

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

1/2022

Yksityinen pysäköintivalvonta

RATKAISI TALOYHTIÖN PYSÄKÖINTIONGELMAT



**Palvelu-
hakemisto**
s.37

**Asunto-osakkeet
sähköistyvät
hitaasti**

**Uusi jätelaki
muuttaa
kuljetusvastuita**

**Päihdeongelmaisten
kuntoutus uhkaa
naapureiden kotirauhaa**

Huoletonna ja helppoa lämpöä.

TURKU ENERGIA

Onko kiinteistönne lämmönjakokeskus tullut uusintaikään?

Älykäs lämmönjakokeskus on nyt saatavilla avaimet käteen -palveluna – pitkällä takuulla ja kätevällä kuukausirahoituksella!

Huolehdimme jatkossa laitteistosta ja sen huolloista, jotta yhtiössänne olisi aina toimintavarma lämmitysratkaisu.

Nykyaikainen lämmönjakokeskus pitää energiakulut hallinnassa.

Ei riskejä, ei yllättäviä kuluja.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus



DESIGN
FROM
FINLAND

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND

Turvallista mukavuutta huolletuilla parvekkeilla

Lumon tarjoaa taloyhtiöille vaivattoman tavan turvata parvekelasien turvallisuus ja pitkä käyttöikä. Tarjoamamme huoltopalvelun avulla tuote voidaan säilyttää turvallisena ja toimintakuntoisena koko sen elinkaaren ajan. Huollon yhteydessä lasitusjärjestelmä saa viiden vuoden käyttöturvan.

Teemme myös maksuttomia parvekelasien kuntotarkastuksia. Kysy lisää!

020 7403 200

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)
tai + 17 snt/min (matkapuh)

Terassilasit | Parvekelasit
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja
www.lumon.fi

LUMON®



Hinnat nousussa

Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli marraskuussa 3,7 prosenttia. Lokakuussa vastaava inflaatio oli 3,2 prosenttia. Inflaation nousun aiheutti muun muassa polttonesteiden hintojen nousu. Euroalueella hintojen nousu oli vielä nopeampaa, sillä kuluttajahinnat nousivat joulukuussa 5,0 prosenttia edellisvuodesta. Talousennusteissa oletetaan, että yleinen kustannuskehitys rauhoittuu vuoden 2022 kuluessa. Tähän on luottaminen. Kaukolämmön hintakehitys vaihtelee suuresti kaupunkien välillä. Suurimmat korotuspaineet tulevat niihin energiayhtiöihin, jotka käyttävät öljyä, kivihiiltä, maakaasua tai turvetta. Varsinais-Suomen isompien kuntien osalta tarkastelu kuitenkin osoittaa, että kaukolämmön kustannukset eivät onneksi nouse ainakaan Turussa, Kaarinassa, Naantalissa, Raisiossa, Salossa, Uudessakaupungissa, Lahtilassa, Loimaalla tai Paraisilla.

Porissa kaukolämmön hinta pysyy myös ennallaan. Raumalla tilanne on toinen, mutta kaukolämmön hinnan nousu tulee ulkoisista muutostekijöistä. Alkuvuoden UPM:n tehtaiden lakko vaikuttaa siten, että Rauman Biovoiman biokattilat eivät ole käytössä, ja lämpöä tuotetaan öljykäytösillä varakattiloilla. Tämän johdosta Rauman Energia on jo ilmoittanut korottavansa kaukolämmön energiamaksua koko loppuvuotta 2022 koskien. Korotus on energiamaksussa 20 prosenttia.

Normaalitilassa fossiilisia polttoaineita ei Lounais-Suomen alueella kaukolämmönlähteenä juuri käytetä. Paikallisilla energiaratkaisuilla on siis oikeasti merkitystä. Toki iso merkitys asumisen kustannuksiin on rakennuksen ener-

Korjaushankkeet ja niiden rahoitus syytä suunnitella entistä huolellisemmin.

giatohokkuudella ja lämmitysjärjestelmien oikealla käytöllä sekä säädöillä. Esimerkiksi maalämpö on myös varteenotettava lämmitysmuoto yhä useammalle kiinteistölle.

Fossiililla polttoaineilla sähköä tuottavien energiayhtiöiden hintoihin on ilmoitettu korotuksia toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin. Lisäksi jotkin sähköyhtiöt, kuten Turku Energia, ovat lopettamassa toistaiseksi voimassa olevien sähkösopimusten hintakattoja. Tämän vaikutuksesta sähkön hinta voi nousta merkittävästi, ja asia on huomioitava myös taloyhtiöissä. Turku Energian tapauksessa hinnan nousu voisi tapauskohtaisesti olla jopa 70 prosenttia. Ilmeisesti näitä hintakattolisia sopimuksia on kuitenkin ollut alle 80 kappaletta, joten kyseinen asia koskettaa rajallista joukkoa.

Tarkkana on oltava joka tapauksessa. Kustannusnousut ja markkinoiden mahdolliset pullonkaulat lisäävät taloyhtiöissä

tarvetta suunnitella korjaushankkeet ja niiden rahoitus entistä huolellisemmin etukäteen. Kustannusten ja tuottojen eli yleensä vastikkeiden hyvän hallinnan tarpeen ohella tämä onkin keskeinen viesti taloyhtiöiden vastuuhenkilöille budjetti-vuonna 2022.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Yksityinen pysäköinninvalvonta ratkaisi taloyhtiön pysäköintiharmit.
Kannen kuva: Aimo Park Finland Oy



Julkaisijat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kiinteistöliitto Satakunta ry, Rauman Kiinteistöyhdistys ry.

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

Osoitteenmuutokset Puh. 02 277 5150 tai varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/

Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri.

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 1/2022

PÄÄKIRJOITUS

3 Hinnat nousussa

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Lounais-Suomen alueelta

ARTIKKELIT

10 HENKILÖ Laura Jukkala



12 Huoneistotietojärjestelmä vie osakekirjat pilveen
16 Jätelaki muuttaa kuljetusvastuut



20 Päihdeongelmaisten kuntoutus uhkaa kotirauhaa
24 Ennakoiva talousneuvonta ongelmaisten avuksi



26 Mistä korjausrakentamisen laatu syntyy?
28 Liukastumisvahingot taloyhtiössä
30 Pysäköintivalvonta vapautti paikat asukkaille
32 KOLUMNI Jaakko Gävert
33 KYSY HELILTÄ Kylmäkellari
34 TERVEISET SATAKUNNASTA:
Hallitusta valitsemaan
35 TEKNIikka Perustaisinko energiayhtiön
36 LAKI Hallituksen asema ja vastuu
37 Palveluhakemisto
38 Jäseninfo



Muista päivittää muuttuneet yhteystietosi

Vuoden vaihduttua on hyvä aika päivittää ajantasaiset yhteystiedot jäsenrekisteriimme. Ajantasaiset yhteystiedot varmistavat sen, että jäsenpalvelut ja -edut ovat käytettävissäsi.

Päaset päivittämään yhteystiedot kätevästi jäsensivujen tai mobiilijäsenkortin kautta. Muuttuneet tiedot voi myös ilmoittaa toimistollemme.

Mikäli jäsensivujen käytöstä ilmenee kysyttävää, ota yhteyttä: laura.jukkala@kiinteistoliitto.fi

Onko käytössäsi jo mobiilijäsenkortti?

Mobiilijäsenkortti helpottaa ja nopeuttaa jäsenpalveluiden ja -etujen käyttöä. Sen ansiosta sinulla on aina jäsennumero mukanas. Jäsenkortilla taloyhtiön puheenjohtaja, hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilin- ja toiminnantarkastaja sekä vuokratiloyhtiön edustaja voi

- > soittaa neuvonta-
- palveluihin,
- > ilmoittautua tapahtumiin,
- > päivittää yhteystietonsa jäsenrekisteriin sekä
- > hyödyntää monipuoliset jäsenedut

Jäsenkortti on maksuton ja se on käytettävissä Android-, iOS- sekä Windows Phone -laitteilla ja sen voi ladata App Store-, Google Play- ja Microsoft Store -sovelluskaupoista.



Sähköautojen osuus kasvaa

Viime vuonna Suomessa ensirekisteröidyistä henkilöautoista 10,3 prosenttia oli sähköautoja.

Varsinais-Suomessa sähköautojen osuus uusista autoista oli 10,3 prosenttia ja Satakunnassa 9 prosenttia. Vuoden viimeisen kuukauden aikana sähköautojen ja ladattavien hybridien osuus koko ensirekisteröinneistä nousi 12 prosenttiin.

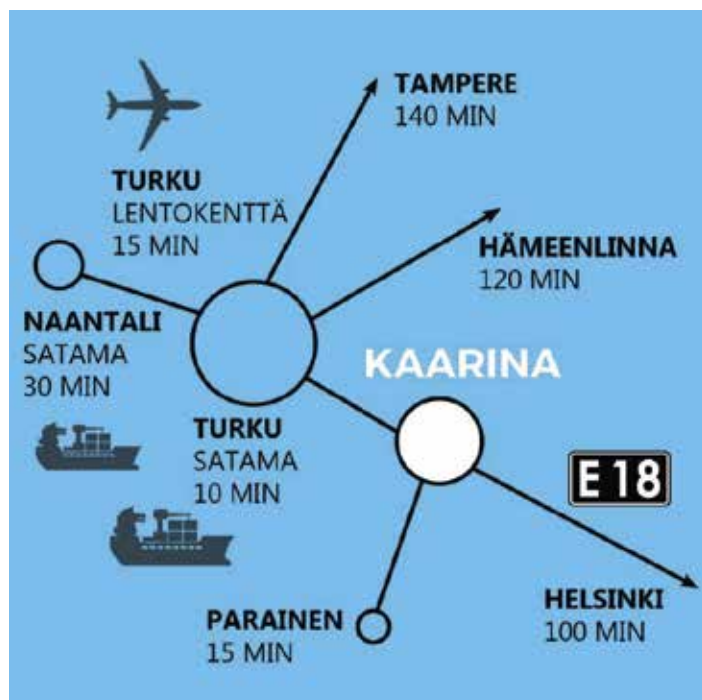
Koko vuoden aikana Suomessa ensirekisteröitiin 98 481 henkilöautoa, eli 2,1 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020. Rekisteröintien määrä jäi kuitenkin viiden vuoden keskiarvosta, joka on noin 114 000 kappaletta.

