

Kiinteistölehti

UUSIMAA

2/2020

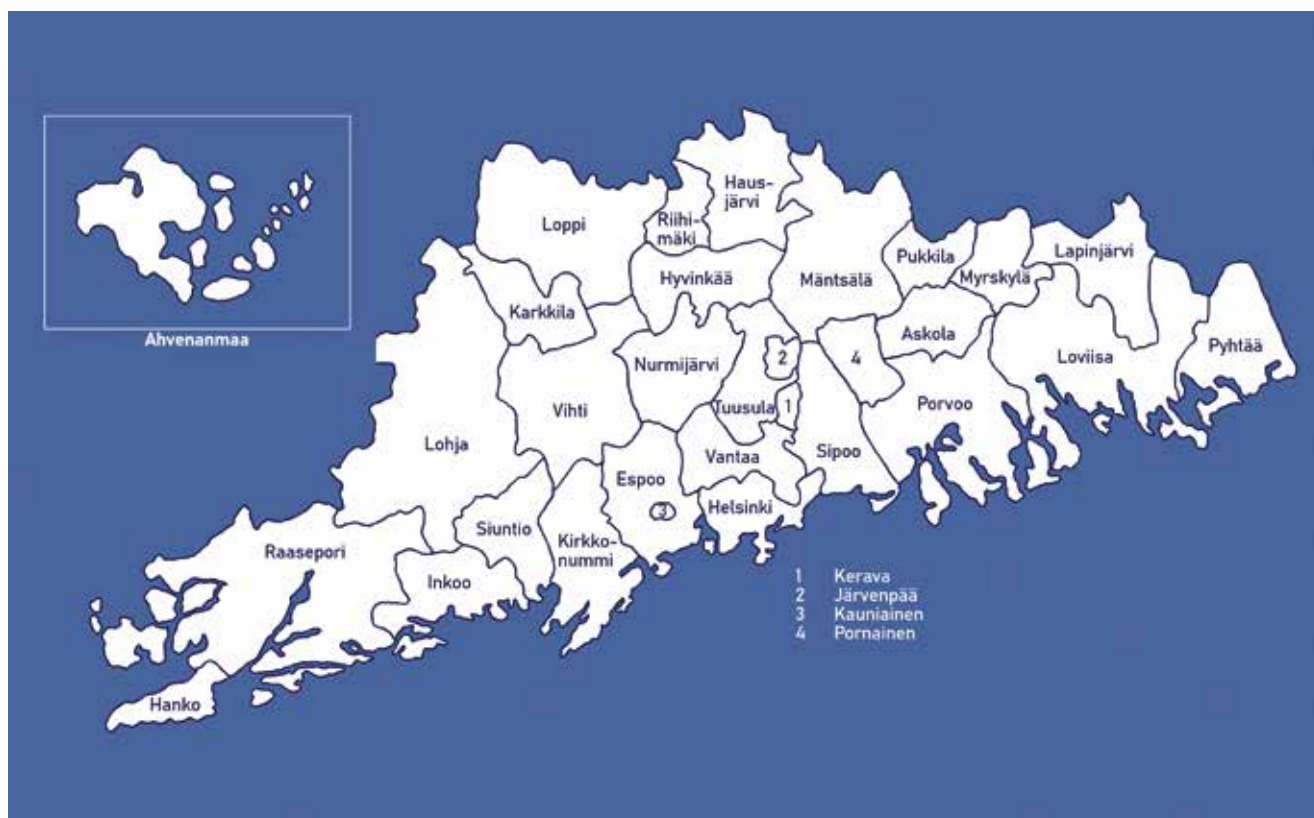
Poikkeuksellinen koronakevät

VAUHDITTA TALOYHTIÖIDEN DIGILOIKKAA

Talkoohenki
on yhä korkealla

| Hyvä isännöintisopimus
pelastaa turhilta riidoilta

| Kaukolämmön hinta on
altis politikoinnille



Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskus koostuu neljästä itsenäisestä yhdistyksestä:

- Kiinteistöliitto Uusimaa ry (toiminut vuodesta 1933)
- Finlands Svenska Fastighetsförening rf. (vuodesta 1932)
- Hyvinkää-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys (vuodesta 1970)
- Porvoon Kiinteistöyhdistys – Borgå Fastighetsförening ry (vuodesta 1917)

Koko keskus palvelee jo yli 11 800 jäsentaloyhtiötä laajalla toiminta-alueella. Kaikki yhdistykset ovat jäsenenä kattojärjestössä, Suomen Kiinteistöliitossa.

Jäsentaloistamme 46 % sijaitsee Helsingissä, 17 % Espoossa ja 10 % Vantaalla.



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Koronakevät 2020 ja taloyhtiöt

Kuluva vuosi tulee jäämään historiaan koronasta ja sen mukanaan tuomista muutoksista. Vaikutukset ovat olleet suuria sekä ihmisten terveyteen että yhteiskunnan toimintaan. Taloyhtiöjäsenemme ovat myös olleet uuden edessä. Tilanne on nostanut esiin paljon aivan uudenlaisia kysymyksiä, kuten etäosallistuminen yhtiökokouksiin, yhteisten tilojen turvallinen käyttö ja vireillä olevien korjaushankkeiden jatkaminen karanteenissa olevien asukkaiden asunnoissa. Monet kysymyksistä ovat olleet myös asiantuntijoille aivan uusia ja myös vaikeita. Tartuntariskien arviointi kun ei varsinaisesti kuulu kiinteistöalan lainsäädännön tai tekniikan asiantuntijan normaaliarkeen.

Toimistomme on ahkeroinut koronasivuston luomisessa ja nopeasti pystyyn saatujen webinaarikoulutusten tuottamisessa. Koronasivustolla on ollut suuret kävijämäärät, ja kautta aikojen ensimmäiseen pelkästään webinaarimuodossa tehtyyn koulutukseen osallistui yli 1 000 jäsentä. Koulutuksen teemana oli yhtiökokouksen etäosallistumisen juridiikka ja sen tallenne löytyy edelleen verkkosivuiltamme.

Olemme saaneet paljon kiitosta koronaviestinnästä ja koulutuksista. Kiitos palautteesta jäsenillemme! Pyrimme tänä vuonna edelleen jatkamaan webinaarien tekemistä, ja kuulemme mielellään jäsenten toiveita aiheista ja koulutusten muodoista. Tavoitteemme on kehittää koko yhdistyksen toimintaa hyvällä vuorovaikutuksella jäsenten edustajien kanssa. Erinomaisena apuna ja taustatukena meillä on myös Suomen Kiinteistöliiton asiantuntemus.

Taloyhtiöiden erilaisissa kokouksissa otettiin nyt aidosti digiloikka. Moni hallitus ja isännöitsijä on joutunut ponnistelemaan paljon normaalia enemmän kokousten valmisteluissa. Myös paineet kokouksissa ovat varmasti olleet kovat, koska yhtiökokous jo sinällään on aina omanlaisensa jännittävä tilaisuus. Nyt sitä ovat voineet lisätä vielä pelko tekniikan toimimisesta ja



KUVA: Rousi Visions

osallistujien teknisestä osaamisesta. Jäsenpalautteen perusteella kokemukset ovat yllättäneet positiivisesti.

Nähtäväksi jää, tuleeko etäkokoustaminen jäämään pysyväksi työkaluksi myös taloyhtiöiden kokouksiin. Toivon, että jää. Käytäntöjä on tänä keväänä muutettu poikkeusolojen pakottamina, mutta myös normaalioloissa etäkokouksille on oma paikkansa ja niitä kannattaa harkita pidettäväksi myös ihan vapaaehtoisesti. Lyhyiden ja selkeiden asioiden käsittely onnistuu vällan mainiosti myös sähköisten yhteyksien kautta. Perinteinen samassa tilassa kokoustaminen on puolestaan ison joukon laajempaan keskusteluun edelleen se ylivoimaisesti toimivin muoto. Ja voihan siellä saada ne pullakahvitkin.

Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: **punamusta**

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Pekka Virolainen



Julkaisijat Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Janne Murtomaa / Media Bookers, 050 377 0333, janne.murtomaa@mediabookers.fi

Ilmoitusaineistot kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehden tilaajarekisteri.

Tietosuojaseloste: www.kiinkust.fi/tietosuojaseloste.

Kiinteistölehti UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 2/2020

PÄÄKIRJOITUS

3 Korona vei liiton palvelut verkkoon

AJASSA

5 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 Pienissä taloyhtiöissä yhtiökokouksia pidetty jo etänä

12 Webinaarit laajentavat liiton koulutusvalikoimaa

14 Urakat voivat edetä myös koronakriisin aikana

16 Koronarajoitukset vauhdittavat digiloikkaa

KOLUMNI

18 Seniorien digiosaamista ei pidä aliarvioida

ARTIKKELIT

20 Talkoohenki on taloyhtiöissä korkealla

22 Millainen on hyvä sopimus isännöinnistä?

24 Mikä ohjaa kaukolämmön hinnoittelua

LAKI JA OIKEUS

27 Mitä osakas saa remontoida, mitä ei?

NEUVONNASTA KYSYTTYÄ

27 Kysyttyimmät aihealueet rakennustekniikasta

28 Kuka vastaa trampoliinin vahingosta

TEKNIikka

29 Lämmitysjärjestelmä kannattaa huoltaa kesällä

YHDISTYS TIEDOTTAA

30 Tapahtumakalenteri



Kiinteistölehti Uusimaan lukijapalaute

Kiinteistöliitto Uusimaa teetti uuden lehden lukijakyselyn heti ensimmäisen numeron ilmestymisen jälkeen. Tässä lyhyesti vastauksista ja palautteesta.

Yleisarvosana lehdestä oli 3,94 asteikolla 1-5.

Parhaimpina juttuina pidettiin seuraavia: Puolueeton puheenjohtaja pitää taloyhtiökokouksen asiassa ja Asuinrakennuksille energia-avustukset nyt haettavissa.

Lähes 76 % vastaajista piti lehden juttujen ja mainosten suhdetta sopivana.

Toiveita juttuaiheiksi olivat mm.

- Korjausrakentaminen
- Julkisivu- ja linjasaneeraus
- Kunnossapito sekä osakkaan remontit
- Usein kysyttyjä kysymyksiä
- Erilaiset vastuukysymykset
- Esimerkkejä tehdyistä korjaushankkeista
- Taloyhtiön kuluista mm. veden kustannus
- Ajankohtaista lakirintamalta
- Sähköautot
- Pihan suunnittelu

Ruusuina muissa terveisissä yhdistykselle kiitettiin uudesta lehdestä ja sen ajankohtaisista jutuista. Toivottiin myös juttuja pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Koulutustilaisuuksien sekä yhdistyksen jäsenneuvonta saivat myös paljon kiitosta. Lehden pakkaaminen muovikääreeseen sai risuja, mutta tällä hetkellä kahden lehden yhteispostituksen osalta ei ole muuta vaihtoehtoa.

Kiitämme kaikista palautteista. Pyrimme ottamaan huomioon saadut palautteet ja aihe-toiveet.



Yhtiökokous turvallisesti poikkeusoloissa

Koronakriisin aiheuttama kokoontumiskielto vaikeuttaa taloyhtiöiden yhtiökokouksen pitämistä, koska kokoukselle on osoitettava myös fyysinen paikka. Suomen Talokeskus ratkaisi tilanteen hybridiratkaisulla, jossa yhdistyy mahdollisuus olla mukana kokouksessa etänä tai paikan päällä, alle kymmenen hengen ryhmissä.

- Huomasimme asiakasprojektiemme kautta, että syntyy uhka yhtiökokousten lykkäyksiin ja niiden myötä korjaushankkeiden seisahtumiseen. Samalla oivalsimme, että meillä on käytössä tiloja, joista saamme pienellä muokkauksella kokoustiloja alle kymmenen hengen ryhmille, kertoo yhtiön toimitusjohtaja **Jonatan Rimon**.

