



KUKA?

Reijo Savolainen

TYÖURA: 40 vuotta kiinteistöalan tehtävissä, viimeksi Kruunuasunnot Oy:n toimitusjohtajana. Eläkkeellä vuodesta 2015 lähtien. Lukuisia luottamustoimia, muun muassa Kiinteistöalan veteraanit KIVET ry:n hallituksen puheenjohtaja ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n hallituksen jäsen. Kiinteistöneuvos.

KOULUTUS: Taloustieteiden maisteri, Tampereen yliopisto 1976, HTM-tilintarkastajatutkinto 1987. Kouluttautunut säännöllisesti kiinteistöalan ammatillisilla kursseilla vuosina 1978–2015.

HARRASTUKSET: Vanhan kotitalon kunnostus, lukeminen, seurustelu lastenlasten kanssa.

MIKÄ?

Kiinteistöalan veteraanit KIVET ry

on kiinteistöalalla päätoimisena isännöitsijänä tai muissa vastuunalaisissa tehtävissä toimineiden järjestö. Yhdistyksen tavoitteena on aktivoida ja yhdistää jäseniä ja siirtää kokemuseräistä osaamista uusille sukupolville.

Hiljainen tieto on keskeinen palikka kilpailuedun luomisessa. Se näkyy teoissa ja sillä selitetään, miksi joku tuntuu pätevämmältä tai ratkaisu paremmalta kuin toinen.

HILJAISEN TIEDON HALTIJAT

Jouduitko työurallasi koskaan tilanteeseen, jossa ongelmat olisi voitu välttää kokemustietoa hyödyntämällä?

Useastikin. Muutaman kerran olin rakennuttajana seuraamassa peruskorjaustyömaata, kun kellariin oli tullut vettä tai kosteusongelma oli havaittu pari vuotta peruskorjauksen jälkeen. Kun sitten sattumalta jututettiin talon entistä talonmiestä – toisessa tapauksessa asukasta – niin tämä totesi, että ainahan tiettyinä vuosina oli tiettyyn aikaan sitä vettä tullut. Arvokasta tietoa ei tavoitettu suunnitteluvaiheessa.

Olisiko näissä tapauksissa investoinnit voitu välttää, jos hiljainen tieto olisi ollut käytettävissä jo suunnitteluvaiheessa?

Jos asia olisi tiedetty ennalta, niin maarakennustyöt, ulkopuolen eristys ja salaojitus olisi tehty alun perin perusteellisemmin. Kummassakin kiinteistössä jouduttiin tekemään jälkikäteen kalliita investointeja kellarien kunnostamiseksi. Voi vain arvailla, paljonko hiljaista tietoa katoaa, kun kiinteistöä pitkään hoitaneet tai siinä asuneet henkilöt astuvat syrjään.

Millaisia haasteita hiljaisen tiedon keräämiseen ja välittämiseen liittyy?

Toimijoiden vaihtuminen on varmasti suurin haaste. Paitsi että taloyhtiöiden huoltotoista vastanneet, myös asukkaat, isännöitsijät ja hallitukset vaihtuvat. Tieto ei siirry eritoten silloin, jos sitä ei ole mitenkään dokumentoitu.

Millaisia ratkaisuja hiljaisen tiedon tallentamiseen on olemassa?

Ajan tasalla pidetty taloyhtiön huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkaluna. Sillä turvataan hiljaisen tiedon siirtyminen. Nykyään sähköiseen muotoon

laadittu tietojärjestelmä on mielestäni yksi alan viime vuosikymmenten keskeisimmistä uudistuksista. Se sisältää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon tiedot, tavoitteet ja ajat.

Millaisia hyviä käytäntöjä huoltokirjan ylläpitoon tulee sisällyttää?

Huoltokirjaa pitää päivittää säännöllisesti. Monet rakennuttajat ovat sisällyttäneet taloyhtiön yhtiöjärjestykseen huoltokirjan käsittelyn yhtiökokouksissa. Takuuajana säännöllinen päivittäminen on siinäkin mielessä tärkeää, että tietyissä tilanteissa urakoitsija voi vedota huollon laiminlyönteihin ja kenties välttyä tietyistä takuuajan vastuista. Siksi huoltokirjan päivittämistä on myös valvottava.

Millaista apua KIVET ja AKHA voivat tarjota taloyhtiöille?

Maamme kiinteistöikannan peruskorjaustarve kasvaa lähivuosina samalla kun asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ikärakenne nousee. Monissa yhtiöissä on todella vaikeaa löytää hallitukseen jäseniä. Tarve ulkopuoliselle hallitusosaamiselle lisääntyy tulevaisuudessa. Kiinteistöalan hallitusammattilaisten ja myös Veteraanijhdistyksemme jäsenet tarjoavat kokemustaan taloyhtiöiden käyttöön.

Terveisiä taloyhtiöille

Taloyhtiöiden tulisi miettiä tulevaisuuttaan sen hetkistä tarvetta pidemmälle. Strategian keskeinen osa on luoda visio siitä, millainen taloyhtiö haluaa olla esimerkiksi 10–20 vuoden kuluttua. Mitkä ovat tavoitteet ja miten niihin päästään? Tulevaisuutta ei kuitenkaan pysty suunnittelemaan, jos ei tunne menneisyyttä. Ajantasainen huoltokirja yhdistettynä strategiaan eli tavoitesuunnitelmaan on tehokas työkalupari. ☺