Maakunta	Kaikki henkilöautot	Sähkö
Varsinais-Suomi	8 450	868
Satakunta	2 711	243



Sähköautojen osuus myydyistä henkilöautoista kasvaa.
Kuva: Pekka Virolainen

Seinäjä ohitti Kaarinan Kuntien imago -tutkimuksessa



Kaarina on houkutellut yrityksiä muun muassa hyvän logistisen sijainnin avulla.

Taloustutkimus kysyy vuosittain yritysjohtajilta mielipiteitä kunnista. Seurantatutkimuksessa toimitusjohtajat ja talousjohtajat saavat arvioida lukuisilla erilaisilla mittareilla yli 30 000 asukkaan kuntia, joissa heidän edustamallaan yrityksellä on toimintaa.

Parhaat arviot imagostaan sai nyt Seinäjoki. Edellisen vuoden ykkönen Kaarina jäi toiseksi, ja Tampere nousi kolmanneksi kokonaisarvioissa.

Kymmenen parhaimman yleisarvosanan saaneen kunnan lista on pääsääntöisesti edellisen vuoden mukainen. Uusina tulokkaina TOP 10:een ovat nousseet Nurmijärvi ja Vaasa.

Taloustutkimuksen mukaan selvitys osoittaa, että yritysten tarpeita vastaavassa työssä voidaan onnistua sekä suurissa että pienemmissä kaupungeissa tai kunnissa.

Kymmenen kärkikuntaa

1. Seinäjoki
2. Kaarina
3. Tampere
4. Nurmijärvi
5. Rauma
6. Vaasa
7. Kerava
8. Joensuu
9. Kuopio
10. Helsinki

Onkalo odottaa käyttölupaa lähivuosina

Ydinjätehuollon asiantuntijayhtiö Posiva on jättänyt Suomen valtioneuvostolle käyttölupahakemuksen käytettyn ydinpolttoaineen kapselointi- ja loppusijoituslaitokselle, Onkalolle.

Ydinjäte on tarkoitus sijoittaa Eurajoelle Olkiluodon ydinvoimalaitosalueelle kaivettuun ydinjätteen maan-alaan loppusijoitustilaan, yli 500 metrin syvyyteen.

Onkaloa alettiin rakentaa vuonna 2004 ja sille odotetaan käyttölupaa lähivuosina.

Posivan mukaan syvälle kallioperään tapahtuva geologinen loppusijoitus tarjoaa parhaan ratkaisun eristää korkea-aktiivinen käytetty ydinpolttoaine biosfääristä eli ihmisen ja muun elollisen luonnon elinympäristöstä.

Olkiluodon kallioperä on maailman vanhimpia ja vakaimpia ja sen olosuhteet on muutenkin osoitettu suotuisiksi loppusijoitusjärjestelmälle.



Ydinpolttoaineen kapselointi- ja loppusijoituslaitokselle on haettu käyttölupa. Kuva: Posiva



Vuokrien nousu jatkuu, vaikka kysyntä on korona-aikana hiipunut. Kuva: Pekka Virolainen

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat loka-joulukuussa

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia vuodessa. Eniten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Turussa (1,4 %) sekä Tampereella (1,3 %) ja vähiten Porissa (0,2 %).

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet eniten Turussa (10,7 %) ja Keravalla (10,3 %). Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet 8,7 prosenttia ja muualla Suomessa 7,2 prosenttia vuodesta 2015.

Viimeisen kuuden kuukauden aikana solmituissa uusissa vuokrasuhteissa yksión keskimääräinen vuokraneliö maksoi Helsingissä 27,8 euroa/m², Tampereella 19,9 euroa/m² ja Turussa 18,8 euroa/m².

Lakibotti vastaa taloyhtiöiden lakikysymyksiin

Lakibotti on Kiinteistöliiton uusi palvelu jäsenille. Se auttaa ja neuvoo silloinkin, kun varsinainen puhe- linneuvontamme on kiinni. Botti on parhaimmillaan helppoissa ja yksinkertaisissa kysymyksissä.

Palvelu on vielä opetusvaiheessa. Kiinteistöliiton lakimiehet täydentävät palvelua, jotta Lakibotti osaa jatkossa vastata yhä useampiin kysymyksiin.

Käyttäjä voi esittää Lakibotille kysymyksiä taloyhtiön lakiasioista joko kirjoittamalla kysymyksensä tai valitsemalla alkuun aihepiiriin, jota kysymys koskee. Lakibotti on opetettu vastaamaan alkuvaiheessa etenkin kysymyksiin, joiden aihe on kunnossapito- vastuu, osaksmuutostyö, yhtiökokous, yhtiövastike ja huoneiston hallintaanotto.

Lakibotti palvelu löytyy jäsen sivuilta *Laki ja vastuunjako* -osion alta.



Lakibotille voi esittää taloyhtiötä koskevia lakikysymyksiä milloin vain.

Taloyhtiöiden hoitokulut uhkaavat kasvaa tänä vuonna

Taloyhtiöiden hoitokuluissa on alkaneelle vuodelle nousupaineita. Etenkin lämmityskulut ovat kasvaneet maailmanmarkkinahintojen ja päästöoikeuksien hinnan jyrkän kohoamisen seurauksena.

Huomioi hintojen muutokset

Taloyhtiön talousarviota vuodelle 2022 laadittaessa on syytä varata kiinteistösähköön viime vuoden toteutunutta enemmän varoja sähkösopimuksesta ja verkkoyhtiöstä riippuen. Fossiililla polttoaineilla sähköä tuottavien energiayhtiöiden hintoihin on ilmoitettu viime aikoina korotuksia toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) nousi viime vuonna selvästi edellisvuotta enemmän. Myös rakennuskustannusindeksin nousuvauhti kiihtyi voimakkaasti viime keväästä alkaen, ja kulutajahinnat jatkoivat nousuaan.

Hintoja ovat nostaneet eritoten asumisen ja energian sekä liikkumisen eli polttoaineiden kallistuminen.

Valtio avustaa edelleen korjaushankkeissa

Taloyhtiön on tärkeää huomioida korjaushankkeiden suunnittelussa ja niiden budjetoinnissa myös valtion hankkeille myöntämät avustukset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara jakaa avustuksia aiempien vuosien tapaan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksissa. Lisäksi taloyhtiöt voivat viimevuotiseen tapaan hakea avustusta energiahankkeisiin sekä kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen kosteus- ja mikrobivaurioituneissa ja muutoin sisäilmaongelmaisissa asuinrakennuksissa.

Sähköautojen latauksen avustukseen uudet ehdot

Sähköautojen lataushankkeisiin on jaossa avustuksia myös tänä vuonna, mutta avustusten ehdot ovat viime vuodesta muuttuneet. Avustus on 35 prosenttia hankkeen toteutuneista kustannuksista, mutta enintään 90 000 euroa hakijaa kohden. Latauspaikkakohdainen yläraja avustukselle on 4 000 euroa.

Avustuksen vaatimuksena on, että latauspisteet toteutetaan vähintään 11 kilowatin tehoisina. Vuoden 2022 aikana tehtävät avustuspäätökset käsitellään vuoden 2022 ehtojen mukaisesti.



Siivous, ulkoalueiden hoito ja jätehuolto vievät noin viidenneksen taloyhtiön kuluista. Kuva: Pekka Virolainen

KAIKKI MAALAUSTYÖT TALOYHTIÖILLE



JULKISIVUT • KATOT

PORRASKÄYTÄVÄT

Soita tai jätä tarjouspyyntö

www.sorcolor.fi

☎ 010 391 9413

✓ **Yli 5600 maalattua kohdetta**

✓ **Yli 600 As Oy kohdetta**

✓ **Yli 200 paikallista maalaria**

✓ **Asiakastyytyväisyys 4,6/5***



"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja hinta oli tarjouksen mukainen. Suosittelen lämpimästi!"

Anne Kamaja, As Oy Helsingin Espresso



**SOR
COLOR**

Puu vai betoni – sama talo, eri materiaalit

TVT Asuntojen rakennuttamat kerrostalot, puu-kerrostalo Kirsikka ja betonirakenteinen Kide, ovat valmistuneet Hirvensalon Arolaan samaan pihapiiriin. Toinen rakennus on puusta, toinen betonista. Ulkonäöltään, pohjaratkaisultaan ja pinta-alaltaan ne ovat identtisiä.

Rinnakkain rakentamisen avulla kahdesta hyvin erilaisesta rakennusmateriaalista on saatu vertailutietoa, jota TVT Asunnot voi hyödyntää tulevilla rakennuskohteissa.

Erityisesti TVT pyrkii vertaamaan talojen rakentamisen aikaisia ilmastovaikutuksista.

Kirsikan ja Kiteen hiilijalanjälki ja -kädenjälki eroavat eniten rakennusmateriaalien vuoksi. Puurakenteisen Kirsikan hiilikädenjälki on betonirakenteista Kidettä huomattavasti suurempi, eli se on ilmastoystävällisempi. Sen CLT-runko sitoo hiiltä ja toimii hiilivarastona koko elinkaarensa ajan.

Betonirakenteisessa Kiteessä on hyvin vähän puupohjaisia materiaaleja, joten sen hiilivarasto on



Puu voitti betonin rakennusaikaisessa ympäristöystävällisyydessä. Seuraavaksi identtisiä taloja verrataan toisiinsa niiden energiankulutuksen suhteen. Pihasauna yhdistää rakennukset samaan pihapiiriin.

myös pieni. Työmaalla rakennusmateriaalien eroavaisuus on näkynyt konkreettisesti muun muassa puurungon ripeämpänä rakentamisena. Lisäksi puukerrostalon rakentamista nopeutti mahdollisuus käyttää sääsuoja talvikuukausina.

J|Ä|S|P|I

J|Ä|S|P|I LTO

JAMA

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

*Kuinka paljon sinun taloyhtiösi säästäisi vuodessa?
Ota yhteyttä, niin lasketaan.*

Kaukora Oy: p. 02 4374600, www.jaspilto.fi ja jaspi.fi

Asunto- ja ilmastopolitiikan suhde tutkintaan



Turun kaupunki, Turun yliopisto, Åbo Akademi ja Länsi-Suomen yleishyödyllinen asuntosäätiö ovat myöntäneet yhteensä 600 000 euroa Turun kaupunkitutkimusohjelman mukaiseen tutkimustyöhön. Yksi hankkeista on apulaisprofessori **Nina Tynkkysen** tutkimus, jossa tarkastellaan asunto- ja ilmastopolitiikan yhteyksiä kunnallisessa päätöksenteossa. Hankkeessa vertaillaan, miten Turku ja kuusi muuta kaupunkia Suomessa ja Saksassa ratkaisevat

yltä aikaa muun muassa uudisrakentamisen tarvetta, kysymystä asumisen kohtuuhintaisuudesta ja ilmastotavoitteiden toteuttamista.