- Tilojen lisäksi tarvitsimme hyvän etäkokousratkaisun. Se löytyi valmiina kumppaniltamme, ja niin saimme hybridimallin yhtiökokouksiin nopeasti valmiiksi, hän jatkaa.

Palvelu toimii niin, että erilliset huoneet yhdistetään teknisesti samaan digitaaliseen kokoukseen etäosallistujien kanssa. Näin fyysinenkin kokoon-tuminen jopa usean kymmenen osallistujan kanssa voidaan hoitaa sujuvas-ti, mutta viranomaisohjeiden mukaisesti.

Myös äänestykset hoituvat Kokousta.fi-ratkaisulla.

- Olemme tyytyväisiä voidessamme tarjota avaimet käteen yhtiökokous-paketin isollekin taloyhtiölle, Rimon mainitsee.

Tupakointikieltoja määrätty yli 360 taloyhtiöön Suomessa

Suomessa on jo useita taloyhtiöitä, joissa tupakointi on viranomaisen päätöksellä kielletty huoneistoparvekkeilla tai -pihoilla.

Parveketupakointikiellon hakemisen mahdollistava lainsäädännös tuli sovellettavaksi tammikuussa 2017. Taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa paikalliselta viranomaiselta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

Muutamissa yhtiöissä kielto on määrätty myös asuinhuoneistoihin.

Yksittäinen asukas ei voi hakea viranomaiselta tällaisia kieltoja.

Kiinteistöliiton alueelliset jäsenyhdistykset kartoittivat viranomaisten tekemiä tupakointikieltopäätöksiä eri puolilta maata uuden tupakkalain voimaantumisen jälkeen. Selvityksestä ilmeni, että vuosina 2017-2019 kiellon on saanut jo ainakin 361 kerros- ja rivitaloyhtiötä. Selvitys ei kata kaikkia kuntia, joten luvut ovat suuntaa antavia. Kieltopäätöksiä oli Helsingissä 80. Espoossa 40 ja Vantaalla 18.



KUVA: Bigstock

⬆️ Vain taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa.

Kiinteistöliitto Uusimaan toimintaa lukuina

Puhelinneuvontaamme soittaneista on:

42 % isännöitsijöitä

36 % hallituksen puheenjohtajia

19 % hallituksen jäseniä



KUVA: Pxhere

⬆️ Lisätietoja löytyy Traficomin sivuilta hakusanalla *Pikaopas tietoliikenneverkkoihin*.

Ovatko taloyhtiönne tietoliikenneverkot kunnossa?

Koronaviruksen vuoksi taloyhtiössä on paljon etätyöskenteleviä ihmisiä, joten hyvä ja vakaa tietoliikenneverkko on tarpeen.

Viestintäviraston vuoden 2018 ns. M65-määräyksen mukaisesti uudisrakentamisessa ja perusparannuksen yhteydessä tulee kiinteistöön asentaa tietoliikenneverkko - valokuitu ja yleiskaapeloinnin Cat6-verkko - jokaiseen asuntoon asti.

Taloyhtiö vastaa tietoverkon toiminnasta ja sen ylläpidosta. Osakas taas vastaa omista ns. aktiivilaitteista, joiden avulla nettiyhteys jaetaan asunnossa.

Putkiremontin yhteydessä on voitua asentaa valokuitu, jota ei välttämättä ole otettu käyttöön asuntoihin asti. Kotijakamoon on myös tuotu verkkokaapeli Cat6, jonka kautta nettiyhteyden saa asuntoon.

On mahdollista, että tietoliikenneverkkoa varten on asennettu varaputkitus, jota voi hyödyntää tulevaisuudessa.

Taloyhtiön kannattaa selvittää mikä tietoliikenneverkon tilanne on nyt ja onko sen parantamiseen tarvetta. Tulevaisuudessa asiaa tulee tarkastella ja ottaa osaksi urakkaa.

Kiinteistöliitto Uusimaan toimintaa lukuina

**Järjestettyjä
koulutuksia
ja tapahtumia:
23 tilaisuutta
osallistujia yli 7 000**



KUVA: Pxhere

👉 Vieraslajeista ja niiden torjunnasta: Vieraslajit.fi

Kaunis kurturuusu on ongelmakasvi

Koristekasvina suosittu kurturuusu lisättiin kansalliseen haitallisten vieraslajien luetteloon viime vuoden kesäkuussa. Kurturuusu pitää hävittää pihoista ja puutarhoista, koska vieraslajina se vie elintilaa muilta kasveilta.

Kiinteistöjen omistajille tämä tarkoittaa sitä, että kurturuusukasvustot on hävitettävä pihoista, puutarhoista ja teiden varsilta kesään 2022 mennessä. Sen jälkeen asetusta valvovat Ely-keskukset voivat puuttua asiaan.

Taloyhtiöissä ja kotipihoilla on edessä sekä piikkas että mahdollisesti kallis ja mahdoton urakka. Yksi tehokas keino on kaivaa pensaat maasta ja peittää alue vaikkapa suojakankaalla tai kivillä, kunnes on varmaa, että kasvi on kuollut. Uusia taimia voi silti joutua kaivamaan samalta paikalta useana kesänä.

Kaunis piha on samalla kiinteistön käyntikortti!

👉 Terveet ja hyvin hoidetut puut luovat ison osan piha-alueen viihtyisyydestä.



KUVA: Marjo Parkkinen

Keväällä on hyvä kiinnittää huomiota taloyhtiön piha-alueeseen. Pihakin kaipaa säännöllistä hoitoa ja huoltoa. Pelkästään hyvä suunnitelma ja sen toteutus ei riitä. Suunnittelu on hyvä teettää ammattilaisella, joka osaa ohjeistaa myös hoidossa.

Puita tulisi myös hoitaa, koska hoitamattomista puista saatavaa aiheutua mittaviakin vahinkoja kiinteistön omistajalle.

Jos pihalla on lasten leikkialue, tulee sen kestävyys ja turvallisuuteen kiinnittää erityistä huomiota. Leikkikalusteiden tulee aina täyttää lain asettamat laatuvaatimukset ja standardit.

Erilaiset aidat ja piharakenteet rajaavat pihaa ja tuovat siihen samalla yksityisyyttä. Terassit ja pihavajat sekä muut oman pihan mittavimmat rakenteet tulee kuitenkin ennen niiden rakentamista hyväksyttävä taloyhtiössä. Naapurin lupa saattaa olla rakentamisen edellytys.

Kiinteistöliitto Uusimaan toimintaa lukuina



Neuvontapuheluiden kysytyimmät aiheet:

- 29 %** Korjaus- ja kunnossapitovastuut
- 18 %** Yhtiökokousasiat sekä yhtiöjärjestys
- 7 %** Osakkaan muutostyöt
- 7 %** Hallituksessa toimiminen
- 5 %** Vastikkeet ja maksut



TILAA UUSI LUKOSTO, SAATTE ROPPAKAUPALLA AVAIMIA KAUPAN PÄÄLLE!

Hyödynnä ABLOY PULSE -tarjouskampanja* taloyhtiöille:
Tarjoamme lukoston vaihdon yhteydessä yhden PULSE-
avaimen huoneistoa kohden veloituksetta (arvo n. 30 €).
Arvonnassa myös maistuvat pihajuhlat vuodelle 2021!

*Kampanjan lisätiedot ja arvonnän säännöt löydät osoitteesta abloy.fi/pulse2020



Kaikki taloyhtiöturvallisuuteen CERTEGOlta:

| Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu | Ovi- ja porttiautomaatiikka | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset
| Avainhallinta | Kameravalvonta, rikosilmoittimet | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365



certego.fi
asiakaspalvelu@certego.fi
p. 010 700 701

**EDELLÄKÄVIJÄN
TURVALLISUUTTA**



Yhtiökokous

ENSIMMÄISTÄ KERTAA ETÄNÄ

📍 Taru Uhrman ja Mirja Lesch ovat tyytyväisiä, kun Zoom-alustalla pidetty yhtiökokous mahdollisti maalausremontin käynnistämisen ajallaan.



Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinainen yhtiökokous tulee järjestää kesäkuun loppuun mennessä. Kokouksen järjestämiselle on koronaviruksen aiheuttamien rajoitustoimenpiteiden takia annettu väliaikainen pidennys syyskuun loppuun saakka. Osa pienemmistä taloyhtiöistä on kuitenkin onnistunut pitämään yhtiökokouksensa etäkokouksena.

Tuusulassa sijaitseva, 14 huoneiston rivitaloyhtiö As Oy Leinon-Salpa piti huhtikuussa juuri ennen pääsiäistä yhtiökokouksensa ensimmäistä kertaa etäkokouksena.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Taru Uhrman** kertoi, että ratkaisuun vaikutti etenkin tuleva aitaremontti, jota haluttiin viedä eteenpäin yhtiökokouksen päätöksellä.

– Muutenkin olen itse sitä mieltä, että pyörät on pidettävä pyörimässä, oli karanteenia tai ei, viestintäalan yrittäjänä toimiva Uhrman sanoo.

Kun hallitus oli päättänyt etäkokouksen pitämisestä, siitä ilmoitettiin talon Facebook-ryhmässä. Koska se sai osakseen peukutusta, yhtiön osakkaat kutsuttiin etäkokoukseen ja mahdolliset valtakirjat pyydettiin toimittamaan hallitukselle etukäteen.

Uhrman kertoo, että jotkut osakkaat epäilivät, onko heillä teknistä osaamista osallistua kokoukseen. Taloyhtiön asukkaiden ikä vaihtelee kolmesta vuodesta lähemmäs 90 vuoteen.

– Toisaalta meidän taloyhtiössä nimenomaan vanhemmat asukkaat tuntuvat olevan aktiivisia Facebookin käyttäjiä, mikä kannusti kokeilemaan, Uhrman kertoo.

Harjoitukset etukäteen

Osakkaille järjestettiin edellisenä lauantaina harjoittelukokous, jossa opeteltiin videoviestintäpalvelun käyttöä. Siihen osallistui kolme asukasta.

Uhrmanilla itsellään oli työnsä puolesta kokemusta erilaisista etätyökalustoista. Hän ehdotti viestintätyökaluksi Zoomia, koska se on helppokäyttöinen, vie vähiten kaistaa eikä kenenkään tarvitse erikseen ladata ohjelmaa koneelleen päästäkseen mukaan, vaan se toimii myös suoraan selaimen kautta, sekä mobiilisti.

Zoomia on viime aikoina kritisoitu tietoturvapuutteista, mutta sen ei annettu painaa ohjelma-alustaa valittaessa.

– Todettiin, että jos joku nyt haluaa hakkeroida ja kuunnella pienen taloyhtiön keskustelua aitaremontista, niin kuunnelkoon, Uhrman kertoo.

Lopulta taloyhtiön 14 osakkaasta 13 osallistui kokoukseen. He olivat saaneet etukäteen kuvalliset

ohjeet siitä, miten kirjautua mukaan.

– Ainoa, jolla oli teknisiä hankaluuksia kirjautua sisään, oli isännöitsijä itse, mutta hänkin lopulta onnistui vaihdettuaan konetta, Uhrman naurahtaa.

Tunnistautuminen oli helppoa, koska kaikki tuntevat toisensa. Sen sijaan mahdollisia äänestyksiä varten oli mietitty etukäteen eri menettelytapoja.

– Zoomissa voi tehdä suuntaa antavan äänestyksen äänestystyökalulla. Jos olisi pitänyt tehdä salattu äänestys, olisimme pyytäneet äänet minulle tekstarilla, Uhrman kertoo.

Suljetun lippuäänestyksen järjestäminen olisi ollut jo monimutkaisempaa, koska yhtiöjärjestyksen mukaan osakkailla on erilaisia äänimääriä omistuksesta riippuen. Siihenkin olisi ollut ratkaisu, mutta lopulta kenenkään ei tarvinnut lähteä viemään äänestyslippujaan kesken videokokouksen taloyhtiön postilaatikkoon.

