnittelijoiden kanssa.
- Suunnitteluvaiheen lopuksi NCC antaa taloyhtiölle kustannusarvion / urakkatarjouksen korjaustöiden suorittamisesta.

Suunnitteluvaiheen lopputuotokset taloyhtiölle:

- Kustannusarvio vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuksista ennen rakennuslupan hakemista taloyhtiön päätöksenteon tueksi
- Viranomaisluvut korjausten toteutusta varten
- Arkkitehti-, rakenne-, LVI- ja sähkö yms. suunnitelmat viranomaislupien hakemista ja korjausten toteutusta varten
- Rakennus- ja talotekniikkatöiden rakennustapaselostukset
- Tarjous urakkahinnasta kiinteänä kokonaishintana, tavoitehintana tai laskutyönä
- Ehdotus urakkasopimuksesta ja rakentamisaikataulusta

NCC:n toimintaperiaatteet suunnitteluvaiheen aikana:

- NCC hyväksyttää suunnittelijat ja suunnittelusopimukset taloyhtiöllä. Suunnittelusopimukset allekirjoitetaan taloyhtiön nimiin.
- Suunnittelukokouksia järjestetään vähintään kerran kuukaudessa ja niihin osallistuvat taloyhtiön puolelta isännöitsijä, taloyhtiön hallituksen edustajat ja valvoja.
- Taloyhtiö (hallitus/valvoja) hyväksyy kaikki laadittavat suunnitelmat ja mahdolliset suunnitelmamuutokset.

Sopimus ja kustannukset taloyhtiölle suunnitteluvaiheessa:

- Selvitysvaiheessa laadittu yhteistoimintasopimus on voimassa myös suunnitteluvaiheessa, mutta taloyhtiö tekee erillisen päätöksen suunnitteluvaiheen teettämisestä NCC:llä. Taloyhtiö ei tee laadittavan yhteistoimintasopimuksen voimassaolon aikana samasta hankkeesta urakkasopimusta kolmannen osapuolen kanssa.
- Taloyhtiö maksaa suunnittelusta aiheutuvat kustannukset taloyhtiön allekirjoittamien suunnittelusopimusten mukaisesti. NCC tarkistaa laskut ja toimittaa laskut taloyhtiölle maksettavaksi. Suunnitteluvaiheen töiden suorittamisesta taloyhtiö maksaa NCC:lle kiinteän kokonaispalkkion x € (alv 0%), joka sovitaan NCC:n ja taloyhtiön välisessä yhteistoimintasopimuksessa.

VAIHE 3) KORJAUSTEN TOTEUTUS

Tavoitteet:

Toteutusvaiheen tavoitteena on toteuttaa taloyhtiöön suunnitellut korjaukset urakkasopimuksen mukaisten kustannus-, laatu- ja aikataulutavoitteiden mukaisesti sekä huolehtia tarvittavan työnaikaisen suunnittelun ohjauksesta esim. rakenteisiin ja taloyhtiön lisä- ja muutostöihin liittyen.

NCC:n tehtävät toteutusvaiheen aikana:

- Korjausten toteutus urakkasopimuksen mukaisesti kiinteänä kokonaishintana, tavoitehintana tai laskutyönä.
- Työnaikaisen suunnittelun ohjaus.
- Asukkaiden lisä- ja muutostöiden toteutus.
- NCC voi avustaa asukkaita väliaikaisasunnon hankinnassa yhteistyökumppaneidensa kautta.

Toteutusvaiheen lopputuotokset taloyhtiölle:

- Korjaukset toteutettuna suunnitelmien mukaisesti ja alla esitettyjen toimintaperiaatteiden mukaisesti. Erytystä huomiota kiinnitämme asukastiedottamiseen korjausten aikana.
- Asukkaiden lisä- ja muutostyöt toteutettuna.

NCC:n toimintaperiaatteet toteutusvaiheen aikana:

- Työmaalle nimetään kokopäiväinen vastaava mestari, jonka vastuulle kuuluvat korjaustyöt, laadun ja työturvallisuuden varmistaminen sekä viranomaisyhteyksien hoitaminen.
- Työmaalle nimetään työmaan laajuudesta riippuen kokopäiväinen tai osa-aikainen työmaainsinööri / asukaspalveluinsinööri, jonka tehtäviin kuuluvat korjauksista tiedottaminen, asukkaiden lisä- ja muutostyöasioiden hoitaminen, taloyhtiön hallituksen, isännöitsijän, valvojan ja asukkaiden yhteyshenkilönä toimiminen, hankintojen tekeminen sekä aikataulutus.
- Tiedottaminen hoidetaan taloyhtiön kanssa yhteisesti laadittavan tiedottamissuunnitelman mukaisesti. Tiedottamisessa voidaan hyödyntää NCC:n remontinaikaisia nettisivuja ja asukas-TV:tä.
- NCC hankkii korjaustöihin tarvittavat aliurakoitsijat. Aliurakoitsijat ovat sopimussuhteessa NCC:hen. NCC hoitaa rakentamiseen liittyvät tehtävät yhteisesti asetettujen tavoitteiden, laatukriteerien ja toimintaperiaatteiden mukaisesti.
- Työmaakokouksia järjestetään vähintään kerran kuukaudessa ja niihin osallistuvat taloyhtiön puolelta isännöitsijä, taloyhtiön hallituksen edustajat ja valvoja sekä NCC:n puolelta vastaava mestari ja työmaainsinööri.
- Asukkaiden lisä- ja muutostöistä sovitaan taloyhtiön kanssa selkeät toimintaperiaatteet. Pääperiaatteena on, että asukkaiden ja NCC:n välille laaditaan kirjallinen sopimus lisä- ja muutostöistä ennen töiden toteuttamista. Kirjallisessa lisä- ja muutostyötarjouksessa ilmoitetaan muutostöiden sisältö, kokonaishinta sekä vaikutus huoneiston valmistumisaikaan. Asukkaiden teettämällä lisä- ja muutostöillä ei saa olla vaikutusta sovittuun kokonaisaikatauluun. Tarvittaessa asukas voi käyttää omalla kustannuksellaan projektin arkkitehtia muutostöiden suunnitteluun.
- NCC voi avustaa asukkaita väliaikaisasuntojen hankinnassa yhteistyökumppaneidensa kautta. Asukkaat vastaavat itse väliaikaisasumiseen liittyvistä vuokra-, muutto- yms. kustannuksista.
- Pääperiaatteena on noudattaa peruskorjausten osalta Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 98) ja NCC:n toimintajärjestelmää.

- Korjaustöiden takuu on YSE 98:n mukaisesti kaksi vuotta. NCC antaa taloyhtiölle sovittujen töiden suorittamisesta vakuuden, jonka suuruus rakennusaikana on 10 % ja takuuaikana 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. NCC ottaa rakennuskohteelle rakennustyövakuutuksen ja NCC:llä on toiminnan vastuuvakuutus.

Sopimus ja kustannukset taloyhtiölle toteutusvaiheessa:

- Toteutusvaiheen töistä laaditaan urakkasopimus taloyhtiön ja NCC:n välille.
- Urakkasopimuksen kaikista ehdoista mm. urakkamuodosta (kokonaishinta-, tavoitehinta- tai laskutyöurakka), aikataulusta ja urakkahinnasta sovitaan yhdessä taloyhtiön ja NCC:n välillä suunnitteluvaiheen lopussa.

VAIHE 4) YLLÄPITO

NCC:llä on mahdollisuus toteuttaa myös taloyhtiön kunnossapitokorjauksia sekä tilamuutoksia. Vuosisopimukseen perustuen NCC:llä on mahdollisuus toteuttaa pieniäkin korjauksia nopealla aikataululla.