- Asuntopolitiikan vertaileva tutkiminen ilmasto- toimien näkökulmasta on erinomainen avaus ja voi antaa Turulle osviittaa ilmastonmuutoksen hillinnässä, sanoo Turun kaupungin tutkimusjohtaja **Sampo Ruoppila**.



LA-KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET

- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENTEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN JA PINTAHOMEEN POISTO SEKÄ EHKÄISY KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA, BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA

Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi

Satakunta: Kalle Järviö 040 164 9195, kalle.jarvio@la-kattohuolto.fi



Laura Jukkalasta Kiinteistöliiton uusi yhteyshenkilö

Laura Jukkala aloitti tammikuussa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen ja Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen järjestöassistenttina. Asiakaspalvelun ohella hänelle kuuluu mm. jäsenrekisterien ylläpitoon, jäsenhankintaan ja tapahtumien järjestelyihin liittyviä tehtäviä sekä viestinnän eri tehtäviä, jotka sopivat hyvin palvelujen tuottamista opiskellelle restonomille.

Kuka olet ja minkälaisessa asunnossa itse asut?

– Olen 30-vuotias restonomi Turun ammattikorkeakoulusta ja pitkän linjan partiolainen. Muutin viime syksynä kerrostalosta omakotitaloon Turun keskustan lähetyville.

Miten päädyit kiinteistöalan järjestöön töihin?

– Valmistumisen jälkeen työskentelin vajaa kahdeksan vuotta vuokratilittäjänä Premico Managementilla ja halusin nyt päästä oppimaan ja kokeilemaan uutta.

– Vastuun ottaminen, vaikuttaminen ja yhteisten asioiden hoito ovat minulle tuttuja jo tuon partioharrastuksen kautta, ja olen ollut myös kahdesti oman taloyhtiön hallituksessa. Niinpä koin, että Kiinteistöliitossa käsiteltävät asiat ovat minulle kiinnostavia.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa sinua eniten?

– Asumisen asiat ovat konkreettisia ja koskettavat meitä kaikkia. Nyt esimerkiksi digitalisoituminen tulee vaikuttamaan ja muuttamaan niin taloyhtiöiden asioita kuin isännöintiä.

– Sekin on mielenkiintoista, kuinka asuminen muuttuu. Ennen koronaa rakennettiin paljon pieniä asuntoja, nyt asunnoilta vaaditaan jo aika erilaisia asioita.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Nuoria olisi hyvä saada enemmän mukaan hallitustyöhön ja muutenkin kiinnostumaan yhteisen taloyhtiön asioista. Taloyhtiöihin olisi myös hyvä saada enemmän yhteisöllisyyttä. Aina ei tarvitse mennä mukaan hallitukseen, sitä yhteisöllisyyttä voi luoda muutenkin, vaikkapa auttamalla naapuria.

Mihin käytät vapaa-aikaasi?

Ulkoilu ja ruuanlaitto ovat tuollaisia tavallisia harrastuksia, mutta kai minua tuo partiolaisuus paljolti määrittää. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Laura Jukkalan kotialbumi



📍 – Haaveeni päästä Lappiin talviaikaan toteutui viime talvena. Aiemmin Lapissa olen päässyt käymään vain kesäisin vaellusreissuilla partion kautta.

”Autan mielelläni esimerkiksi jäsenrekisteriin ja tapahtumailmoittautumisiin liittyvissä asioissa.”



Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita

Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot

Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuntoarvioijat

VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuvaajat

Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhtelulaitteisto

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy

www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317



Suomen Yrittäjät



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköinnit tarjoaa:



Paremmman
laadun puolesta



Saumalaakso Oy Länsi-Suomi tarjoaa
parasta korjaus- ja uudissaumausta
paikallisten asiantuntijoiden voimin.

Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy Länsi-Suomi

puh: * 010 209 7500

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi/lansi-suomi

www.facebook.com/Saumalaakso

*Hinta soittaessa 0102 – alkuiheen numeroon on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min



TALOYHTIÖT SIIRTYVÄT VALTAKUNNALLISEEN HUONEISTOTIETO- JÄRJESTELMÄÄN

Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Määräaika on pidennetty muun muassa kirjaamisessa syntyneen ruuhkan takia.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on edessä kaikilla vanhoilla taloyhtiöillä, joita on Suomessa noin 90 000. Uudistus vaikuttaa lisäksi 1,5 miljoonaan osakehuoneistoon ja niiden yli 2 miljoonaan omistajaan. Tietojen siirtäminen on taloyhtiön hallituksen vastuulla ja vaatii hallituksen päätöksen. Siirrosta on sitten ilmoitettava osakkeenomistajille.

Osakeluettelo siirretään huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla.



⬆ Taloyhtiöille asetettua määräaikaa osakeluetteloiden siirtämiselle huoneistotietojärjestelmään jatketaan vuodelle 31.12.2023 saakka. Osakeluettelon siirto määräajan puitteissa on maksutonta. Kuva: Maanmittauslaitos

Osakeluettelon siirtopalvelu on tarkoitettu tässä vaiheessa ensisijaisesti niille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää.

Pitkä ja kivinen tie

Käytännössä uudistus ei ole edennyt aivan suunnitelmien mukaan. Esimerkiksi isännöintialan toimijat kertovat, että rajapinnat tietojärjestelmistä eivät vielä ole kaksisuuntaisia. Tieto siis siirtyy isännöintijärjestelmästä huoneistotietojärjestelmään, mutta ei toisinpäin.



⬆ Pääosin Turussa ja Kaarinassa toimivan Maininki kiinteistöpalvelut Oy:n isännöitsijä Irja-Liisa Makkonen harmittelee uuden järjestelmän pitkiä tietojenkäsittelyaikoja. Kuva: Katri Tamminen



⬆ Olemme rekrytoineet henkilöstöä. Perehtymiseen menee jonkin aikaa, mutta työ on jo lähtenyt hyvin käyntiin, mikä varmasti vaikuttaa käsittelyaikoihin, Janne Murtoniemi lupaa. Kuva: Maanmittauslaitos / Mika Nuorva

Irja-Liisa Makkonen Maininki kiinteistöpalvelut Oy:stä kertoo, että uudiskohteissa taloyhtiöiden osakseluettelot ovat siirtyneet rakennuttajalta suoraan Maanmittauslaitokselle, mutta tietojen jatkokäsittelyssä on vielä paljon kehitettävää.

– Jos jotain omistusmuutoksia on tapahtunut, niiden käsittely on saattanut kestää jopa kuukausia.

Maanmittauslaitoksen johtaja **Janne Murtoniemi** myönsi hankin, että huoneistotietojärjestelmän rakentamisessa ei ole edetty aivan tavoiteaikataulujen mukaisesti.

– Saimme kuitenkin syksyn aikana otettua monta teknistä edistysaskelta, mikä tulee nopeuttamaan käsittelyä, jota myös koronarajoitukset ovat osaltaan viivästyttäneet, Murtoniemi kertoo.

Tällä hetkellä lainhuutohakemuksen käsittely kestää vireilletulosta päätökseen keskimäärin neljä kuukautta, kiinnityshakemuksen kesto on noin kaksi kuukautta ja huoneistojen omistusoikeuden rekisteröinnit keskimäärin kolme kuukautta.

Maanmittauslaitos vastasi kasvaneeseen kysyntään muun muassa rekrytoimalla uusia työntekijöitä.

– Niiden uskotaan merkittävästi vaikuttavan käsittelyaikoihin. Toki asioiden perehtymiseen menee jonkin aikaa, mutta työ on jo lähtenyt hyvin käyntiin, Murtoniemi arvioi.

Valtion talousarviossa vuodelle 2022 järjestelmän kehittämiseen on varattu vielä miljoona euroa.

Mitä taloyhtiön kannattaa tehdä

Osakseluetteloiden siirtopalvelu on tarkoitettu kaikkien taloyhtiöiden osakseluetteloiden siirtoon. Isännöintijärjestelmien rajapintapalveluiden valmistumisen myötä osakseluetteloiden siirto helpottuu,

Huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton tilanne (24.1.2022)

- Huoneistotietojärjestelmään on siirtynyt 8 284 yhtiötä, joissa on yhteensä 140 029 osakeryhmää.
- Osakeryhmiä, joilla on sähköinen omistus, on noin 108 634.
- Vanhojen, ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden osakseluetteloita on siirretty 3 999.
- Paperisia osakekirjoja on mitätöity 1 994.
- Asiakaspalvelussa on vastattu noin 19 452 asiakaskysymykseen.
- Omistuksen rekisteröintejä on ratkaistu 89 756 ja panttauksen rekisteröintejä 22 689.
- Rajoitusmerkintöjä on kirjattu 37 822 huoneistolle.

Mikä huoneistotietojärjestelmä?

Sähköinen huoneistotietojärjestelmä otettiin Suomessa käyttöön vuonna 2019. Siihen kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen, kuten asuntojen ja autopaikkojen, omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Uusi järjestelmä parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, koska tiedot huoneistojen ominaisuuksista, omistuksista ja hallinto-oikeuksista ovat sähköisessä muodossa.

Maanmittauslaitoksen ohella järjestelmän kehitystyössä ovat olleet mukana myös Patentti- ja rekisterihallitus, Verohallinto sekä Digi- ja väestötietovirasto.

	Osakkeen omistuksen rekisteröinti	Osakkeen panttauksen rekisteröinti	Osakekirjan sähköistäminen ilman asuntokauppaa	Osakehuoneistotuloste
Aktia	100 €	100 €	200 € *	20 €
Danskebank	100 €	100 €	200 € *	20 €
Hypo	49,60 €	49,60 €	99,20 € *	18 €
Nordea	150 €	80 €	230 € *	
OP Turun seutu	150 €	100 €	150 €	10 €
OP-Länsi Suomi	150 €	100 €	150 €	20 €
Sp Lieto	100 €	100 €	200 € *	0 €
S-Pankki	100 €	100 €	290 €	18 €

Lähde: pankkien hinnastot

* Pankilla ei ollut hintaa tuotteelle, joten omistuksen ja panttauksen rekisteröinti on laskettu yhteen.