– Meillä oli yksi suuntaa antava äänestys aidan materiaalista: tuleeko puuta vai vinyyliä. Siinä enemmistön mielipide tuli suusanallisella kierroksella selkeästi esille, Uhrman kertoo.

Ruudulla tutut naamat

Kolme vuotta eläkkeellä ollut Leinon-Salpa asunto-osakeyhtiön asukas ja osakas **Mirja Lesch** kertoo, että etäkokous sujui hyvin. Yhtä hyvin kuin mikä tahansa kokous ennenkin, vaikkakin häntä jännitti, osaako käyttää etäkokousohjelmaa.

– Työelämässä olin kyllä tietokoneiden kanssa tekemisissä, mutta en koskaan etäkokouksissa, Lesch kertoo.

– Kun etukäteen pääsi kokeilemaan, niin helppoaahan se oli. Vain pari painallusta sen jälkeen, kun sai itselleen sähköpostissa linkin.

– Ääni kuului hyvin ja ruudulla näkyivät tutut naamat. Ihan kuin olisi ollut paikan päällä.

Lesch on tyytyväinen, että vireillä ollut remonttiasia saatiin viedyksi eteenpäin.

– Halusin joka tapauksessa olla mukana ja kertoa mielipiteeni aidasta, joten oli hyvä, että kokous järjestettiin.

Aitaprojekti on tarjousvaiheessa, ja lehden ilmes-tyessä se luultavasti on jo valmis. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Pekka Rousi





📌 Konferenssimikrofoni mahdollisti puheenjohtajan ja isännöitsijän istumisen samassa kellarivaraston kokoustilassa riittävän turvavälin päässä toisistaan Ere Jääskeläinen kertoo.

📌 Liiton selkeät ohjeet kannustivat Leinon-Salpan yhtiökokouksen pitämistä etänä.

Kiinteistöliitto Uusimaan ohjeet helpottivat etäkokoukseen menemistä

Espoolainen 16 asunnon paritaloyhtiö, Asunto-osakeyhtiö Espoon Ritarinpuisto, piti yhtiökokouksen yhtiölle normaalin ajanakohtana jo maaliskuun puolellavälissä, aikana, jolloin kokoontumisrajoituksista vasta alettiin ilmoittaa. Kokous muutettiin pikavauhtia etäkokoukseksi, ei niinkään muutamien maalaustöiden takia, vaan siltä varalta, että kokoontumisen rajoitustoimet jatkuisivat pitkäänkin, kertoo Kilossa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen **Ere Jääskeläinen**.

- Ei meillä ollut mitään kovin kiireellistä syytä saada kokous pidettyä, mutta kun Kiinteistöliitto Uusimaan sivuilta löytyivät selkeät ohjeet, päätettiin että mennään eteenpäin.

- Siellä kerrottiin, miten perustetaan Teams-ryhmä, miten annetaan osanottajille selkeät ohjeet ja ennen kaikkea se, että selkeästi tuotiin esille, että tämä on vartenotettava vaihtoehto!

- Se helpotti päätöksentekoa. Tuskin olisi lähdetty selvittämään itse mitä voi tehdä, jos mitään ohjeistusta ei olisi annettu.

- Vaikka pakottavaa tarvetta ei huoltomaalaukselle vielä ollut, haluttiin saada asiasta päätös ja mennä eteenpäin, Jääskeläinen kertoo.

Jälkeenpäin ei osakkailta kuulunut poikkipuolista sanaa.

- Varmaan siinä auttoi se, että kaikki halukkaat pääsivät etukäteen testaamaan, miten yhteys toimii ja se, että meillä oli puheenjohtajana juristi Kiinteistöliitto Uusimaalta, joka osasi neuvoa kokouksen alussa, miten asiat hoidetaan ja puheenvuoroja pyydetään ja miten tunnistaudutaan näyttämällä naamaa ruudussa.

- Ainahan puheenjohtajan rooli on tärkeä, mutta tämänlaisessa tapauksessa korostuu se, että selkeästi esitetään missä mennään ja mitä päätetään. Uskon myös, että ne, jotka halusivat olla äänessä, saivat olla, sanoo Jääskeläinen.

Kokous kesti kaksi tuntia. Se toteutettiin Microsoft Teamsin ilmaisella versiolla. Puheenjohtaja ja isännöitsijä istuivat taloyhtiön varastossa - riittävän etäisyyden päässä toisistaan. Pöydän ja tietokoneiden ohella heillä oli varusteena konferenssimikrofoni, joka mahdollisti puhumisen kauempaakin.

- Lisäksi meillä oli varalla järjestely, että jos joku tietotekniikan kanssa huonommin viihtyvä olisi mieluummin halunnut tulla itse paikan päälle, olisi sinne vielä yksi mahtunut. Lisäksi annettiin mahdollisuus soittaa puheenjohtajan puhelimeen, jos yhteys ei yhtäkkiä pelaakaan.



KUVA: Taru Uhrman

Esimerkkejä videoneuvotteluohjelmistoista

Microsoft Teams
Zoom
Skype
Google Hangouts Meet
Facebook Messenger
WhatsApp Messenger
Facetime

Windows, Android, iOS, Mac, verkkoselain
iOS, Android, Mac, Windows
iOS, Android, Mac, Windows, Linux, verkkoselain
iOS, Android, verkkoselain
iOS, Android, Mac, Windows
iOS, Android, Mac, Windows, Linux, verkkoselain
iOS, Mac

Videoneuvotteluohjelmissa on erilaisia ominaisuuksia riippuen siitä, käyttääkö ilmaista tai maksullista versiota, sekä siitä, kuinka monta käyttäjää on ja kuinka pitkää yhteyttä tarvitaan. Eroja on myös lisätoiminnoissa, kuten dokumenttien jakamisessa, tallennuksessa ja äänestystyökalu-lisäosissa.

Helppo käyttää, helppo vakoilla

Koronakriisin takia kaikkialla maailmalla suosituksi nousseesta Zoom-sovelluksesta on kevään aikana havaittu useita tietoturvaan liittyviä haavoittuvuuksia.

Ne ovat mahdollistaneet muun muassa ulkopuolisen osallistumisen virtuaalitaapaamiseen. Ongelmat liittyvät erityisesti Zoomin sovellusversioon. Osallistumalla kokouksiin selaimen kautta lataamatta itse ohjelmaa vältty suurimmasta osasta tietoturva-ongelmista, koska niitä esiintyy lähinnä sovellusversioissa. Niihin on kuitenkin tehty korjauksia huhtikuun aikana.

Helppokäyttöisen Zoomin ongelmat ovat lisänneet maailmalla vaikeampina pidettyjen ohjelmien kuten Skypen, Microsoft Teamsin ja Googlen Hangoutsin suosiota.



Keskity huoletta hallitustyöhön, me tuemme lakiasioissa.

Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Meiltä saat lakikonsultointia kaikissa yhtiön hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Juristimme avulla varmistat myös korjaustai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi



KUVA: Ann-Mari Sandholm

Etänä tapahtuvat

WEBINAARIT LAAJENTAVAT KOULUTUSVALIKOIMAA

Koronatilanne muutti kerralla yhdistyksen koko kevään tapahtumakalenterin, ja kaikki suunnitellut livetapahtumat jouduttiin peruuttamaan. Pian oli selvää, että rajoitukset tulevat kestäämään pidemmän aikaa, joten oli mietittävä ja suunniteltava vaihtoehtoisia tapoja järjestää tilaisuudet, koska tarve koulutuksille ja tiedotukselle oli entistä suurempi.

Päätös webinaarien järjestämisestä tehtiin nopeasti, ja ennen ensimmäisiä webinaareja jännitimme toki myös toimistolla, miten kaikki tulee menevän ja minkälaista palautetta tulemme saamaan jäseniltämme. Palautteet ovat olleet lähes kaikki positiivisia, webinaareja on kehitetty todella paljon. Kehitysehdotukset on käyty läpi ja niitä huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkossa.

Lakimies **Sanni Nuutinen** toimi Kiinteistöliitto Uusimaan lakiwebinaarin luennoitsijana. Hänen mukaansa etäkoulutuksen järjestämisen studiosta käsin palvelee hyvin sekä osallistujaa että esiintyjää.

Suurin ero etäkoulutuksissa verrattuna livekoulutuksiin on luonnollisesti luonnollisen vuorovaikutussuhteen puuttuminen. Etänä yleisön reaktioita ei näe, ja aluksi voi tuntua omituiselta puhua vain kameralle. Nuutinen arvioi, että jatkossa osallistujien aktiivisuutta ja koulutusten vuorovaikutteisuutta saadaan lisättyä erilaisten galluppien, kyselyiden ja chat-ominaisuuksien käytön myötä.

– Etäkoulutuksessa parasta oli päästä kokeilemaan meille uudenlaista koulutusmuotoa ja täten myös laajentamaan koulutusvalikoimaamme. Uskon, että etäkoulutukset ovat jatkossa potentiaalinen lisä livekoulutuksien rinnalle, ja etäkoulutusten myötä osallistujamäärä voi jopa kasvaa ja kohde-

ryhmä laajentua, Nuutinen toteaa.

Nuutisen mielestä etäkoulutusten parhaita puolia ovat ne, että niihin voi osallistua niin työmatkoilta, kesämökeiltä kuin kotisohviltakin ja että asioihin voi tarvittaessa palata tallenteelta.

Huima osallistujamäärä

Yli tuhat Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentä on seurannut webinaareja suorana ja tallennettakin on käyty katsomassa satoja kertoja.

As Oy Yläkelon puheenjohtaja **Lauri Ampuja** kiittelee lakiseminaaria, joka oli ensimmäinen Kiinteistöliitto Uusimaan webinaari, johon hän osallistui.

Kahden lapsen vanhemman aika on kortilla, joten paikan päällä tapahtuviin koulutuksiin hänen on ollut vaikea osallistua. Webinaariin oli helpompi löytää aikaa.

– Webinaari antoi tosi hyvän kuvan käsiteltävästä asiasta ja koulutus, joka ei ole aikaan ja paikkaan sidottu, on minulle paras tapa osallistua. Vaikka jälkikäteen tallenteen kautta.

Hän arvioi osallistuvansa jatkossakin nimenomaan etänä tapahtuviin koulutuksiin.

Marjatta Backman, joka toimii As Oy Talin Coolin puheenjohtajana, seurasi lakiwebinaaria kotonaan kaikessa rauhassa. Hän on ollut ikänsä puolesta vapaaehtoisessa karanteenissa jo useamman kuukauden. Hän pitää webinaaria parempana vaihtoehtona kuin perinteistä koulutustilaisuutta.

Backmanin mielestä etäkoulutuksen hyvä puoli on juuri se, että sitä voi seurata kotona rauhassa eikä paikan päälle tarvitse lähteä. Hän kiittelee webinaarien vaivattomuutta, osallistumisen helpoutta ja hyvää asiasisältöä.

– Olen huomannut toimivaksi yhdistelmäksi sen, että on kannettava tietokone ja lisänä erillinen isompi näyttö. Näin koulutusta on helppo seurata ja tehdä tarvittavat muistiinpanot. Tietokoneen ääntä pystyy myös säätämään, jolloin seuraaminen on helpompaa kuin paikan päällä, jossa taustahäly saattaa helposti häiritä.

KUVA: Marika Sipilä



Backman vertaa webinaarien tuloa koulutusvalikoimaan aikaan, jolloin tietokoneet tulivat toimistoihin 1980-luvulla.

– Vähän samanlaisessa tilanteessa oltiin silloinkin, kun oli opeteltava käyttämään uusia koneita ja ohjelmia.

Hän rohkaisee muitakin kokeilemaan ja oppimaan uutta, vaikka tietokone ja etäohjelmat eivät olisi vielä tuttuja.

– Iäkkäämpänäkin voi oppia uutta, hän naurahtaa.

TEKSTI: Ann-Mari Sandholm

Webinaarien tallenteet löytyvät jäsensivuilta

www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen
"Tilaisuuksien aineistot"-kohdan alta.

UUSITAANKO TALOYHTIÖNNE AITA?

Kysy tarjousta mittatilaustyöstä!

Teemme myös muut taloyhtiön ulko- ja sisäremontit suomalaisella ammattitaidolla.



Sasetec Oy Haavantie 1, HYVINKÄÄ
0500475501 sami.frondelius@sasetec.fi





Korjaushankkeet

KORONAVIRUKSEN POIKKEUSTILAN AIKANA

Taloyhtiöiden korjaushankkeita on koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilan aikana arvioitava erilaisin kriteerein kuin normaalisti.

Päätökset on kussakin yhtiössä tehtävä yhtiön erityispiirteiden ja konkreettisen tilanteen pohjalta, joten yleispäteviä ohjeita on vaikea antaa.

Jokaiselle taloyhtiölle voin kuitenkin lämpimästi suositella, että korjaushankkeet valmistellaan ja suunnitellaan tavanomaista huolellisemmin yhtiön tilanteesta tehdyn kokonaisharkinnan perusteella.

Ulkotöitä ei tarvitse siirtää

Sosiaali- ja terveysministeriö ja ympäristöministeriö ovat laatineet asuinrakennusten korjaushankkeista

ohjeen, joka löytyy kotisivuiltamme, ja johon jokaisen taloyhtiön kannattaa tutustua. Kuten kyseisessä ohjeessakin on todettu, tulee asuntoihin kohdistuvien korjaushankkeiden osalta tarkkaan harkita, onko hankkeen siirtäminen epidemian jälkeiseen ajankohtaan mahdollista ilman, että siitä aiheutuu yhtiölle kohtuutonta haittaa. Asuinhuoneistojen ulkopuolelle kohdistuvia korjaushankkeita ei toisaalta tarvitse siirtää. Joissain tilanteissa voi olla jopa perusteltua aikaistaa yhteisiin tiloihin tai piha-alueelle kohdistuvaa korjaushanketta, jos asuntojen korjaushankkeita puolestaan lykätään.

Sellaisiin huoneistoihin, joissa asuu eristyksissä, karanteenissa tai sen omaisissa olosuhteissa olevia



taikka sairaana olevia henkilöitä, ei ministeriöiden ohjeen mukaan tule tehdä kuin aivan välttämättömät ja kiireelliset korjaustoimenpiteet. Korjaushankkeissa, joiden peruminen tai siirtäminen ei ole mahdollista, on tällaisiin huoneistoihin tehtäviä töitä pyrittävä mahdollisuuksien mukaan aikatauluttamaan siten, että korjaustyöt muualla rakennuksessa tai kiinteistöllä suoritetaan ensin. Taloyhtiöiden on yleisesti ottaen hyvä varautua siihen, että asukkaat saattavat tavanomaista herkemmin yrittää estää työmiesten tulemisen asuntoonsa tartuntavaaraan vedoten. Tällaisissa tilanteissa on syytä pitää mielessä, että perusteettomasta huoneistoon pääsyn estämisestä asukkaalle saattaa aiheutua vahingonkorvausvel-

KUVA: Bigstock

vollisuus yhtiölle aiheutuneesta vahingosta. Korjaushankkeesta on yhtiössä hyvä tiedottaa avoimesti ja huolellisesti, jotta turhilta asuntoon pääsyyn liittyviltä konflikteilta voidaan välttyä.

Uran viivästymiseen valmistauduttava

Asuntojen korjaustöihin liittyvät haasteet saattavat kuitenkin helposti viivästyttää korjaushanketta, mikä on syytä huomioida urakkasopimusta ja -aikatauluja laadittaessa. Urakkasopimuksiin tavanomaisesti liitetävien YSE 1998 -ehtojen mukaan urakoitsijalla voi olla oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos vallitseva poikkeustila aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia saada työntekijöitä tai rakennustavaroita tai muuten estää urakasuorituksen. Urakoitsijan tulee viipymättä ilmoittaa viivästyksen uhasta ja sen syystä, sekä ryhdyttävä kaikkiin vallassaan oleviin toimenpiteisiin viivästyksen minimoimiseksi ollakseen oikeutettu urakka-ajan pidennykseen.

Jos urakka keskeytyy syystä, jonka perusteella urakoitsija on oikeutettu urakka-ajan pidennykseen, on tilaajan YSE-ehtojen mukaan osallistuttava urakoitsijalle aiheutuneisiin kustannuksiin sekä korvattava urakoitsijalle eräitä työmaan juoksevia kuluja urakan keskeytyksen ajalta.

Nämä seikat on hyvä tiedostaa korjaushankkeiden suunnittelussa, ja urakoitsijan kanssa voi toki myös pyrkiä sopimaan, että YSE-ehtojen mukaisia korvauksia urakan keskeytyksestä ei sovelleta yhtiön korjaushankkeessa.

Vallitsevan poikkeustilan aiheuttamista haasteista huolimatta on sellaiset korjaushankkeet, joita ei ole mahdollista siirtää, pyrittävä viemään kunnialla läpi. Korjaushankkeesta tiedottaminen, hankkeen suunnittelu ja sopimuksen laadinta kannattaa tällöin tehdä erityisen huolellisesti, jotta vältytään turhilta konflikteilta ja tartuntavaara saadaan pidettyä mahdollisimman pienenä. ❖

NIKLAS LINDBERG
Lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa



**Ohjeet asuinrakennusten korjaushankkeisiin
koronavirusepidemian aikana löytyvät osoitteesta:**
www.ukl.fi/korona



Korona haastaa

TALOYHTIÖITÄ KEHITTÄMÄÄN DIGITAITOJA

Koronaviruksen aiheuttamat liikkumis- ja kokoontumisrajoitukset ovat muuttaneet taloyhtiöiden toimintaa merkittävästi kesken kiireisen yhtiökokousajan. Hallituksissa on jouduttu miettimään moni asia kokonaan uudelleen.

As Oy Helsingin Blikstin taloyhtiössä kevät toi mukanaan kaksi merkittävää muutosta. Taloyhtiön puheenjohtajana toimiva **Ari Aalto** on tyytyväinen taloyhtiön digiloikkaan.

– Päätimme taloyhtiön hallituksessa, että siirrymme taloyhtiössä sähköiseen yhtiökokoukseen ja sähköiseen tiedottamiseen. Soitin läpi taloyhtiön 84 osakasta, jotta saimme kaikilta kirjallisen suostumuksen, että näin voidaan jatkossa menetellä. Kaikki osakkaat olivat todella tyytyväisiä ja iloisia yhteydenotosta, Aalto kertoo.

Vain kahdelle osakkaalle toimitetaan jatkossa tiedot paperilla, mutta kaikille tarjottiin sitä mahdollisuutta. Myös tietyt laissa määritellyt tiedotteet jaetaan edelleen paperisina huoneistoihin.

Operaatioon meni aikaa noin kaksi viikkoa, Aallon mukaan työ kannatti. Hänen mukaansa moni osakas kokee positiivisena, että heihin ollaan yhteydessä ja mielipidettä tai kuulumisia kysytään.

Tietosuoja mielessä

Sähköpostiosoitteiden osalta hän muistuttaa asiaankuuluvista tietosuojakäytänteistä, GDPR:stä ja rekisteriselosteesta.

– Käytännössä isännöitsijätoimisto hallinnoi sähköpostiosoitteistoa eikä hallituksen jäsenillä ole pääsyä tähän tiedostoon.

Operaation jälkeen taloyhtiössä on nyt valmiudet nopeaan tiedottamiseen.

– Taloyhtiö säästää selvää rahaa, kun voimme hyödyntää sähköpostiosoitteistoa ja kallis kopiointi isännöitsijätoimiston puolesta vähenee, toteaa Aalto.

Taloyhtiössä on pidetty yksi hallituksen kokous

etänä isännöitsijän vetämänä.

– Etäkokous on tehokas tapa, joka helpottaa sopivan ajan löytymistä. Mielestäni hallituksen kokoukset voitaisiin pitää ainakin osittain etänä jatkossakin, Aalto miettii.

Taloyhtiön yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi perinteisellä tavalla sitten kun se on mahdollista, koska listalla on keskusteltavia asioita. Aalto ideoi myös vapaamuotoista hallituksen jäsenten ja osakkaiden välistä etäkokousta.

– Siten saataisiin kuunneltua osakkaita paremmin. Minusta tällainen digiloikka parantaa hallituksen työskentelyä, kun saamme enemmän ja helpommin osakkaiden mielipiteitä tietoomme, Aalto summaa.

Etäyhteyksiä käytetään nyt pakon edessä, mutta palataanko jatkossa taas entiseen, kun rajoitukset poistuvat?

– Etäkokouksilla voimme aktivoida osakkaita ja saamme ihmisiä enemmän osallistumaan. Uskon, että tästä tulee pysyviä käytäntöjä. Tämä harmillinen korona sysää taloyhtiöitä eteenpäin digiasioissa.

Kokousruuhkaa loppukesään

Jorma Anttila Loviisan Isännöintipalvelu Isarvosta ehti pitää vain yhden yhtiökokouksen ennen koronarajoituksia. Valtaosa kokouksista siirtyy myöhemmän aikaan, kun rajoitukset puretaan. Etäkokouksia ei ole suunnitteilla, mutta yhden taloyhtiön kohdalla on mietitty käytettäväksi osakkeenomistajien yksimielistä päätöstä. Joissakin kohteissa on myös mietitty pitää hallituksen kokoukset sähköpostitse.

– Digiloikkaa ei ole tapahtunut, koska siihen ei ole ollut luontevaa mahdollisuutta; vanhimmilla osakkailla ei ole aina tietotekniikkaa käytössään, Anttila toteaa.



Teams, Zoom ja Hangouts ovat saaneet miljoonia uusia käyttäjiä koronarajoitusten aikana.



Hän lisää kuitenkin, että sinällään lisääntynyt tietokoneiden ja etäyhteyksien käyttö antaa hyvän pohjan sille, että joidenkin vuosien päästä etäkokoukset voivat olla käytössä myös näissä taloyhtiöissä.

Sähköposti kovassa käytössä

Jenni Aarniala toimii As Oy Asemapäällikönkatu 2 hallituksen jäsenenä ja taloyhtiön viestintävastavaana. Helsinkiläisellä taloyhtiöllä on käytössään sähköistä tiedotusta varten isännöitsijän ylläpitämät taloyhtiösivut sekä taloyhtiön oma suljettu aktiivinen Facebook-ryhmä. Tärkeimmät tiedotteet jaetaan paperisina.

Taloyhtiön hallitus käyttää keskinäiseen yhteydenpitoonsa nyt runsaasti sähköpostia. Myös etäkokousasia on ollut esillä. Pienelle porukalle, kuten taloyhtiön hallituksen jäsenille, etäkokouksen pitäminen on hänen mielestään suhteellisen helppoa.

– Hallituksen ensimmäinen etäkokous on juuri saatu sovittua, Aarniala kertoo.

Hän näkee etäkokouksen hyötynä esimerkiksi sen, että kaikille sopiva kokousaika on helpompi löytää, kun osallistua voi mistä päin maailmaan tahansa, myös loma-aikana.

– Toivon ja uskon, että jatkossa tulemme enemmän hyödyntämään etäyhteyksiä kokousten pidossa.

Toiminnantarkastusta myös etänä

Timo Ahjos on toiminut kymmenen vuotta As Oy Tyynelänkuja 2:n toiminnantarkastajana. Hänenkin arkeaan kevät on muuttanut. Aiemmin piti mennä isännöitsijätoimistoon käyttämään taloushallinto-ohjelmaa ennalta sovittuna ajankohtana. Nyt hän on saanut itselleen tunnukset ohjelmaan ja tarkastustyön voi tehdä etänä.

– Teen toiminnantarkastusta mielelläni kotona, koska tarkastettavat asiat ovat raskaita ja osin työläisiä. Kotona saan tehdä omassa tahdissani ja sopivissa pätkissä, Ahjos toteaa.

– Jos vielä kaikki sopimukset ja niiden liitteet löytyisivät sähköisestä järjestelmästä, niin tilanne olisi optimaalinen, Ahjos lisää.

Ahjos toivoo, että etätyöskentely toiminnantarkastuksen osalta jatkuu myös normaalina aikana.

– Minulle se sopii hyvin, että isännöitsijätoimisto mahdollistaa etätyöskentelyn. Aikaa säästyy, kun ei tarvitse lähteä erikseen isännöitsijän toimistolle eikä sovitella yhteen aikatauluja.

TEKSTI: Ann-Mari Sandholm **KUVA:** Pekka Virolainen

Huomioi nämä ennen sähköistä tiedottamista:

- Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouskutsun saa toimittaa sähköpostilla ainoastaan silloin, kun osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa nimenomaan kokouskutsun toimittamista varten. Tällöin päätöksen kutsun toimittamistavasta postitse tai sähköpostitse tekee yhtiökokouksen koollekutsuja eli hallitus. Muissa tilanteissa kutsu pitää toimittaa yhtiön tiedossa olevaan osakkaan postiosoitteeseen, vaikka osakkaan sähköpostiosoite sattuisikin olemaan yhtiön tiedossa. Jos yhtiöjärjestyksessä on täydentäviä määräyksiä kokouskutsun toimittamisesta, kuten kutsun kiinnittämisestä porrashuoneiden ilmoitustauluille, on niitä noudatettava.
- Vaikka kokousasiakirjat (esim. tilinpäätös, hallituksen päätösehdotukset) lähetettäisiinkin kutsun mukana, on ne pidettävä vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta osakkaiden nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa fyysisessä paikassa, esimerkiksi isännöitsijätoimistossa. Asiakirjat on lisäksi oltava nähtävänä yhtiökokouksessa.
- Yhtiön siirtyessä pääasiassa sähköiseen viestintään tulee kuitenkin huomioida asunto-osakeyhtiölain säännökset; esimerkiksi huoneistossa tehtävästä kunnossapitotyöstä yhtiön tulee ilmoittaa paitsi osakkaan ilmoittamaan osoitteeseen, niin aina myös kyseessä olevaan huoneistoon. Huoneisto voi olla esimerkiksi osakkaan vuokralaisen hallinnassa.
- Myös Taloyhtiön hyvän hallintotavan viestintäsuosituksiin kannattaa tutustua.





MIKA HEIKKILÄ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Älä aliarvioi senioriosaamista tai etäosallistumista!

Olen kuullut tänä keväänä liian usein lauseen: ”Meidän taloyhtiössämme asuu niin vanhaa väkeä, että ei meillä voida järjestää etäkokouksia.” Rohkenen olla väitämästä eri mieltä. Tietokone, älypuhelin ja tabletti pysyvät nykyään varsin hyvin myös vartuneempien käsissä.

Se on totta, että keskimäärin nuorempi väki on tottuneempaa erilaisten laitteiden ja ohjelmistojen kanssa. Silti väitän, että pienellä kannustuksella ja opastuksella kaikenikäiset osaavat hyvin käyttää nykyisin jo aika helpokäyttöisiä kokousohjelmistoja. Suurin este tuntuu olevan pieni pelko ensimmäisistä käyttökerroista. Tämäkin tekeminen vaatii tottumista ja rutiinia tullakseen tavalliseksi. Harjoituskokousten järjestäminen on kuitenkin helppoa ja käytännössä ilmaista. Siispä kannattaa harjoitella yhdessä ennen vaikkapa ensimmäistä etäosallistumista yhtiökokoukseen.

Miksi digiosallistuminen kannattaa?

Tällä hetkellä suurin kannustin etäosallistumiseen on virustartunnan estäminen. Jo ennen korona-aikaa on hyvänä puolena tullut esille kauempana asuvien osakkaiden osallistumismahdollisuus. Samoin kiireisten, ruuhkavuosiensa viettävien lapsiperheiden helpompi osallistuminen, kun aikaa ei kulu siirtymiseen, ja välillä voi kokousta seurata jossain muualla, kuten vahtia lapsia tai ruuan valmistamista.

Taloyhtiö voi säästää tilavuokrissa ja tarjoiluissa. Osakkaat puolestaan ajankäytössä. Joskus myös ko-

kousajankohta voi olla helpompi sovittaa aikaisemman kohtaan päivää, kun ei ole tarpeen odottaa koulun tyhjenemistä tai kokousväen ehtimistä ensin kotiin ja sieltä kokouspaikalle. Kun kokoukseen voi tulla mistä tahansa sijainnista, jossa vain on toimiva verkkoyhteys, se tuo osakkaille huomattavasti paremmat mahdollisuudet osallistua.

Tältäkin keväältä on havaintoja siitä, että etäosallistuminen on tuonut aiempaa enemmän väkeä kokouksiin. Myös osakkaiden ikähaitarin molemmat päättävät voivat hyötyä etäosallistumisesta. Monet nuoret ovat tottuneet asiaan työelämässä ja

odottavat tätä mahdollisuutta myös taloyhtiössä. Huonosti liikkuvat vanhemmat taas saattavat arvostaa kotona pysymisen mahdollisuutta, vaikka haluavat osallistua päätöksentekoon. Tämä

puolestaan lisää asukasdemokratiaa ja sitoutumista oman taloyhtiön asioihin.

Ryhtiä valmisteluun

Parhaimmillaan etäosallistumisen salliminen tuo myös ryhtiä kokoukseen. Ai miksi? No siksi, että se pakottaa kokouksen valmistelijat, eli tyypillisesti hallituksen ja isännöitsijän, miettimään asioihin selkeät päätösesitykset. Ellei näin tehdä, kokouksen vetäminen muodostuu hankalaksi. Oppi menee toki perille myös kantapään kautta, mutta parempi on ottaa tämä puoli huomioon jo ensimmäistä etäkokousta valmistellessa. Kannustan vilpittömästi käyttämään tekniikan ja laisäädännön antamia mahdollisuuksia. Ihminen on oppivainen. ♦

Huonosti liikkuvat vanhemmat saattavat arvostaa kotona pysymisen mahdollisuutta, vaikka haluavat osallistua päätöksentekoon.

ESTERI KOMA

Uusi tapa hoitaa pesulamaksut

► Helppo käyttää

Esteri Koman käyttö on yksinkertaista. Yhden koneen versiossa pelkkä lähimaksukortin vilautus lukijalle riittää.

► Monipuolinen

Käyttäjä voi hoitaa maksamisen pankki- tai luottokortin lähimaksulla, sirulla tai magneettijuovalla. Lisäksi maksun voi tehdä puhelimella, sillä laite hyväksyy useita mobiilimaksujärjestelmiä.

► Käy koneeseen kuin koneeseen

Koma on kytkettävissä kaiken merkkisiin ja ikäisiin pesukoneisiin, kuivausrumpuihin, mankeleihin jne.

► Edullinen käyttää

Alhaisten käyttökulujen ansiosta rahastin sopii hyvin pienten maksujen keräämiseen.



Esteri Koma 4 -malliin voidaan yhdistää neljä eri laitetta.



Esteri Pesulakoneet Oy
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa
puhelin (09) 8494 222
esteri@esteri.com
www.esteri.com

Katso lisää www.esteri.com tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 040 566 6687

Kim Karling, 040 501 1235

Harri Karling, 0400 447 828

Kaakkois-Suomi

Petri Tulkki, 044 752 3575

Lounais-Suomi

Jukka-Pekka Leppiaho, 0400 179 059

Pirkanmaa

Keski-Suomi

Pohjanmaa

Itä-Suomi

Pohjois-Suomi

Jan Lehtonen, (03) 233 3236

Kari Tiihonen, 040 730 0077

Arto Kuparinen, 0400 663 484

Risto Ollila, 0500 543 099

Pekka Kurttila, 040 527 5871

➡ Talkoot on hyvä tilaisuus uusille asukkaille tutustua neutraalilla tavalla naapureihin.

Talkoiden suosio **TALOYHTIÖISSÄ EDELLEEN KORKEALLA**

Kiinteistöliitto Uusimaan viime vuonna tekemän talkookyselyn perusteella talkoot ovat yhä suomalaista arkipäivää. Jopa 80 prosenttia taloyhtiöistä järjestää talkoita. Talkoilla voidaan säästää kuluja sekä pitää taloyhtiö ympäristöineen siistinä pienin kustannuksin verrattuna siihen, että työ tilattaisiin ulkoa.



Talkookyselyyn tuli 2 200 vastausta. Sen mukaan yleisimmät talkootyöt liittyvät ympäristön ja yhteisten tilojen siivoamiseen sekä pintojen ylläpitoon. Jonkin verran talkoilla tehdään myös pieniä rakennus- ja korjaustöitä.

Lähes kolmannes vastaajista ilmoitti talkoiden tavoitteeksi yhteishengen nostamisen. Moni vastaaja totesi talkoiden tavoitteeksi kaikki mainitut syyt eli yhteishengen nostaminen, tiedonkulun parantaminen, kuluissa säästäminen ja yhteisten tilojen siivoaminen. Eräs vastaaja kiteytti asian näin "Saamme viihtyisän ja siistin asuinympäristön, säästämme kuluissa, lisäämme samalla yhteisöllisyyden tunnetta ja kuulee yhtiön asioista. Se on myös hyvä tilaisuus uusille asukkaille tutustua neutraalilla tavalla naapureihin."

Kevät on yleisempi talkooajan-kohta kuin syksy. Monet järjestävät talkoita myös tarpeen mukaan, vuodenajasta riippumatta. Enimmäkseen noin 20–40 prosenttia osakkaista tai asukkaista tulee talkoisiin.

Tarjoilut ja sauna tärkeitä

Yleensä työ kruunataan lopuksi erilaisilla juoma- ja ruokatarjoiluilla. Vastausten perusteella tarjoilua oli taloyhtiöissä hyvin laidasta laitaan; savustettua kalaa, räiskäleitä ja todella monessa makkaraa tai

pizzaa – sekä talkookahvit. Tarjoilujen kulupuolesta vastasi yleensä taloyhtiö, joissakin yhtiöissä toimittiin nyyttäriperiaatteella ja osassa tarjoiluvastuu oli kiertävä.

Tarjoilut riippuivat myös siitä, oliko kyseessä talvi- vai kesätalkoot. Talvella

tarjolla oli usein keittoja.

Talkoot kruunasi monessa vastauksessa lämmin sauna. Joissakin taloyhtiöissä järjestettiin yhdessä myös taloyhtiön juhlia.

Vastausten perusteella voi todeta, että monessa taloyhtiössä tuntuu olevan hyvä henki ja tekemisen meininki. Talkoiden myötä yhteisöllisyys lisääntyy, ja kun ollaan tuttuja puolin ja toisin, yhtiön asioiden

hoitaminenkin sujuu helpommin. Talkoilla on siis yhteishenkeä nostattava vaikutus.


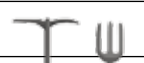



Laajempaa vakuutusta suositellaan

Talkoovakuutus puuttui jopa viidennekseltä taloyhtiöltä. Saman verran vastaajista ei tiennyt, onko yhtiöllä kyseistä vakuutusta.




