

KIINTEISTÖN YLLÄPIDON JA KEHITTÄMISEN TAHTOTILA

Korjaustarveselvityksen tulee perustua osakkaiden yhdessä määrittelemään tahtotilaan siitä, miten kiinteistön toivotaan kehittyvän tulevaisuudessa.

Kiinteistön ylläpidon ja kehittämisen tahtotila kertoo, miten kiinteistöön ja sen kehittämiseen suhtaudutaan ja millä aikajänteellä asioita kehitetään. Tahtotila ottaa kantaa sekä asumisen tasoon (asukkaiden kokema laatu – turvallisuus, viihtyisyys, toimivuus) että tulevaisuuden tuotto-odotuksiin (osakkaiden kokema laatu - vuokratason tai myyntihinnan kehittyminen).

Seuraavassa esimerkinomainen jaottelu erilaisista kiinteistön ylläpidon ja kehittämisen tahtotiloista:

1) Alasajoon pyrkivä tahtotila

Kiinteistössä tehdään vain välttämättömät toimenpiteet eli korjauksia tehdään jos on aivan pakko. Tässä tahtotilassa ei voida puhua ylläpidosta tai kehittämisestä.

2) Viat korjaava tahtotila

Kiinteistössä ilmenneet ongelmat korjataan eli keskitytään vikojen poistamiseen. Ylläpito on reaktiivista, ja kustannusten minimointi on usein tärkein tavoite. Tahtotilassa ei panosteta kiinteistön kehittämiseen.

3) Säilyttävä tahtotila

Kiinteistön perustoiminnot pidetään kunnossa lähinnä ylläpidon keinoin. Kehittämisessä keskitytään pääasiassa seuraavan tilikauden toimenpiteisiin. Ylläpidon ja kehittämisen vertailukohtana pidetään usein kiinteistön valmistumisen aikaista tasoa eli kiinteistöä pidetään 'ennallaan'.

4) Kehittävä tahtotila

Tahtotila lähtee ajatuksesta, että odotukset ja olosuhteet, joissa kiinteistöä käytetään nyt ovat muuttuneet sen valmistumisen jälkeen. Ylläpidolla ja kehittämisellä pyritään vastaamaan näihin muuttuneisiin tarpeisiin. Kustannustietoisesta ajattelusta rinnalle tulee investointiajattelua.

5) Tasoa nostava tahtotila

Kiinteistön ylläpitoa ja kehittämistä tehdään ennakoivasti ja tulevaisuuden tarpeita ajatellen. Kiinteistöä johdetaan määrätietoisesti, korkealla tavoitetasolla. Kiinteistö nähdään nykyisen käytön lisäksi tulevaisuuden investointina.