Vastaamatta:

Aito Säästöpankki, Eura · Oma Säästöpankki · Handelsbanken Pori
· Handelsbanken Turku

Selvitys järjestelmän kuluista

Osakkeenomistajalla on usein asunto-osakeyhtiön osakekirja pankin hallussa lainan vakuutena. Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään, tulee omistuksen rekisteröinti sähköiseksi omistajamerkinnäksi tehdä 10 vuoden kuluessa taloyhtiön siirrostä. Yleensä tämä sähköinen omistajamerkintä tehdään panttauksen tai kaupan yhteydessä. Pankki perii palvelusta kustannuksia. Selvitimme pankkien hinnastoista, mitä kustannuksia pankki osakkeenomistajalta perii.

Tutkimme myös tilannetta, jossa osakkeenomistaja haluaa omatoimisesti rekisteröidä omistuksensa sähköiseksi ja mitätöidä paperisen osakekirjan, mutta ei voi sitä tehdä itse, koska osakekirja on lainan vakuutena pankissa.

kun tietoja voidaan tuoda isännöintijärjestelmästä siirtopalveluun.

Isännöidyillä yhtiöillä ei kiirettä

Isännöintitietojärjestelmien piirissä olevien taloyhtiöiden kannattaa vielä odottaa, että kaikki rajapinnat huoneistotietojärjestelmän ja isännöintitietojärjestelmän kanssa ovat toiminnassa.

Isännöitsijöiden taas kannattaa varmistaa, että yhtiöjärjestyksen ja osakeluettelon huoneistojakoa koskevat tiedot ovat yhdenmukaisia ja osakeluettelo kokonaan kunnossa.

Isännöintitoimisto ilmoittaa valmiudesta taloyhtiölle, jonka jälkeen siirto vasta kannattaa tehdä. Pienten yhtiöiden taas kannattaa tehdä siirto itse Maanmittauslaitoksen siirtopalvelun kautta. Ne voivat tehdä sen jo nyt.

Kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, on osakkaiden toimitettava osakekirjansa Maanmittauslaitokseen mitätöitäväksi.

Jos osakekirja sattuisi olemaan hukassa, osakekirja on kuolettava. Sitä täytyy hakea käräjäoikeudesta. ♦

TEKSTI: Juuso Kallio, Pekka Virolainen

7 jätelajia
pieneen tilaan

Myös
puolisyvät ja
pinta-astia-
vaihtoehdot

Sopii pieniin
ja suuriin
taloyhtiöihin

Molok mukautuu uuteen jätelakiin

Molok-jätepiste on vastuullinen

- vähemmän tyhjennyksiä tarkoittaa vähemmän päästöjä
- työllistämme ison joukon suomalaisia
- huolehdimme, että hiilijalanjälkemme on jatkuvasti aleneva

Oman alueesi Molok-asiantuntijat auttavat sinua

- suunnittelussa ja mitoituksessa, jotta jätepiste on taloyhtiöön sopivan kokoinen
- varmistamme, että keräys tapahtuu lainsäädännön ja alueellisten jätehuoltomääräysten mukaisesti

Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
ja varaa ilmainen kartoituskäynti.

Varsinais-Suomi:
Heikki Seitsonen
p. 044 2900 205
heikki.seitsonen@molok.com

Satakunta, Rauma:
Mervi Kailasto
p. 040 5496 333
mervi.kailasto@molok.com

MOLOK[®]
www.molok.fi



Uusi jätelaki tuo monia muutoksia

PORISSA JA USEASSA ALUEEN JÄTTEIDEN KULJETUSVASTUITA

Uusi jätelaki muuttaa jätteiden kuljetusvastuita. Se siirtää asuntojen pakkaus- ja biojätteen keräyksen kilpailuttamisen kunnan tai sen omistaman jätehuoltoyhtiön vastuulle. Kiinteistönhaltijalle jää useassa kunnassa mahdollisuus ainoastaan sekajätteen kilpailuttamiseen. Porissa valmistellaan jäteyhtiön perustamista.

Jätteen keräysvelvoitteet samalla laajenevat siten, että esimerkiksi biojätteen erilliskeräys tulee koskemaan kaikkia 10 000 asukkaan taajamassa olevia asuinkiinteistöjä.

– Tähän liittyen järjestettiin biojätteen keräyskokeilu erikokoisilla asuinkiinteistöillä Porissa keväällä 2021, kertoo Porin kaupungin jätehuollon suunnittelija **Tarja Räikkönen**.

Parhaillaan valmistaudutaan keräyskokeilujen tekemiseen myös muissa Porin seudun kunnissa.

Kaupunki rekrytoi myös uutta henkilökuntaa, ja rekrytoinnit on jo käynnistetty, lisää jätehuollon yhtiöittämis-hankkeen projektipäällikkö **Tiina M. Toivonen**.

– Tarvitsemme lisää työvoimaa sekä uudenlaista osaamista. Ensimmäisten joukossa on rekrytoitu projektipäällikkö koordinoimaan muutosvaihetta.

Uusi yhtiö suunnitteilla

Porin seudulla kunnallista jätehuoltoa hoidetaan tällä hetkellä kunnan omana toimintana. Muualla Suomessa kunnan

vastuulla oleva jätehuolto on pääsääntöisesti siirretty kuntien yhdessä omistaman osakeyhtiön tehtäväksi. Porissakin ollaan nyt perustamassa kuntaomisteista yhtiötä jätehuollon palvelutehtävien hoitamiseksi. Siihen tarjotaan osakkuutta muille lähialueen kunnille asukasluvun mukaisella osuudella.

– Yhtiömuotoinen toimintamalli auttaa vastaamaan haasteisiin ja jätelain tuomiin muutoksiin ketterämmin ja joustavammin, Toivonen sanoo.

– Pienen on vaikea pärjätä yksin isoissa haasteissa, joten voimien yhdistäminen on perusteltua.

Porin seudun jätehuoltoyhteistyössä olevat yhdeksän kuntaa tekevät kevään aikana päätöksen yhtiön osakkuudesta. Niitä ovat Eurajoki, Harjavalta, Kokemäki, Nakkila, Merikarvia, Pomarkku, Pori, Siikainen ja Ulvila. Tavoitteena on, että uusi kuntien omistama jätehuoltoyhtiö ottaisi jätehuollon tehtävät hoitaakseen heinäkuussa 2022.

Käytännössä kunnan omistama jätehuoltoyhtiö ei itse kuljeta jätteitä itse, vaan kilpailuttaa kuljetukset.

Kuljetusurakoista pyritään muodostamaan logistisesti järkeviä kokonaisuuksia, jotta myös pienillä yrityksillä on mahdollisuus saada urakoita hoidettavakseen. Ajoreittien

Jätelaki astui voimaan
19.7.2021.

Kunnan on järjestettävä biojätteen
keräys väh. 5 huoneiston
taloyhtiöissä 1.7.2022 mennessä.

Rakennus- ja purkujätettä koskevat
määräykset voimaan 1.7.2022.

Kunnan on järjestettävä
pakkausjätteen keräys
väh. 5 huoneiston
taloyhtiöissä
1.7.2023 mennessä.

Jäteasetuspaketti tuli
voimaan 1.12.2021.

Muut kuin asuinkiinteistöt:
bio- ja pakkausjätteen keräys
alkaa 1.7.2022 mennessä.

Kunnan on järjestettävä
tekstiilijätteen alueellinen
vastaanotto 1.1.2023 mennessä.

KUNNASSA SIIRTYY KUNNALLE

ja -aikataulujen optimoinnilla pyritään mahdollisimman ekologiseen ja taloudelliseen lopputulokseen.

Kierrätys kehittyy

Jätelain muutos myös laajentaa keräysvelvoitteita ja asettaa jätteiden hyödyntämiselle entistä tiukempia tavoitteita.

- Pakkausjätteet ohjataan jatkossakin tuottajayhteisön osoittamiin vastaanottopaikkoihin, joista ne kulkeutuvat hyödyntäjille, Räikkönen kertoo.
- Biojätteen osalta jätehuoltoyksikkö tulee kilpailuttamaan käsittelypaikan vuoden 2022 aikana. Tällä hetkellä biojätteet käsitellään Forssassa ja Uudessaakaupungissa.

Jätteiden kuljetusta kilpailutettaessa määritellään taajama-alueet ja mitkä kiinteistöt kuuluvat keräysvelvoitteen piiriin.

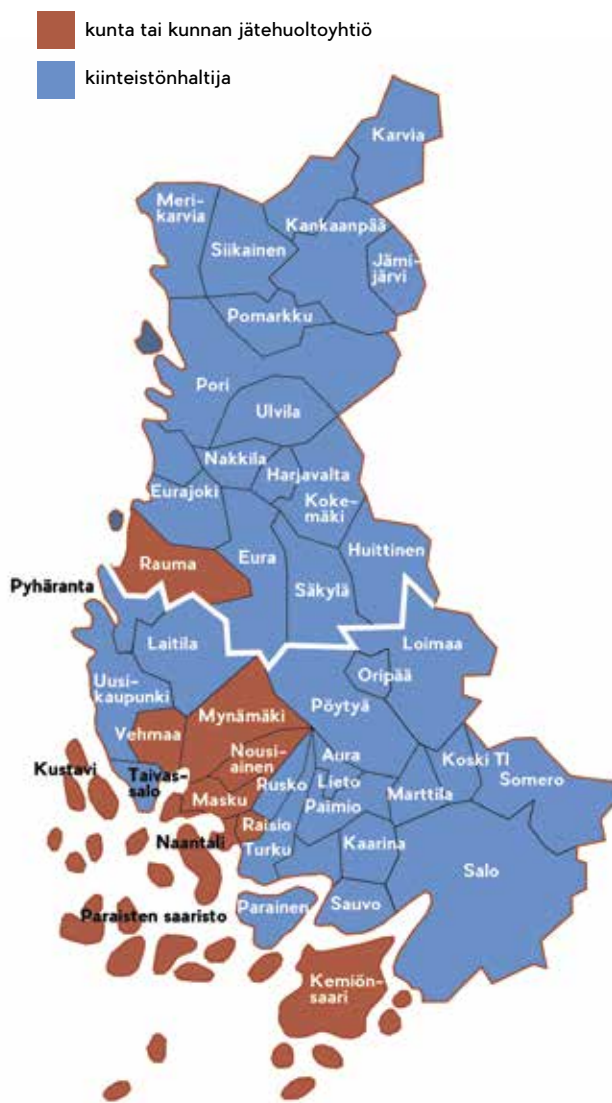
- Tieto kiinteistöillä olevien asuntojen määrästä saadaan väestötietojärjestelmästä. Jäteastioiden koot, määrät ja tyhjennysvälitiedot pyydetään jätteenkuljetusyrityksiltä, Toivonen kertoo.
- Kiinteistöiltä tarvitaan tiedot jäteastioiden omistajuudesta eli ovatko ne kiinteistön vai jätteenkuljetusyrityksen omistuksessa, jätkeatosten mahdollisista lukituksista ja poikkeuksellisista olosuhteista, kuten routavaurioista teistä tai ahtaista porttikongeista.
- Taloyhtiöiden kanssa keskustellaan astiatarpeista kunnan järjestämään jätteenkuljetukseen siirryttäessä, joten taloyhtiöissä voidaan odottaa jätehuoltoyksikön yhteydenottoa, Toivonen muistuttaa.

Neuvontaa tulossa

Parhaillaan laaditaan viestintäsuunnitelmaa, sillä muutokset tulevat voimaan vaiheittain ja koskettavat eri tavoin eri kohderyhmiä.

- Ensimmäisenä Porin seudulla muutoksen kohtaavat Siikaisissa, Laviassa ja Merikarvialla sijaitsevat talovyhtiöt,

Jätteenkuljetusvastuut:



Uuseassa Lounais-Suomen kunnassa jätelain muutos muuttaa kuljetusvastuita konkreettisesti. Merkittävimmät muutokset koskevat kuntia, joissa jätteiden kuljetus on aikaisemmin ollut pääosin pelkästään kiinteistönhaltijan vastuulla. Lähde: Kuntien Jätehuoltoyhötyöiden kotsitusv.

Biojätteen erilliskeräys laajenee kaikkiin asuinalueisiin yli 10 000 asukkaan taajamissa viimeistään 19.7.2024. Sen voi korvata kiinteistöllä tapahtuvalla kompostoinnilla, josta on ilmoitettava kunnan jätehuoltoviranomaiselle.





🗣️ Jäteneuvoja **Liisa Malin**, Tiina Toivonen ja Tarja Räikkönen keskustelevat, kuinka jätelain uudistuksella edistetään kansallisten kierrätystavoitteiden saavuttamista ja kiertotaloutta.

joille on jo lähetetty infokirjeet ensi kesänä voimaan tulevasta biojätekeräyksen laajenemisesta entistä pienemmille kiinteistöille, Räikkönen kertoo.

Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman kiinteistöyhdistys ovat mukana auttamassa tiedon välittämisessä taloyhtiöille ja asukkailla. Myös isännöitsijöille tullaan pitämään infotilaisuuksia.

– On kaikkien etu, että tieto tavoittaa oikeat ihmiset, ja muutoksesta viestitään selkeästi ja riittävän ajoissa, Räikkönen lisää.

– Jäteneuvojat tulevat pyynnöstä antamaan maksutonta lajitteluneuvontaa taloyhtiön asukkailla, hän jatkaa.

Miten käy kustannusten?

Kokonaiskustannukset tulevat nousemaan erilliskerättävien jätteiden ja niiden kuljetusten lisääntyessä. Bio- ja pakkausjätteiden keräyksen myötä kulut kasvavat selvimmin niillä kiinteistöillä, joille lajitteluvelvoitteet tulevat uusina eli taajamien 5–9 huoneiston kiinteistöillä.

Biojätekeräyksen laajetessa kesällä 2024 koskemaan kaikkia

Muutokset asumisen jätteissä kokoluokakohtaisesti

Yhtiöt, joissa yli 10 huoneistoa

- Kunnallisen mallin alueilla ei isoja muutoksia. Aiemmistä jätehuoltomääräyksistä riippuen tulee muutoksia taloyhtiössä.
- Kiinteistönhaltijan kuljetuksen mahdollistaneilla alueilla kunta kilpailuttaa tulevaisuudessa jätehuollon kuljetukset, pl. sekajäte – taksat jätetaksan mukaisesti. Siirtymäaikaa on vähintään 3 vuotta päätöksestä, mikäli kunta siirtyy kunnalliseen malliin.
- Kaikki pakkausjätteet (kartonki, muovi, lasi) + pienmetalli + bio kuuluvat kiinteistöillä kerättäviin jakeisiin.
- Pakkausmuovi keräykseen niillekin alueille, joissa vielä ei ole ollut saatavillakaan.
- Suomessa tässä kokoluokassa on runsaat 42 000 taloyhtiötä, joissa on miltei 1,3 miljoonaa huoneistoa, ja niissä pyöreästi 2,1 milj. asukasta.

Porin seudun 10 000 asukkaan taajamassa sijaitsevia asuinkiinteistöjä, nousevat myös 1–4 huoneiston kiinteistöiden jättekustannukset. Jättemaksuilla katetaan myös muita jätehuollon toteuttamiskustannuksia, kuten poistotekstiilien keräys, mikä tulee vaikuttamaan jätehuollon kokonaiskustannuksiin.

Jätetaksaan lisätään astiatyhjennys hinnasto, jätehuollon perusmaksu eli ekomaksu säilyy.

Vähintään viiden huoneiston kiinteistöillä on tulevaisuudessa kerättävä erikseen biojäte, kartonkipakkaukset, lasi- ja muovipakkaukset sekä pienmetalli.

Porin seudulla käytössä ollut paperin ja kartongin yhteiskeräys tulee todennäköisesti päättymään, jolloin kummallekin jätelajille on oltava oma keräysastia.

– Taloyhtiöissä kannattaakin jo tarkastella jätelistettä sillä silmällä, miten sinne saadaan mahdutettua nykyistä useampia astioita. Kiinteistöt voivat harkita myös yhteistä jätelistettä naapurikiinteistön kanssa, mikä on taloudellisesti järkevä vaihtoehto, Räikkönen neuvo.

Asukkaita ilahduttanee tieto poistotekstiilien keräyksen alkamisesta vuonna 2023. Sitä kokeillaan jo tänä vuonna.

– Keräys tullaan toteuttamaan aluekeräyksenä, joten taloyhtiöiden ei tarvitse huolehtia siitä, Räikkönen kertoo.

Tarkemmat keräyspaikat ja -aikataulut julkaistaan kevään aikana. ❖

TEKSTI JA KUVA: Mari Häyhtiö

Jätelakipaketin keskeiset uudistukset

Asumisen jätteen lajitteluvaihtoehdot määräytyvät valtakunnallisesti:

- Taloyhtiöissä pakkausjakeiden ja biojätteen erilliskeräys 5 huoneistoa ja suuremmissa yhtiöissä.
- Biojätteen keräys kaikissa asuinkiinteistöissä, jotka 10 000 henkeä suuremmissa taajamissa.

Kiinteistönhaltijan kilpailutusmahdollisuus kuljetuksissa pysyy vain sekajätteessä.

Pakkausjätteen ekopisteiden verkosto (Rinki) harvenee.

Muovipakkausten keräysverkosto laajenee.

Tekstiilijätteen keräykseen kunnan järjestettävä alueellinen verkosto vuoden 2023 alusta.

Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysveloitetta lisätään/tarkennetaan.



VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja
nopealla aikataululla. Siksi sadat
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset
rakennuttajat ovat valinneet
meidät kumppanikseen.**

Pyydä tarjous kattoremontista

> www.kattokeskus.fi



**Riimukatu 1,
20380 Turku**

010 2290 190

🔗 Sininauhasäätiön päihdeongelmaisille vuokraamat huoneistot ovat tuottaneet harmia talon muille asukkaille niin Turussa kuin muuallakin Suomessa.

TALOYHTIÖISSÄ TARVITAAN PUUTTUMISKEINOJA ASUMISRAUHAN YLLÄPITÄMISEKSI

Päihdeongelmaisten asunnottomien sijoittaminen asumaan normaaliin kerrostaloon on aiheuttanut monia ongelmia turkulaisessa asunto-osakeyhtiössä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen teettämän kyselyn mukaan asumisrauhaa häiritään metelöimällä huoneistoissa mm. huoneistoissa pidettävien juhlien muodossa. Taloyhtiössä myös roskataan, liataan paikkoja ja tehdään muuta vahinkoa.

Turkulaisen As Oy Patterinharjun isännöitsijä **Hannu Bildo** kertoi Sininauha Oy:n päihdekuntoutujien aiheuttamista ongelmista.

– Asukkailla on pahoja päihdeongelmia. Jos avaimet ovat jääneet kotiin, he menevät usein sorkkaraudalla sisälle asuntoon. Ovia, postiluukkuja ja yleisiä tiloja hajotetaan. Rappukäytävät ja siivousparvekkeet ovat täynnä polkupyöriä, sillä asukkaat varastavat niitä ja irrottavat ja myyvät niistä varaosat.

Sininauha Oy on välivuokrannut noin kymmenen asuntoa kyseisestä taloyhtiöstä. Isännöitsijän mielestä yksittäisessä taloyhtiössä ei pitäisi voida tuottaa näin paljon palveluasumista.

– Häiriöseurannan tekeminen hallintaanoton tueksi on vaikeaa, koska muut asukkaat eivät yleensä uskalla allekirjoittaa ilmoitusta. He pelkäävät nimien menevän häiriötä aiheuttavien asukkaiden tietoon. Varoitus pitää antaa osakkeenomistajan lisäksi sekä vuokralaiselle että huoneistossa muuten asuvalle.

Naapurit pelkäävät

Kyselyn perusteella erilaisia ongelmia on muissakin yhtiöissä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen tammikuussa teke-

mään kyselyyn vastasi lähes 300 taloyhtiön edustajaa. Noin 60 prosenttia vastauksista koski turkulaisia taloyhtiötä ja loput muualla Varsinais-Suomessa sijaitsevia yhtiöitä. 158 vastaajaa totesi, että taloyhtiössä on ollut häiriöitä, jotka ovat aiheutuneet asukkaiden tai heidän vieraidensa päihteiden käytöstä.

Häiriöiden määrä vaihteli muutamista 50–60 häiriöön vuodessa. Vastauksista nousi esiin, että usein toistuvia häiriöitä aiheuttavat samat tahot.

Vastanneista 46 prosentin mielestä asumisrauhaa häiritsee osakkaan vuokralainen. 27 prosentissa vastauksista häiriötä aiheuttaa osakkaan vuokralainen tai vieras, 15 prosentissa yhtiön osakas.

Noin puolet vastanneista totesi, että häiriöiden määrä ei ole muuttunut viimeisen vuoden aikana. Neljänneksen mielestä häiriöt olivat vähentyneet ja neljänneksen mielestä häiriöt olivat lisääntyneet.

Neljännes vastaajista kertoi, että asukkaiden turvallisuudentunne on heikentynyt viimeisen vuoden aikana. 63 prosentin mukaan turvallisuudentunne ei ole tapahtunut muutoksia. 13 prosentin mukaan se on parantunut.

Vastauksista yli puolessa häiriötilanteita oli käsitelty hallituksen kokouksessa. Asioista pyritään usein ensin keskustelemaan asianosaisten kanssa, sekä annetaan kehotuksia tai huomautuksia. Mikäli ne eivät auta on hallitus antanut hallintaanottovaroituksen. Niitä oli annettu 62 kappaletta.

Kiinteistöliitto kannattaa lakimuutoksia

Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Huplin** mielestä lakimuutoksilla tulisi vahvistaa taloyhtiön puuttumiskeinoja.

– Taloyhtiöllä tulisi olla oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta, kuten esimerkiksi häiritsevän elämän vieton perusteella tapahtuneista kotikäynneistä. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että yhtiön oikeus tietojen saantiin turvataisiin lailla.

Hallintaanotto-prosessissa taloyhtiöllä on näyttövelvollisuus huoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä.

– Poliisin käyntiraportit toimivat aiemmin välttämättömänä näyttönä erityisesti tilanteissa, joissa naapurit eivät uskaltaneet todistaa häiriöistä, Hupli kertoo.

Hänen mukaansa häiriöt eivät ole vähentyneet.

– Ilman lainsäädännön uudistamista asunto-osaakeyhtiöt eivät enää saa häiriöihin liittyviä käyntiraportteja poliisilta oikeudenkäynneissä tarvittavaksi näyttöksi. Siksi asumisrauhan palauttaminen yhtiöön on hankalaa, häiriöt pitkittyvät tai asumisrauhan palauttaminen voi jopa estyä kokonaan.



📍 – Isännöitsijän ottama kuva asunnon ulko-ovesta. Miltä sisällä näyttää, sitä taloyhtiön edustaja ei pääse tarkistamaan ilman viranomaisen apua.

Hallintaanottoa nopeammaksi

Kiinteistöliitto on ehdottanut, että huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voitaisiin päättää ilman nykyisin mukaista hallituksen varoitusta, jos osakas on jättänyt noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Lisäksi Kiinteistöliitto on kannattanut sen selvittämistä, tulisiko mahdollistaa taloyhtiön hallituksen päätöksellä huoneiston lyhytaikainen väliaikainen hallintaanotto esimerkiksi yhden kuukauden ajaksi. Tällainen väliaikainen turvaamistoimi tulisi kysymykseen vakavan vaaran ja vahingon jatkamisen estämiseksi ja sen varmistamiseksi, että yhtiö voi häiriötä estää, poistaa ja korjatakin huoneistossa olevia erityistä vaaraa tai haittaa aiheuttavia seikkoja ja ryhtyä toimiin pitkäaikai-



sen hallintaanoton toteuttamiseksi. Tällaisen väliaikaisen turvaamistoimenpiteen tarve ja yksityiskohtaiset edellytykset tulee selvittää riittävän kattavasti lainvalmistelun yhteydessä. Keinoa ei tulisi voida käyttää kevein perustein.

Väärin päin puuhun?

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** toteaa, että juuri tehdyn kyselyn ja taloyhtiöiden kokemusten perusteella näyttää siltä, että Sininauha-säätiön harjoittama Asunto ensin -periaate ei ole ongelmaton. Se tarkoittaa sitä, että päihdeongelmalliselle tarjotaan

ensin asunto ja vasta sitten häntä autetaan kehittämään elintapojaan.

– Asumisrauhaa häiritään kohtuuttoman usein. Jos yhteiskunta on päättänyt tämän toimivaksi kuntoutusmuodoksi, olisi samalla varmistettava, että kuntoutusta harjoittavat toimijat tekevät sitä riittävän resurssien. Nythän siltä ei näytä.

– Lisäksi kuntoutuksen keskittäminen vain joihinkin taloyhtiöihin ei voi olla kuntoutujienkaan edun mukaista. Kuntien tulisi johtaa toimintaa nykyistä paremmin. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen

Sininauha toivoo suoraa palautetta

– Sininauhasäätiö-konsernin toimitusjohtaja **Kimmo Karvonen** toivoo, että säätiöön oltaisiin suoraan yhteydessä, kun vastaavia häiriötapauksia ilmenee, jotta se voisi puuttua ongelmiin nopeasti. Hän arvelee, että säätiön asukkaiden piikkiin luetaan helposti muidenkin kuin vain heidän asukkaitensa häiriökäyttäytymisen.

Karvonen toivoo myös hieman ymmärrystä heidän asiakkaitaan, asukkaitaan kohtaan.

– Vuosien asunnottomuus on äärimmäinen syrjäytymisen muoto ja siksi osalla heistä vie aikaa sopeutua tavalliseen asumiseen, elämään ja asioihin, jotka ovat meille muille itsestäänselvyksiä, Karvonen sanoo.

Karvonen toteaa, että tilanne on Turussa vaikeaa, varsinkin kun Turun Niittykodin toiminta päättyy.

– Turussa on asukasmäärään suhteutettuna toiseksi eniten asunnottomia Suomen kaupungeista. Vaikeaa asunnottomuutta kokeville ihmisille, joita Turussa on noin 400 ja jotka eivät pärjää tavallisissa vuokra-asunnoissa, ei ole olemassa mitään asumisratkaisua.

Sininauhasäätiö vetoaa ns. Asunto ensin -periaatteeseen, jossa kuntoutus aloitetaan hankkimalla ensin asunto ja vasta sitten lähdetään kehittämään elämäntapoja.

Tavallisen asukkaan näkökulmasta kotirauha on kuitenkin vähintään yhtä tärkeä perusoikeus kuin asuminen.

– Toimintamme tarkoitus on varmistaa molemmat – tarjota asunnottomalle mahdollisuus omaan kotiin ja tukea asumisen onnistumiseen, Karvonen sanoo.

– Siinä vaiheessa, kun asiakkaamme saa mahdollisuuden muuttaa omaan vuokra-asuntoon, hänellä on usein takanaan jo pitkä kuntoutumispolku kadulla asumisesta asumispalveluysikön kautta itsenäisempiin asumismuotoihin.

TEKSTI: Pekka Virolainen



Sininauhasäätiö on vuonna 1957 perustettu yleishyödyllinen järjestö, joka tarjoaa tukea asunnottomille ja asunnottomuuden uhkaamille ihmisille avustaen heitä pääsemään omaan kotiin ja saamaan tarvitsemansa tuen sekä tarjoaa ja kehittää päihde- ja mielenterveys-ehdoisia palveluja asiakaskuntansa hyväksi.

Sininauha Oy:n liikevaihto vuonna 2020 oli 13,2 miljoonaa euroa ja tulos 799 000 euroa. Sininauha Oy on yhteiskunnallinen yritys, ja yhtiöjärjestyksen mukaan tilikauden voitto maksetaan osinkoina Sininauhasäätiölle, joka käyttää saamansa varallisuuden asunnottomuuden poistamiseen tarkoitettuun työhön ja asuntojen hankintaan.

Sininauha Oy:lle voi Turun seudulla antaa palautetta: **Riina Elomaa**, 044 767 8343, riina.elomaa@sininauhakoti.fi ♦

Taloyhtiön muistilista häiriötilanteiden hallintaan:

1. Tartu häiriöihin nopeasti. Keskustele kaikkien osallisten kanssa, jos mahdollista.
2. Häiriöistä kärsivien tulee ilmoittaa kokemistaan häiriöistä kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.
3. Huoneiston hallintaanotto edellyttää hallituksen varoituksen. Hallintaanottoa käytetään, kun muut keinot eivät auta. Hallituksen on kerättävä kirjallinen näyttö hallintaanoton tueksi.
4. Ole yhteydessä poliisiin, terveystarkastajaan, pelastusviranomaiseen tai rakennusvalvontaan, kun häiriö koskee viranomaisen toimivallassa olevaa asiaa.
5. Tee huoli-ilmoitus, jos sinulla herää huoli esimerkiksi naapurin muuttuneesta käytöksestä, turvallisuudesta tai jaksamisesta.
6. Hallintaanottomenettely on tarkoin säännelty prosessi. Käänny tarvittaessa asiantuntijan puoleen menettelyä läpi vietäessä.



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja
Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella
Julkisivumaalaukset
Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava
kumppani

040 744 2420
joonas@esasauma.fi
www.esasauma.fi

”PATA PORISEMAAN”

– apua asukkaiden taloushuoliin

Vuokratästit tai muut asumiseen liittyvät maksuvaikeudet voivat kertoa suuremmista talousongelmista. Taloyhtiön hallinnon on hyvä tietää, mihin naapuruston talousongelmaisia voisi ohjata.

Ulosottolaitoksella työskentelevä ennakkoivan talousneuvonnan asiantuntija **Heidi Koivisto** kertoo, että monet kohtaavat asuinpiirissään taloushaasteita tai velkaongelmissa painivia ihmisiä, mutta eivät osaa auttaa, vaikka haluaisivatkin.

– Taloyhtiön hallinnon on hyvä tietää, mihin talousongelmaisia asukkaita voisi ohjata, Koivisto sanoo.

Sosiaali- ja terveysalojen toimijat ovat yhdessä valmistelleet Ennakoivan talousneuvonnan- ja Toivo-hankkeiden kanssa Palvelupolut talousasioissa -työvälineen (PaTa), jonka on tarkoitus toimia tukena ammattilaisille ja vapaaehtoisille, jotka kohtaavat taloushuolien parissa kamppailevia ihmisiä Varsinais-Suomen ja Satakunnan alueilla.

Takuusäätiön Toivo-hankkeen vetäjä **Maria Rumpunen** kertoo, että luottojen ja osamaksujen aggressiivinen mainonta on lisännyt kuluttajien taloudenhallinnan haasteita.

– Apua on tarjolla niin talous- ja velkaneuvonnassa kuin Takuusäätiön neuvonnassa.

Hän lisää, että huoli raha-asioista nousee ensin esiin monissa muissakin palveluissa.

– Tukea, rohkaisua ja neuvoa tarvitaan näissä arjen kohtaamisissa, Rumpunen toteaa.

Kuinka voi auttaa

Ennakoivan talousneuvonnan hankkeessa ulosotto ja talous- ja velkaneuvonta työskentelevät sidosryhmien kanssa yhteistyössä kansalaisten talousosaamisen parantamiseksi.

Toivo-hanke on Takuusäätiön sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän yhteinen projekti, joka tuo apua talouden vaikeissa tilanteissa.

Varsinais-Suomessa nämä hankkeet ovat tehneet yhteistyötä jo useamman vuoden ajan. Niiden tavoitteena on lisätä tietoa talous- ja velkaongelmista sekä madaltaa kynnystä avun hakemiseen.



➡ – Toivottavasti Talousneuvola tulee tutuksi niin asiakkaille kuin muillekin toimijoille, jotka voivat ohjata avun tarpeessa olevia, talousneuvonnan asiantuntija Koivisto toteaa.

– Teimme hankkeiden kanssa alueen toimijoille tarvekyselyn, josta selvisi, että kaivataan selkeitä ohjeita mitä tehdä ja minne ohjata henkilö, jolla on taloushuolia, kertoo Heidi Koivisto.

Helposti neuvontaan

Palvelupolut Talousasioissa -työväline on herättänyt kiinnostusta paikallisesti ja valtakunnallisesti. Työvälinettä tullaankin hyödyntämään myös laajemmin.

Talous- ja velkaneuvojana Varsinais-Suomen oikeusaputoimistossa työskentelevä **Veera Kallio** toteaa, että vaikka palvelupolut ovat paikallisia, voi työväline toimia pohjana myös muilla paikkakunnilla, koska talous- ja velkaongelmat koskettavat koko maata.

– Toivomme työvälineen auttavan henkilöitä, jotka painivat talous- ja velkaongelmien parissa. Tämä on vasta ensimmäinen versio ja sitä tullaan tulevaisuudessa jatkokehittämään. Toivottavasti saamme palautetta käyttäjiltä, Kallio toteaa.

Ennakoivan talousneuvonta -hankkeen aikana perustettiin myös Talousneuvola, joka palvelee puhelimitse koko Varsinais-Suomea keskiviikkoisin aamupäivällä. Se on matalan kynnyksen kohtaamispaikka, johon voi olla yhteydessä pienen tai suuren talousasian kanssa.

Talousneuvola sijaitsee vuoroviikoittain Turun kauppatorin Monitorissa sekä Raision kohtaamispiste Olkkarissa.

Raumalla talousneuvola toimii Kelan yhteydessä joka kuun viimeisenä maanantaina kello 12–15.30. ❖

TEKSTI JA KUVA: Juuso Kallio

Tutustu PaTaan

Haluatko tilata ilmaisen Palvelupolut talousasioissa (PaTa) -työvälineen tai toivotko, että työvälinettä tullaan esittelemään yhteisöönne maksutta? Laita viesti osoitteeseen **heidi.koivisto@oikeus.fi** tai **maria.rumpunen@takuusaatio.fi**

Aiheesta lisää

Varsinais-Suomen alueen talousneuvola palvelee keskiviikkoisin klo 9–12 puhelinnumerossa **029 566 0430**.
Alueen talous- ja velkaneuvonnan yhteystiedot: **www.talousjavelkaneuvonta.fi**.

VAIHDETAAN TALOYHTIÖÖN TURNER-OVET!

Tilaa helppo ovenvaihto markkinajohtajalta!
Laadukkaat nosto-ovet **10 vuoden takuulla**.

VARAA ILMAINEN MITTAKÄYNTI!



0207 330 330
info@turner

ERKSAAR KIINTEISTÖNHOITO



**NYT ON AIKA LAITTA
KIINTEISTÖSI
ASIAT KUNTOON,**

**PYYDÄ KIINTEISTÖHUOLTO-
TARJOUTA JA
KARTOITETAAN TARPEET.**

www.erk Saar.fi

Seuraa meitä myös Facebookissa Erksaar

**HOIDAMME KIINTEISTÖSI
HUOLTO- JA
KORJAUSTYÖT
KATTAVASTI JA
VANKALLA
AMMATTITÄIDOLLÄ!**

PALVELUMME

Päivystys 24/7
Rakennus-, remontointi-, huolto- ja korjaustyöt
Pihatytöt, kasvien istutus, -hoito ja -leikkaus
Lumenaeraus ja hiekoitus
Porras- ja toimistosivous
Rännien ja sadevesikaivojen puhdistus
LVI- ja sähkötyöt
Sähköinen huoltokirja

**OTA YHTEYTTÄ, NIIN RÄÄTÄLÖIMME
PALVELUT TARPEESI MUKAAN**

Martti Koivunen
P. 044 2420 366
martti.koivunen@erk Saar.fi
Latokarinkatu 3 B 10
20200 Turku

MITEN TALOYHTIÖ VOI

Rakentamisen laatua tarkastellaan yleensä rakennuttamisen, suunnittelun, tuotannon ja lopputuotteen teknisen laadun näkökulmasta. Korjausrakentamisen laatua on tarkasteltava myös toiminnallisen laadun näkökulmasta eli siitä, miten korjaustyön aikainen toiminta hoidetaan.

Tässä juttusarjassa käsitellään laatuun vaikuttavia tekijöitä.

Palveluntuottajan, kuten urakoitsijan, myynti- ja markkinointityön seurauksena tilaajalle muodostuu helposti mielikuva ja odotuksia valmiin korjaustyön lopputuloksesta. Tilaajan odotuksiin vaikuttaa myös palveluntuottajan hankintaprosessissa annetut lupaukset ja tuottajan yrityskuva eli imago.

Palveluntuottajien hankinta

Pääsääntöisesti taloyhtiöllä ei itsellään ole riittävää korjausrakentamisessa tarvittavaa asiantuntemusta, vaan se hankitaan urakka- tai konsulttisopimuksin. Palveluntuottajien hankinta voidaan toteuttaa erilaisilla tavoilla, ja tavasta riippumatta on pyrittävä siihen, että tehtävään valitaan päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja kokemus.

Palveluntuottajien hankinnassa voidaan hyödyntää esimerkiksi eri organisaatioiden myöntämiä yritys- tai henkilösertifikaatteja. Myönnetty sertifikaatti osoittaa yrityksen tai henkilön omaavan riittävän kokemuksen ja koulutuksen, ja täyttävän sertifiointiprosessissa vaaditut *pätevyyskriteerit*.

Riittävät lähtötiedot

Korjausrakentamisessa laadukkaiden suunnitelmien laadinta edellyttää riittäviä lähtötietoja ja päteviä suunnittelijoita.

Mikäli tilaaja ei ole selvittänyt tarvittavia lähtötietoja, ne voidaan selvittää erillisellä toimeksiannolla; tai ne voidaan sisällyttää palveluntuottajan toimeksiantoon. Esimerkiksi jos betonielementtijulkisivun korjausperiaatteeksi pohditaan päälle tehtävää korjausta, tarvitaan suunnittelun lähtötiedoksi myös betonijulkisivun kuntotutkimus.

Suunnittelun laatua on, että korjaushankkeen suunnitelmat täyttävät **taloyhtiön esittämät tavoitteet** sekä viranomaisten ja hyvän rakennustavan asettamat vaatimukset. Suunnittelijat esittävät suunnittelun yhteydessä laatuvaatimuksiin liittyvät laadunvarmistustoimet, jotka sisällytetään tarjouspyyntöasiakirjoihin. Näin urakoitsija osaa ottaa ne huomioon tarjoustaan antaessaan.

Selkeillä ja kattavilla suunnitelmilla urakoitsijoilta saadaan parempia tarjouksia, ja toisaalta korjaustyömaan aikaiset lisätyöt pysyvät paremmin hallinnassa.

Korjaustyömaa - Tekninen ja toiminnallinen laatu

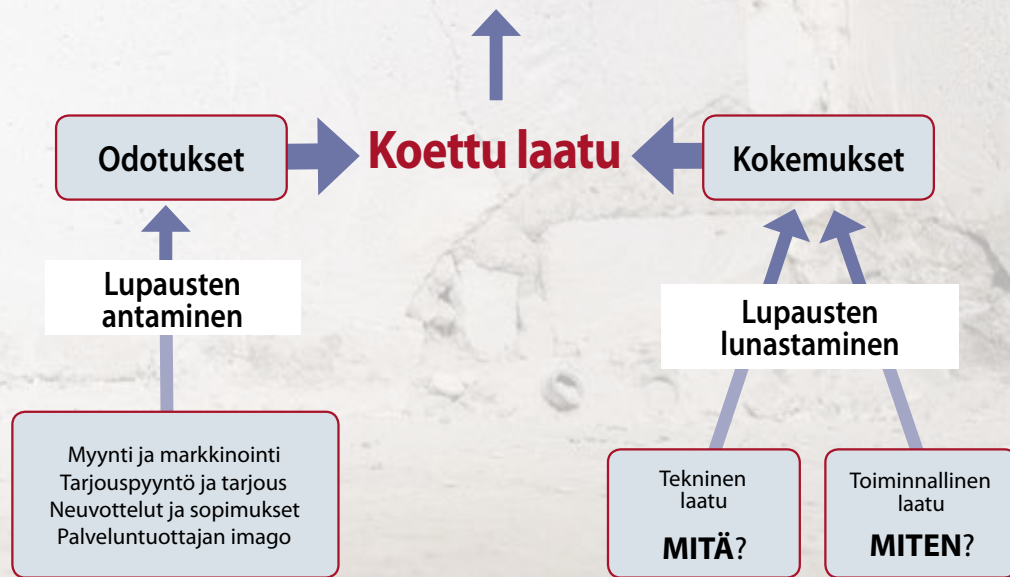
Taloyhtiön on tarjouspyynnössä vaadittava, ja urakan alussa huolehdittava, että pääurakoitsija laatii työmaan laatusuunnitelman urakkasopimuksen allekirjoitustilaisuuteen tai viimeistään aloituskokoukseen mennessä. Laatusuunnitelma on hankekohtainen asiakirja, jossa esitetään, miten ja kuka varmistaa laatuvaatimusten täyttymisen, ja miten ne dokumentoidaan. Siinä kuvataan, miten työmaata suunnitellaan, rakennetaan, ohjataan, dokumentoidaan ja valvotaan.

Tekniset, visuaaliset ja toiminnalliset laatuvaatimukset

VAIKUTTAA LAATUUN?

KORJAUSRAKENTAMISEN LAADUN MUODOSTUMINEN

Korjausrakentamisen laatu



↑ Korjausrakentamisen laadun muodostuminen. Piirros: Eero Nurmikko.

täyttävä lopputulos edellyttää, että hankkeessa noudatetaan suunniteltua korjaustapaa laadunvarmistuksineen, ja että korjaustyö tehdään siihen liittyvien materiaalivalmistajien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelijoiden esittämät **laadunvarmistustoimet toteutetaan ja dokumentoidaan korjaustyön aikana.**

Tekninen laatu liittyy prosessin lopputulokseen, joka on tavanomaisesti mitattavissa tai todennettavissa. Esimerkiksi kylpyhuoneen lattiakaadot on helppo todentaa mittaamalla kaatojen suuruudet. Tekninen laatu onkin yleensä normitettu ja siihen liittyvät tehtävät liitetty valvojan valvontasuunnitelmaan.

Toiminnallinen laatu liittyy palveluntuottajan toimintaan korjaustyön aikana. Toiminnallisen laadun kokeminen on pääosin subjektiivista ja siihen vaikuttavat muun muassa

- työntekijöiden asenteet ja käyttäytyminen
- toiminnan täsmällisyys
- työvälineiden puhtaus
- aikataululupausten pitävyys

- työmaan logistiikassa onnistuminen ja
- urakoitsijan totuudenmukainen viestintä.

Vaikka lopputuloksen tekninen laatu olisi hyvä, heikko toiminnallinen laatu heikentää palveluntuottajan yrityskuvaa. Toiminnallista laatua voidaan arvioida saadun palautteen tai tilaajalle tehdyn kyselyn perusteella. Parhaassa tapauksessa palveluntuottajan toimintaa voidaan muuttaa välittömästi saadun palautteen perusteella.

Korjausrakentamisen laadun edistäminen

Koska korjausrakentaminen on palvelua, tulee taloyhtiön panostaa erityisesti toimeksiantojen sisältöön, pätevien palveluntuottajien hankintaan ja sopimuksenmukaisuuden valvontaan. ❖

TEKSTI: Jari Virta

KUVA: Pekka Rousi



LIUKASTUMISVAHINGOT TALOYHTIÖSSÄ

Harva asia puhuttaa taloyhtiössä talvella yhtä paljon kuin talvikunnossapito ja siinä mahdollisesti esiintyvät puutteet. Millaisessa kunnossa pihan tulee olla, jotta vahingoilta ja niitä seuraavalta vastuulta välttyään? Onko kulkijalla itsellään mitään vastuuta? Onko sillä merkitystä, jos jalankulkija on tukevassa humalassa tai talvikeleille soveltumattomissa jalkineissa? Korvaako vakuutus mahdollisen vahingon?

Talvisin sattuu päivittäin satoja kulkuväylien liukkaudesta johtuvia tapaturmia, joista suuri osa on onneksi vähäisiä mustelmia tai venähdyksiä. Valitettavasti kaatuminen voi kuitenkin aiheuttaa myös vakavia, jopa kuolemaan johtavia vammoja. Vahingon satuttua korvauskysymysten selvittäminen on tärkeää.

Vahinkoa kärsineen omien vakuutusten lisäksi korvausta voidaan hakea siltä taholta, joka on vastuussa liukastumispaikan kunnossapidosta. Yleensä tämä taho on kiinteistön omistaja tai haltija.

Huolimattomuus voi aiheuttaa korvausvelvollisuuden

Vakuutus- ja Rahoitusneuvonta FINE:n mukaan oikeuskäytännössä on katsottu, että kunnossapitovelvollisella on ns. korostettu huolellisuusvelvoite kunnossapidon suhteen. Tämä tarkoittaa sitä, että vähäisempikin huolimattomuus aiheuttaa korvausvelvollisuuden.

Korvausvastuusta voi välttyä ainoastaan, jos näyttää huolehtineensa liukkaudentorjunnasta asianmukaisesti tai jos olosuhteet ovat olleet niin poikkeukselliset, että ne ovat tehneet liukkaudentorjunnan ylivoimaiseksi tai hyödyttömäksi. Tämä jää tapauskohtaisen arvioinnin varaan.

Korvausta liukastumisvahingossa tulee hakea siltä taholta, joka on vastuussa kyseisen alueen kunnossapidosta. Jos kunnossapitovelvollisella on vastuuvakuutus, se tekee vakuutusyhtiönsä vahinkoilmoituksen.

Vahingon satuttua taloyhtiön alueella on syytä ottaa välittömästi yhteyttä taloyhtiön isännöitsijään. Näyttövaikkeuksien välttämiseksi vahingonkärsineen kannattaa alusta asti pitää huolta siitä, että tapahtumatiedot tulevat

kirjatuiksi eri dokumentteihin mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja johdonmukaisesti.

Omalla toiminnalla voi olla vaikutusta

Vahingonkorvausta voidaan kohtuuden mukaan sovitella, jos vahingonkärsinyt on myötävaikuttanut vahinkoon. Myös liukastumisvahingoissa korvausta voidaan sovitella, jos vahingonkärsinyt on omalla myötävaikutuksellaan edesauttanut vahingon syntymistä esim. käyttämällä talvikeleihin täysin sopimattomia jalkineita tai olemalla rankasti humalassa.

Suomen ilmastossa on täysin mahdotonta pitää kaikkia kulkuväyliä läpi vuoden sellaisessa kunnossa, ettei niillä koskaan kukaan voisi liukastua. Koska kulkuväylien kunnossapidosta vastaavalla ei ole ankaraa, tuottamuksesta riippumatonta vastuuta liukastumisvahinkojen osalta, vahingon korvattavuus edellyttää sitä, että liukkaudentorjunnasta ei ole huolehdittu asianmukaisesti.

Mikäli kunnossapitovelvollinen osoittaa huolehtineensa liukkaudentorjunnasta säännösten edellyttämällä tavalla tai poikkeuksellisen sään tehneen liukkaudentorjunnan ylivoimaiseksi, liukastumisvahinko jää korvaamatta.

Koska liukastuminen on yksi yleisimmistä tapaturman syistä, kannattaa jokaisen varmuuden vuoksi huolehtia siitä, että itsellä on henkilövakuutus, joka korvaa tämän tyyppisen vahingon.

Tekstin lähtenä käytetty Vakuutus- ja Rahoitusneuvonta FINE:n laatimaa julkaisua *Opas liukastumisvahinkojen korvaamisesta, 2017*. Se löytyy FINE:n verkkosivuilla www.fine.fi ♦

TEKSTI: Heli Launto-Koho



↑ Liukastuminen on yksi yleisimmistä tapaturman syistä. Liukastumispaikan kunnossapitäjä voi joutua maksumieheksi. Kuva: Bigstock



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065



**Luotettava konepalvelun ja
maanrakennusurakoinnin ammattilainen
Turun seudulla.**



Palveluumme kuuluvat mm.

Salaoja ja sadevesijärjestelmät
Piha-alue rakentaminen
Viemäri- ja vesijohtotyöt
Rakennusten pohjatyöt
Maanrakennus

Vastuullisena tekijänä laitamme tekemisen laadun, kiireen edelle.
Ota siis rohkeasti yhteyttä.



www.pelicat.fi
janne@pelicat.fi / 040 732 6527

KATEPAL
GREEN

Kestävä tulevaisuus rakennetaan vähähiilisesti.

Katepal Green -bitumikatteet nyt saatavilla!

Katepal Green -tuotteissa hyödynnetään uusiutuvia raaka-aineita ja
kierrätysmateriaaleja, luontoa kunnioittaen.

Löydä paikallinen Katepal-kattaja ja pyydä tarjous:
katepal.fi/asennuspalvelu



LUONNOLLISESTI PAREMPI VALINTA



YKSITYINEN PYSÄKÖINNINVALVONTA RATKAISI PYSÄKÖINNIN PULMAT

Pysäköinnin valvonta on yleinen puheenaihe taloyhtiöissä, etenkin jos pysäköintipaikkoja on vähemmän kuin niiden käyttäjiä. Turkulainen asunto-osakeyhtiö on saanut hyviä kokemuksia yksityisen pysäköinninvalvonnan käytöstä.

As Oy Eerikinporttiin kuuluu 92 asuntoa ja 13 parkkipaikkaa. Yhtiöllä on myös kaksi liikehuoneistoa, joiden käyttöön on osoitettu pysäköintipaikat. Ennen yksityistä valvontaa yhtiöllä oli käytössä pysäköintilupalappu, jonka jokainen halukas oli yhtiöltä lunastanut vuosien varrella. Ongelmana oli pysäköintipaikkojen niukkuus ja lupalappujen runsas määrä, kertoo taloyhtiön hallituksen aikaisempi puheenjohtaja **Matti Silvennoinen**. Hän toimii nyt hallituksen valtuuttamana pysäköinnin selvitysmiehenä.

- Monet ulkopuoliset, kuten esimerkiksi viereisen Poliisitalon asiakkaat käyttivät pihaamme surutta hyväkseen. Vähätkään paikat eivät olleet autollisten asukkaiden käytössä.
- Vuonna 2019 yhtiössä alettiin kartoittaa pysäköinnin tilannetta.
- Kävimme puolen vuoden ajan päivittäin pihalla ja huo-

mautimme luvatta pysäköiviä. Teimme yli 300 tarkastusta, Silvennoinen kertoo.

Yksityiseen valvontaan

Elokuussa 2019 hallitus päätti pysäköinnin valvonnan aloittamisesta ja valitsi Aimo Parkin valvontaa suorittavaksi tahoksi.

Yhtiölle ei tule valvonnasta kustannuksia, vaan Aimo Park saa tulonsa mahdollisista pysäköintivirhemaksuista.

– Tarkastajat tulevat kiinteistölle sekä pyynnöstä että kierroksillaan. Minusta palvelu on kiitettävän nopeaa, Silvennoinen kertoo.

Hallitus päätyi antamaan yhden lupalapun per asunto, jossa on auto.

– Lupalaput jaettiin kuuden kuukauden kartoituksen aikana pysäköineelle 26 asunnolle.

Pysäköinti on ilmaista, mutta taloyhtiö ei takaa kenellekään pysäköintipaikkaa, vaan sen saa sattumanvaraisesti.

Lupalappuja on varattu kaikkiaan 30 kpl.

– Tiedustelimme kaikilta osakkailta, onko heillä tai heidän vuokralaisellaan tarvetta pysäköintilupa. Jos kysyntä ylittää 30 luvan kokonaismäärän, lupalaput arvotaan vuodeksi kerrallaan, Silvennoinen kuvaa järjestelyä.

Tiedotus keskeistä

Pysäköinnin järjestelyjä pohdittiin alusta alkaen myös osakkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta yhdessä Kiinteistöliiton kanssa.

– Liitolta saatujen evästyksen kanssa nykyinen käytäntö hyväksyttiin 28.11.2019 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

– