

LIITTEET

Liite 1 Päätökset korjaushankkeessa

Projektinjohtajan valinta

- 1) Hallitus tai isännöitsijä valitsee projektinjohtajan.
- 2) Hallitus hyväksyy projektin toimintamallit ja periaatteet.

Hankesuunnitteluvaihe

- 3) Yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet ja mahdollisesti osoittaa tarvittavan rahoituksen hankkeen valmisteluun eli hankesuunnitelman tekemiseen.
- 4) Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, kenelle tarjouspyynnöt toimitetaan.
- 5) Projektinjohtaja päättää, ketkä tarjoajat neuvotteluihin kutsutaan. Hän pitää myös hallituksen ajan tasalla neuvotteluihin kutsutuista.
- 6) Lähtökohtaisesti hallitus valitsee hankesuunnittelijan. Pienehkössä projektissa tämän päätöksen voi kuitenkin tehdä myös isännöitsijä.
- 7) Hallitus tai yhtiökokous (hankkeen laajuudesta ja merkittävydestä riippuen) valitsee ja hyväksyy hankesuunnitelman, jota lähdetään viemään eteenpäin. Samalla voidaan päättää osakkaiden hyvitysperiaatteista.
- 8) Yhtiökokous osoittaa hallitukselle toteutussuunnitteluun tarvittavan rahoituksen.

Toteutussuunnitteluvaihe

- 9) Yhtiökokous antaa hallitukselle valtuudet ja mahdollisesti osoittaa tarvittavan rahoituksen. Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, kenelle tarjouspyynnöt toimitetaan.
- 10) Projektinjohtaja päättää, ketkä tarjoajat neuvotteluihin kutsutaan. Hän pitää myös hallituksen ajan tasalla neuvotteluihin kutsutuista.
- 11) Lähtökohtaisesti hallitus päättää, kuka toteutussuunnittelijaksi valitaan. Pienehkössä projektissa tämän päätöksen voi tehdä myös puheenjohtaja tai isännöitsijä.
- 12) Hyväksytään suunnitteluohjeistus eli periaatteet, joita lukemalla tarkat suunnitelmat voidaan laatia valmiiksi.
- 13) Annetaan pääsuunnittelijalle valtakirja rakennusluvan hakemiseksi.
- 14) Hyväksytään suunnitelmat. Suunnitelmat hyväksyy ensin hallitus, projektinjohtajan johdolla. Tämän jälkeen kaikille osakkaille annetaan mahdollisuus tutustua suunnitelmiin.
- 15) Päätetään aloittaa urakoitsijan kilpailutus. Projektinjohtaja toteuttaa kilpailutuksen, hallituksen myötävaikutuksella.

Valvojan valinta

- 16) Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, kenelle tarjouspyynnöt toimitetaan.
- 17) Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, ketkä tarjoajat neuvotteluihin kutsutaan.
- 18) Lähtökohtaisesti hallitus päättää, kuka valvojana toimii. Pienehkössä projektissa tämän päätöksen voi tehdä isännöitsijä, ja joskus isännöitsijä voi myös itse hoitaa valvontatehtävän.

Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen

- 19) Projektinjohtaja päättää aloittaa kaupallisten asiakirjojen valmistelun.
- 20) Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, kenelle urakatarjouspyynnöt toimitetaan.
- 21) Projektinjohtaja päättää, hallituksen valtuuttamana, ketkä tarjoajat kutsutaan neuvotteluihin.
- 22) Valitaan hallituksen ehdokas urakoitsijaksi ja päätetään yhtiökokouksen koolle kutsumisesta sekä siellä esitettävistä asioista.
- 23) Yhtiökokous päättää hankkeen toteutuksesta ja rahoituksesta sekä urakoitsijan valinnasta. Myös hallitus voi valita urakoitsijan, jos yhtiökokous on antanut sille valtuudet tehdä niin. Yhtiökokous antaa toteutusvaltuudet ja päättää rahoituksesta.
- 24) Isännöitsijä tai projektinjohtaja allekirjoittaa urakkasopimuksen valtakirjalla.
- 25) Tehdään liityntäsopimukset kaupungin tai kunnan verkkoihin; projektinjohtaja organisoii yhdessä isännöintitoimiston kanssa ja allekirjoittaa sopimukset valtakirjalla.
- 26) Annetaan urakoitsijalle valtakirja kaivamis- ja maankäyttöasioihin, liityntätöihin sekä kaupungin tai kunnan tiealueen vuokraamiseen; projektinjohtaja organisoii yhdessä isännöintitoimiston kanssa ja allekirjoittaa sopimukset valtakirjalla.
- 27) Päätetään lisätyötilauksista.
- 28) Päätetään mahdollisesta urakka-ajan pidentämisestä.

Vastaanotto ja takuu aika

- 29) Vastaanotetaan urakka. Projektinjohtaja ja vastaanottokokouksessa läsnä oleva hallitus päättävät vastaanotosta.
- 30) Vahvistetaan osakkaiden maksuosuudet. Osuudet vahvistaa isännöitsijä yhteistyössä projektinjohtajan kanssa.
- 31) Selvitetään osakashyvitykset.
- 32) Vapautetaan vakuudet. Projektinjohtaja, hallituksen valtuuttamana, organisoii käytännön asiat ja pitää hallituksen tietoisena etenemisestä.
- 33) Hankkeen lopussa pidetään yhtiökokous, jossa annetaan yhteenveto hankkeesta osakkaille.³⁴⁾