Vakuutuksen merkitys korostuu vasta silloin, kun jotain sattuu. Kiinteistöliitto Uusimaa suosittelee taloyhtiön talkoovakuutusta laajempaa ryhmätapaturmavakuutusta, joka kattaa myös syntyneet vahinkotilanteet asukkaan tehdessä taloyhtiön yhteisiä töitä. Näitä ovat esimerkiksi lumen auraus, nurmikon leikkuu tai katon puhdistus. Tyypillisen taloyhtiön ryhmätapaturmavakuutuksen hinta on kuitenkin vain alle sata euroa vuodessa. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä KUVAT: Bigstock

Mitä talkoissa tehdään

Puutarhatöitä	89%	
Pintojen maalausta	34%	
Roskien keräystä	65%	
Siivousta	69%	
Muita töitä	4%	

Mitä talkoissa tarjoillaan

Kahvia, mehua, virvoitusjuomia	72%	
Makkaraa	70%	
Pullaa	31%	
Olutta siideriä tai mietoja alkoholijuomia	70%	
Salaattia	23%	
Muuta	15%	
Ei tarjoilua	10%	



KUVA: Pekka Virolainen

HYVÄN ISÄNNÖINTI-SOPIMUKSEN JÄLJILLÄ

Taloyhtiön isännöinti on usein järjestetty siten, että yhtiö hankkii tarvitsemansa isännöintipalvelut niiltä tarjoavalta isännöintiyritykseltä. Tällöin osapuolten välillä laaditaan isännöintisopimus. Kun sopimussuhde on solmittu, laadittua sopimusta tarkastellaan seuraavan kerran usein vasta silloin, jos osapuolten välille tulee erimielisyyksiä. Hyvin laadittua sopimusta voidaanakin pitää riskienhallintavälineenä, jolla ylipäättänsä vältetään sopimusriitojen syntyä.

Mitä sitten hyvän sopimuksen laadinnassa tulisi huomioida? Kaikkiin mahdollisiin ongelmatilanteisiin ei ole mahdollista tai edes kustannustehokasta ennakolta varautua. Seuraavassa nostan kuitenkin esiin sellaisia seikkoja, joihin isännöinnistä sovittaessa olisi hyvä kiinnittää huomiota.

Tiedä, mitä sovit

Monet sopimusriidat aiheutuvat siitä, että sopijapuolten välillä on erilainen näkemys siitä, mistä oikeastaan on sovittu ja millä hinnalla. Sopimus tulisi laatia niin selkeäksi, että myös sopijapuolten ulkopuolinen taho ymmärtää, mistä on kysymys. Tätä ei voi liikaa korostaa.

Isännöintisopimusten tulkintaerimielisyydet liittyvät usein isännöinnin veloituserusteisiin. Mikäli tehtäviä jaotellaan kiinteään kuukausiveloitukseen ja erillisveloitukseen piiriin kuuluviin, voidaan veloituserusteista sovittaessa käyttää apuna isännöinnin tehtäväluettelointa. Luetteloiden laatimisessa tuleekin olla huolellinen, jottei listaukset sisällä päällekkäisyyksiä. Tulkintaongelmia aiheutuu, jos tehtävä on mainittu sekä kuukausiveloitettavien tehtävien listauksessa että samankaltaisena erillisveloitettavien tehtävien listauksessa.

Muut palvelut osana sopimusta

Isännöintiyritykset ovat enenevässä määrin alkaneet tarjota taloyhtiöille myös sellaisia palveluita, joita ei

perinteisesti ole pidetty isännöinnin ydinalueena. Näistä ns. muista asiantuntijapalveluista on saatettu sopia osana isännöintisopimusta.

Muihin isännöintiyritysten tarjoamiin asiantuntijapalveluihin on saatettu luokitella esimerkiksi projektinjohtopalvelut, joilla tarkoitetaan yleensä laajan korjausurakan johtamiseen ja hallinnointiin liittyviä tehtäviä. Joillakin palvelutarjoajilla mainitun tehtäväkokonaisuuden veloituserusteena on urakan kokonaishintaan sidottu prosenttiperusteinen palkkio.

Toisinaan näiden erillisveloitettavien tehtävien kohdalla ei ole aina selvää, onko tarkoituksena, että tehtävän hoitamisesta tulisi sopia vielä erikseen vai onko isännöitsijällä sopimuksen perusteella automaattinen oikeus ja velvollisuus kyseisen tehtävän hoitamiseen. Jos tehtävä on laadultaan sellainen, ettei sitä voida pitää asunto-osakeyhtiölain mukaan suoraan isännöitsijälle kuuluvana, on taloyhtiön edun mukaista, että palvelun tilaamisesta olisi sovittava vielä erikseen. Isännöintisopimusta solmittaessa asunto-osakeyhtiöllä ei välttämättä ole tarkkaa tietoa tulevista korjaushankkeistaan, saati sitä, minkälaiset palvelutarpeet yhtiöllä kyseisissä hankkeissa on. Nämä voidaan usein määritellä vasta korjaushankkeen ajankohtaistessa.

Vahingonkorvausvastuuta koskevat ehdot

Isännöitsijän tehtävien jaotteluun ns. lakimääräisiin ja muihin asiantuntijapalveluihin liittyy myös kysy-

mys vahingonkorvausvastuun rajoittamisesta. Koska asunto-osakeyhtiölain säännökset yhtiön johdon vahingonkorvausvastuusta ovat pakottavia, ei isännöitsijän yhtiöoikeudellisen vastuun rajoittaminen ole mahdollista. Sen sijaan vastuuta muista kuin isännöitsijälle lain mukaan kuuluvien tehtävien hoitamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista on tietyin edellytyksin mahdollista rajoittaa.

Ongelmallista on, että asunto-osakeyhtiölain säännös isännöitsijälle kuuluvista tehtävistä on hyvin yleispiirteinen. Pelkästään asunto-osakeyhtiölain perusteella isännöitsijälle kuuluvien tehtävien laadun ja laajuuden selvittäminen ei ole aivan yksinkertaista. Lainsäätäjä on tietoisesti jättänyt tehtävämäärittelyn avoimeksi, jotta se olisi aikaa kestävä ja huomioisi myös erilaiset yhtiöt. Merkitystä isännöitsijän tehtävien määräytymisen kannalta on siis muun muassa yhtiön koolla, iällä ja kunnolla.

Koska tehtävien jaotteluihin liittyy usein vastuun rajoittamisen näkökulma, on näihin suhtauduttava sopivalla kriittisyydellä. Samoin yhtiön tulisi tarkistaa, onko esitetyt vastuunrajoitusehdot oikeasuhtaisia. Jos vastuu on rajattu euromäärältään tai korvattavilta vahinkolajeiltaan olemattomaksi, ei tällaiseen ehtoon kannata suostua. Konsulttitoiminnan yleiset sopimus-

ehdot ovat myös tilaajan näkökulmasta melko epäedulliset, joten näihin ehtoihin olisi hyvä yrittää neuvotella poikkeamia.

Sopimuksen päättyessä

Siltä varalta, että sopimussuhde jossain vaiheessa halutaan päättää, kannattaa taloyhtiön kiinnittää huomiota sopimuksen päättymistä koskeviin ehtoihin. Tavallinen sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta. Irtisanomisaikaa koskevien ehtojen ohella tärkeää on tarkastaa, millä tavoin ja millä ehdoilla yhtiön asiakirjamateriaali luovutetaan isännöintiä jatkavalle. Sopimuksessa olisi hyvä määrittellä, että yhtiö saa kaiken atk:lle tallennetun materiaalin sähköiseen, jotta uuden isännöintitoimiston olisi helpompaa jatkaa siitä, mihin vanha jäi. ❖

MARIA FORSBLOM
Neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**

www.frontago.fi



VANTAA
Pakkalankuja 6
044 239 7221

LAHTI
Ratavartijankatu 11
040 839 3690

frontago@frontago.fi



Projektinjohto



Korjaussuunnittelu



Kuntotutkimus



**Betonirakenteiden
kuntotutkimukset**



Sisäilmatutkimukset



Kosteusmittaukset



Valvonta



Hankesuunnittelu



Haitta-ainekartoitukset



**Rakentamisen aikaiset
laadunvarmistuskokeet**



Sisustussuunnittelu



Pihasuunnittelu



Mikä ohjaa **KAUKOLÄMMÖN HINNOITTELUA?**

Kaukolämpöverkostoja on kullakin asuinalueella vain yksi, jolloin se samalla tarkoittaa määräävää markkina-asemaa kaukolämmön paikalliselle tuottajalle. Jos tavoite on joku muu kuin tuottaa kohtuuhintaista palvelua kaupunkilaisille, syntyy ongelmia.

Kaukolämpötuotanto Suomessa alkoi 1950-luvulla pienillä volyymeilla Tapiolasta. Niistä ajoista on tultu pitkä matka tähän päivään, kun noin 2,7 miljoonaa suomalaista asuu kaukolämmitetyssä asunnossa. Esimerkiksi Helsingissä viimeisen 30 vuoden aikana noin 90 % uudesta rakennuskannasta on liitetty kaukolämpöverkkoon. Kerrostaloista osuus on vieläkin suurempi.

Kaukolämpö- ja sähkönsiirtoyritykset ovat tyypillisiä esimerkkejä määräävän markkina-aseman yrityksistä. Määritelmän mukaan määräävä markki-

na-asema tarkoittaa, että yritys tai yritysryhmä voi kilpailijoiden toimista välittämättä melko itsenäisesti päättää hinnoistaan ja toimitusehdoistaan. Palvelun tuottajan ei tarvitse kiinnittää paljoakaan huomiota kilpailijoiden, tavarantoimittajien tai asiakkaiden reaktioihin. Nämä ovat usein riippuvaisia määräävässä asemassa olevasta yrityksestä.

Määräävä markkina-asema ei ole ongelmallinen silloin, kun yhtiön omistajan tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaista palvelua kaupunkilaisille. Jos tavoite on joku muu, syntyy ongelmia. Ylisuuret tuotot, puhumattakaan voiton maksimoinnista, eivät yksinker-

taisesti käy määräävän markkina-aseman yritykselle. Lähes yhtä vaikeita tavoitteita ovat kunnallisveron korotuspaineiden hillintä, ympäristönsuojelu, tietyn energialähteen suosiminen tai ilmastotavoitteet yleensä. Nämä kaikki voivat johtaa siihen, että palvelun hinnoittelu vääristyy kauas kohtuudesta ja kansalaisten tasavertaisuudesta.

Ympäristöpolitiikka ja kunnallisverotus vaikuttimina

Kunnianhimoiset ilmastotavoitteet ovat useimpien mielestä hyvä asia. Sen sijaan hyvinkin erilaisia näkemyksiä syntyy puhuttaessa keinoista, joilla päästöjä tulisi hillitä.

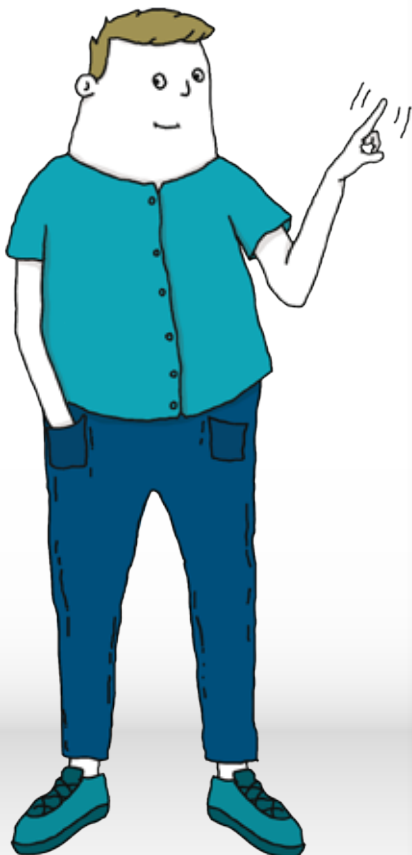
Toivottavasti esimerkiksi Helsingissä ei kukaan poliittinen päättäjä ajattele, että koska kaukolämpöä tuotetaan paljon hiilellä, asiakkaiden pitääkin maksaa siitä ylihintaa, kun he kerran saastuttavat. Tässä ajattelussa unohtuu se, että asiakkaat eivät ole voineet vaikuttaa lämmön tuottamisen tapoihin. Heillä ei myöskään ole aitoa valinnan mahdollisuutta. Taloyhtiön siirto pois kaukolämmöstä on aina iso

projekti ja joskus lähes mahdoton.

Energiankulutuksen hillintä on hyvä vaihtoehto päästöjen vähentämiselle. Harmi vain, että tälläkin saralla törmätään ristiriitaisiin ohjauskeinoihin. Jos taloyhtiö parantaa huomattavasti energiatehokkuutta ikkunaremontilla ja lisälämmöneristyksellä, sitä "rangaistaan" kaukolämpöyhtiön puolesta nostamalla lämpöenergian yksikköhintaa, koska asiakkuus putoaa yhtiön kannalta huonompaan kategoriaan. Ei ole kovin kannustavaa, vai kuinka?

Entä sitten kunnallisverotus? Eräät johtavat kunnallispoliitikot ovat esittäneet näkemyksensä, että on ihan oikein kerätä osa kaupungin tarvitsemasta rahoituksesta energiamaksuja korottamalla. Energiatehtäimen tekemät voitot jaetaan pääosin osinkoina kaupungille, joka käyttää rahat yleisiin sote- ja muihin menoihin. Ongelmalliseksi tämän tekee se, että maksurasitus kohdistuu vain niihin kaupunkilaisiin, jotka ovat yhtiön asiakkaina. Maksajajoukko on siis eri kuin kerättäessä kunnallis- tai kiinteistövero. ❖

TEKSTI: Mika Heikkilä **KUVA:** Matts Ahlmgren



VARmistetaanko yhdessä, että ENERGIA-AVUSTUS EI MENE TALOYHTIÖLTÄNNE OHI?

Vuoden 2020 alusta lähtien ARA:ltä on voinut hakea energia-avustusta asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin. Avustuksiin on varattu yhteensä 100 miljoonaa euroa vain kolmen vuoden aikana, joten hakemus on syytä laatia mahdollisimman pian!

AUTAMME MIELELLÄMME!

Vahanen-yhtiöt on puolueeton ja laiteriippumaton asiantuntija. Emme myy konsultoinnin kylkiäisenä mitään laitteita, vaan ajamme energiatehokkaiden ratkaisujen valinnassa aina taloyhtiön etua. Tiedämme, mitä kaikkea voi ja kannattaa ottaa huomioon energia-avustusta haettaessa.

Varaa aika maksuttomaan puhelinkonsultaatioon – keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta:

WWW.VAHANEN.COM/AJANVARAUS

VAHANEN
Rakennetaan onnistumisia



KATRIINA SAREKOSKI
johtava lakimies,
varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakas remontoit – mitä saa tehdä?

Koronakevät eristi ihmiset koteihinsa, ja moni on suunnannut energiansa kodin kuntoon laittamiseen sisustaen ja remontoiden. Onpa taloyhtiöissä pohdittu sitäkin, voiko yhtiö kieltää osakkailtaan huoneistoissa tehtävät muutostyöt pandemian ajaksi. Kerrataanpa siis, millä pelisäännöillä osakas saa asunnossaan remonttia tehdä.

Ensinnäkin taloyhtiö ei voi koronavirukseen vedoten kieltää osakasta tekemästä remonttia. Osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus muutostöistä yhtiölle ja yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan muutostöitä aivan kuten ennen pandemiaakin.

Osakkaan hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiössä varsin laaja oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä hallinnassaan olevissa tiloissa omalla kustannuksellaan. Osakkaan hallinnassa olevat tilat ilmenevät yhtiöjärjestyksestä. Asunnon lisäksi osakkaan hallinnassa voi olla esimerkiksi piha-alue, autotalli tai varastokomero. Näin keväisin osakas saattaa haaveilla esimerkiksi terrasin rakentamisesta rivitaloasuntonsa pihalle. Mikäli piha-aluetta ei ole yhtiöjärjestyksessä määrätty osakashallintaan, ei osakkaalla ole oikeutta terrasin rakentamiseen ilman yhtiön lupaa. Luvan myöntäminen osakashallintaisten tilojen ulkopuolelle ulottuville muutostöille on taloyhtiön vapaassa harkinnassa, velvollisuutta luvan antamiseen ei ole. Tietenkin osakkaita on kohdeltava yhdenvertaisesti.

Ilmoitusvelvollisuus

Osakkaan pitää ilmoittaa etukäteen kirjallisesti yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai huoneiston käyttämiseen. Muistisääntö onkin, että ilmoittaa tulee lähes kaikista remonteista sisäpintojen maalausta, tapetointia ja järjestelmiin kajoamatonta kalusteiden ja kodinkoneiden vaihtamista lukuun ottamatta.

Osakkaan remontista ei saa aiheutua yhtiölle eikä toiselle osakkaalle haittaa tai vahinkoa. Jos muu-

tostyöstä aiheutuisi kohtuutonta haittaa, se voidaan kieltää. Useimmiten remontti on kuitenkin yhtiön tai toisen osakkaan asettamia ehtoja noudattaen toteutettavissa. Työt osakas saa aloittaa vasta yhtiön käsitellyä remontti-ilmoituksen. Edellä todettua noudattaen osakas saa siis jopa rakentaa asuntoonsa esimerkiksi saunan, muuttaa huonejärjestystä ja uusia kylpyhuoneen. Muutosten on oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia: osakkaalla ei ole oikeutta muuttaa esimerkiksi liikehuoneistoa asunnoksi eikä poistaa rakennukselle välttämättömiä laitteita tai järjestelmiä, kuten lämmityspattereita.

Yhtiön valvonta ja kustannukset

Osakkaan on toteutettava remonttinsa hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan remonteja sekä oikeus päästä huoneistoon valvonnan toteuttamiseksi, esimerkiksi kylpyhuoneremontissa vedenerityksen tarkistamiseksi oikea-aikaisesti ennen pinnoitteiden asentamista. Osakas vastaa yhtiön tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista, kuten muistakin remontin kustannuksista sekä mahdollisten viranomaislupien kuluista. Osakkaan töistä ei saa aiheutua kustannuksia yhtiölle eikä muille osakkaille.

Naapureiden huomioiminen

Tätä kirjoitettaessa iso osa suomalaisista viettää päivät kotonaan etätöitä tehden ja etäkoulua käyden. Tässä ajassa korostuu naapureiden huomioon ottaminen. Olisikin suositeltavaa yhtiössä sopia meluhaittaa aiheuttavien osakkaan remonttitoiden ajoittamisesta niin, että niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa naapureille. Sama koskee esimerkiksi remontin aikaisia vesikatkoja. ♦

Kysytyimmät aiheet rakennustekniikasta

Kiinteistöliitto Uusimaan puhelinneuvonnasta on myös koronakriisin aikana kyselty paljolti samoja kysymyksiä rakenne- ja rakennustekniikasta kuin aikana ennen koronaa, kirjoittaa neuvontainsinööri Jari Hännikäinen:

Edelleenkin päivittäinen ja suosituin aihe on märkätilat, siis kylppärit. Pesuhuoneissa ja saunoissa epäillyt vesi- ja kosteusvauriot sekä mahdollisesti niiden aiheuttamat sisäilmaongelmat (mikrobeja huoneiston sisäilmassa) herättävät paljon kysymyksiä.

Märkätilat askarruttavat eniten

Aloitetaan yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja siihen mahdollisesti kirjatusta kunnossapitovastuun määräyksistä. Yleisimmin niistä ei ole mitään mainintaa, ja silloin turvaututaan lakiin. Sieltä kaivetaan esiin yhtiön vastuu rakenteista ja eristeistä, kylppärien puolella yleisimmin höyryn- ja kosteussulusta sekä vedeneristeistä ja niiden toiminnasta sekä käänteisesti toiminnan puutteen aiheuttamista vahingoista.

Lähes yhtä usein tulee epäilyjä kosteusvaurioista iankaiken vanhoissa kylppäreissä kuin myös osakkaan aloittaman kylppärirempan purkutöiden yhteydessä havaitusta kosteusvaurioepäilystä.

Ja kun puolueeton ammattilainen (henkilösertifikaatti tai pätevytynyt kosteuden mittaaja) dokumentoi rakennekosteusmittauksin, standardoidulla mittaamenetelmällä kalibroitu mittalaittein, onko rakenteessa ylimääräistä kosteutta (= täyttykö kosteusvaurion määritelmä), saadaan vastaus kysymykseen: onko syntynyt vaurio, joka pitää korjata?

Edelleenkin valitettavan usein tulee vastaan jo ajat sitten suunnitellun ja teknisen elinkaarensa pään ohittaneita kylppäreitä, jotka ovat ajan kanssa pikkuhiljaa aiheuttaneet massiivisen vesivaurion. Eli taloyhtiöt ulosmittaavat rakenteiden kestävyys ja pääosalle yhtiöitä jää ”mustapekka” käteen.

Kuka korjaa?

Erittäin usein väännetään kättä vaurion korjaamisen laadusta sekä laajuudesta. Silloin tällöin tulee myös tapauksia, joissa osakas itse tietien tahtoon on tehnyt osakasmuutosremontin kylppärissä valmiiksi ja esittää yhtiölle laskun. Perusteena on, koska siellä kylppärissä oli yhtiön korjattavaksi & korvattavaksi kuuluva kosteusvaurio. Tästä seuraavat pitkät väännot dokumentaatiosta, ilmoitusvelvollisuudesta ja sen laiminlyönnistä, oikeudesta, vastuusta ja velvollisuudesta korjata vahinko, kilpailutuksesta, pätevyyksistä ja tietysti kustannuksista – jälkikäteen.

Tämä sama tapahtuu aina välillä, kun yhtiön hallinto



ulkoistaa itsensä, vastuunsa ja velvollisuutensa ja ”antaa” osakkaan hoitaa ilmennyt kosteusvaurio sekä sen korjaus ja yllätty lopulta laskun suuruudesta.

Sisäilmasta

Kaiken edellä mainitun lisäksi mahdolliset mikrobiongelmat, eli homeet, sienet ja bakteerit sekä terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset aineet, asbesti, kreosootti ja VOC:t on syytä mainita.

Sisäilmaongelmissa ihmisyksilöiden erilaiset toleranssit eli reagoitukynnykset eri aineisiin ja aineyhdistelmiin sekä ihmisten näistä aiheutuvat fyysiset ja psyykkiset oireet, aiheuttavat ”liedellä melkoisen sopan”, jota sitten asumisterveysasetuksen ja sen tulkintaohjeiden mukaan koetetaan jäsenten puhelinneuvonnassa parhaan mukaan ”hämmentää ja lusikoida”.

Jos sisäilmaongelma vaikuttaa todennäköiseltä, neuvonkin ensiapuna ottamaan yhteyden rakennusterveysasiantuntijoihin. Heillä on paras käytännön osaaminen tässä asiassa. Nämä edellä mainitut asiat työllistävät valtaosan rakennusneuvonnan työstä. ♦

RAKENNUSNEUVONNASTA KYSYTÄÄN ENITEN NÄISTÄ AIHEISTA:

- märkätilat
- sisäilma
- rakennuttajan 10-vuotisivastuut
- urakkariidat yhtiön ja urakoitsijan välillä
- urakkariidat yhtiön ja osakkaiden välillä
- kunnossapitoasiat
- peruskorjaus sekä -parannusasiat
- PTS
- kuntoarviot ja -tutkimukset



Rakentavin kevätterveisin
JARI HÄNNIKÄINEN
RI, neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Uusimaa

Trampoliini taloyhtiön pihalla

Kesän lähestyessä ja kelien lämmitessä trampoliineihin liittyvät kysymykset ajankohtaistuvat. Vesimaksuista kysellään aika ajoin.

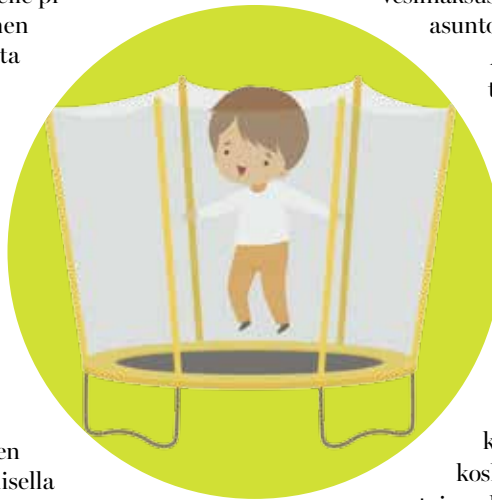
Saako osakas asettaa trampoliinin taloyhtiön piha-alueelle, ja kenen vastuulla mahdolliset vahingot ovat?

Trampoliinin voi sijoittaa yhtiön yhteiselle piha-alueelle vain, jos taloyhtiö antaa siihen luvan. Luvan voi myöntää hallitus, mutta päätös voidaan tehdä myös yhtiökokouksessa. Taloyhtiön on kiinteistönomistajana vastattava piha-alueensa leikkipaikkojen ja -välineiden turvallisuudesta. Lupaa myönnettäessä tulisikin kiinnittää erityistä huomiota siihen, että trampoliini täyttää vaadittavat turvallisuusvaatimukset. Lisäksi yhtiön on huolehdittava trampoliinin kunnossapidosta sekä käyttäjien ohjeistuksesta ja käytön riittävästä valvonnasta. Yhtiö voi kuitenkin asettaa luvan myöntämisen ehdoksi sen, että osakas sitoutuu kirjallisella sopimuksella ottamaan nämä asiat vastuulleen.

Voiko yhtiölle silti syntyä jossain tilanteessa vahingonkorvausvastuu? Lähtökohtaisesti jokainen vastaa itseensä kohdistuvasta tapaturmasta. Taloyhtiö voi kuitenkin joutua vastuuseen mahdollisesta vahingosta tai tapaturmasta, jos vahinko on johtunut taloyhtiön huolimattomasta menettelystä. Trampoliinin asentamiseen ei kannatakaan ryhtyä, ennen kuin vastuu- ja turvallisuusasiat on selvitetty ja mahdollinen sopimus osakkaan ja yhtiön välillä huolellisesti laadittu. ❖

Vesimaksusta vapautuminen?

Tämä on kysymys, joka nousee ajoittain esille neuvonnassamme. Kesäisin tilanteet koskevat yleensä sitä, että osakkaat viettävät paljon aikaa kesämökillä ja vaativat vapautusta vesimaksusta sillä perusteella, että he eivät käytä asuntoaan.



Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty yhtiövastikkeen alentamisesta tilanteessa, jossa huoneiston käyttö estyy. Jos huoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävää yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Koska vastikealennuksen määrä perustuu yhtiöltä säästyviin kuluihin, se tarkoittaa käytännössä sitä, että alennus koskee lähinnä vain vesimaksua. Omaehtoinen huoneiston käyttämättä jättäminen ei oikeuta vesimaksusta vapautumiseen. ❖

Tällä palstalla Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet vastaavat puhelinneuvonnassa esille tulleisiin kysymyksiin.

SANNI NUUTINEN
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



VILLE HOPU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa



Kesä on hyvä lämmitysjärjestelmän huoltoaika!

Yleisesti ajatellaan, että lämmitysjärjestelmää pitää korjata silloin, kun se on käytössä eli lämmityskaudella. Oikeampi tapa on, että huolto ja korjaustoimia tehtäisiin silloin, kun siitä on vähiten haittaa, eli kesäkaudella. Lämmityskaudella esiin tulleet ongelmat kannattaa hoitaa kuntoon kesällä. Lämmitysjärjestelmästä kannattaa pitää huolta, koska lämmitys on suurin kuluerä taloyhtiössä.

Mikäli lämmitysjärjestelmä ei ole tasapainossa, tulisi lämmitysverkkoon tehdä tasapainotus. Tasapainotustyön yhteydessä uusitaan venttiilit. Tasapainoton lämmitysjärjestelmä kuluttaa kohtuuttomasti energiaa, joten tasapainotuksella saadaan selvää säästöä. Tasapainotus tulee tehdä lvi-suunnittelijan johdolla. Suunnittelija laskee jokaiselle patteriventtiilille esisäätöarvon sekä jokaiseen linjaan oman linjansäätöventtiilin asetusarvon. Suunnittelun yhteydessä suunnittelija laatii urakkakilpailutusmateriaalin. Urakassa kaikki lämmitysjärjestelmän venttiilit uusitaan. Samassa yhteydessä suunnittelija voi varustaa järjestelmän ilmanpoistimilla ja tasapainoitavilla venttiileillä siten, että säätötyö on helpompi suorittaa ja ääniongelmia ei syntyisi.

Suunnittelijan laatimilla suunnitelmapiirustuksilla sekä urakkaohjelmalla ja työselityksellä on hyvä lähteä urakkaa kilpailuttamaan. Kun urakan asiakaspaperit ovat selkeät, voidaan saada vertailukelpoiset tarjoukset. Venttiilien uusimisen jälkeen esisäätöarvot on asennettu, ja voidaankin odotella lämmityskautta. Lämmityskaudella pakkasten aikaan tulee suorittaa huoneistoissa lämpötilamittaukset. Mikäli on tarvetta muuttaa säätöarvoja,



ARTO KEMPPAINEN
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa

suunnittelija laskee uudet esisäätöarvot.

Jos järjestelmä on tasapainossa, mutta muita ongelmia on ilmennyt, kuten ilmaa verkossa tai ääniongelmia, on aika huoltaa ja päivittää järjestelmää. Järjestelmään voidaan asentaa mm. mikrokuilien ja lianpoistoon tarkoitettuja keräimiä. Myös ääniongelmia varten voidaan asentaa paine-erosäätimiä, joilla saadaan järjestelmä pidettyä linjakohtaisesti tasapainossa. Tämän kaltaiset lisäventtiilit ja keräimet ovat helppokäyttöisiä, eivätkä tarvitse sähköä tai muuta erikseen ostettavaa jatkuvaa palvelua. Kerralla kuntoon -periaatteella, kun osaavat asentajat ja säätötyön tekijät suorittavat tarvittavat virtausten säädöt ja mittaukset, ovat laitteet huolettomia ja toimivia. ♦

ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ



Espoo, 044 765 5975
espoo@isarvo.fi

Helsinki, 0400 153 789, 044 765 8858
helsinki@isarvo.fi

Hyvinkää, 044 765 5961
hyvinkaa@isarvo.fi

Riihimäki, 040 189 9868
riihimaki@isarvo.fi



IStupa
www.isarvo.fi
Helsinki
puh. 0400 153 789
info@istupa.fi
www.istupa.fi

Rakennuttaminen, valvonta, korjaussuunnittelu

Ihmisiä, joiden kanssa
rakennat rohkeasti
parempaa

A-INSINÖÖRIT
ains.fi



Yhdistys

KUVA: Bigstock



KALENTERI

Koska fyysiset kokoontumiset eivät ole nyt mahdollisia, järjestämme kevään aikana vain webinaareja, joista on tarkemmin verkkosivujemme tapahtumalistalla.

Myös kattojärjestöimme Suomen Kiinteistöliitto järjestää valtakunnallisia koulutuswebinaareja, jotka löytyvät samalta listalta. www.ukl.fi/tapahtumat

Kaikkien koulutusten luentomateriaalit löytyvät jäsensivuilla osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Uutiskirjeet kiinnostavat jäseniämme ja helpottavat tiedon saantia

Yhdistyksen uutiskirjeet lähetetään kaikille jäsentaloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille, jotka ovat antaneet sähköpostinsa yhdistykselle tiedotustarkoitukseen. Uutiskirje uusi ulkonäkönsä ja lisäsi ilmestymistiheyttä reilu vuosi sitten.

Uutiskirjeessä kerromme alan ajankohtaisista asioista, ja ne kiinnostavat jäseniämme. Tiedon tarve on suuri alati muuttuvalla kiinteistöalalla, ja pyrimme vastaamaan tähän jäsenten tiedonälkään. Uutiskirjeiden luetuimmat aiheet ovat järjestämämme tilaisuudet ja tapahtumat, blogit sekä uutuustuotteet ja -palvelut.

Sähköpostiosoitteet ajan tasalle tiedotusta varten

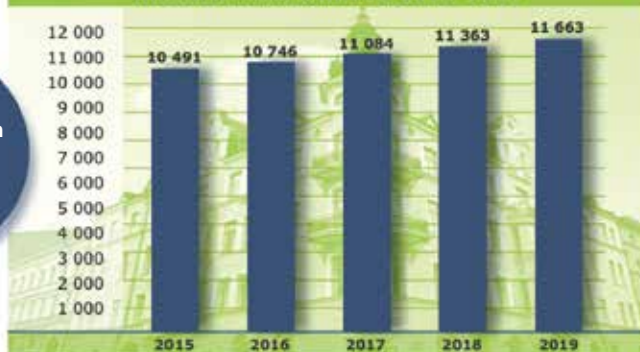
Onko taloyhtiönne vastuuhenkilöissä tapahtunut muutoksia tai jääkö joku yhtiönne hallituksen jäsen ilman uutiskirjettä? Pitämällä tiedot ajan tasalla varmistatte uutiskirjeiden ja muun yhdistyksen postin kulkemisen oikeille henkilöille. Yhdistys ei käytä osoitteita mainostarkoitukseen.

Yhteystietojen muuttaminen tai täydentäminen onnistuu kätevästi verkkosivuillamme olevalla Muuta yhteystietoja -lomakkeella. Siinä voi ilmoittaa hallituksen puheenjohtajan, kaikkien hallituksen jäsenten sekä isännöitsijän yhteystiedot. Lomakkeella onnistuu myös taloyhtiön laskutustietojen ilmoittaminen.

Tietojen muuttaminen onnistuu myös jäsensivuilla. Siellä näet omissa tiedoissa mitä taloyhtiönne tietoja jäsenrekisterissämme on, ja pääset sieltä myös päivittämään tietoja.

Yhtiökokouksen jälkeen on taloyhtiön uusien vastuuhenkilöiden tiedot päivitettävä myös kaupparekisteriin.

JÄSENMAÄRÄN KEHITYS 2015–2019



Vuoden alusta on yhdistykseen liittynyt jo 150 uutta jäsentä.



KUVA: Erikka Malkavaara

Palvelumme on tarkoitettu jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Jäsenyys on taloyhtiökohtainen. Palvelujen käyttöön tarvitset jäsennumeron.

Lakineuvonta

ma, ti, to klo 9-15 ja ke, pe klo 10-15
09 1667 6333

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/
energianeuvonta

Rakennustekninen neuvonta

ma-pe klo 9-15
09 1667 6333

Työsuhdeneuvonta

Kiinteistötyönantajat ry
020 7959 480

LVI-neuvonta

ma-pe klo 9-15
040 136 5785

Maksullinen lakineuvonta

(esim. osakkaille ja vuokralaisille)
ma-to klo 12-16
0600 01122 (1,98 €/min + pvm/mpm)

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12
09 1667 6369

www.ukl.fi

www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

**LÖYDÄT MEIDÄT MYÖS
SOME-KANAVISTA**



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



youtube.com/kiinteistoliitto



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Uutuusoppaasta tukevat eväät hallitustyöhön



TALOYHTIÖN HALLITUKSEN ABC

Vahvista osaamistasi hallituksen jäsenenä – tämä uutuusopas kertoo kaiken, mitä sinun tulee tietää taloyhtiön hallinnosta ja kunnossapidosta!

Helppolukuisessa oppaassa perehdytään taloyhtiön hallinnon kulmakiviin, kuten asunto-osakeyhtiölakiin, yhtiöjärjestykseen, päätöksentekoon, taloudenpitoon ja vastuunjakoon. Lisäksi opas kertoo, miten taloyhtiön kunnossapitoa suunnitellaan ja miten talotekniset järjestelmät toimivat.

Oppaan ovat kirjoittaneet lakimies Kirsi Ruutu ja LVI-asiantuntija Arto Kemppainen.

32,00 €

Alennus Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille -20 %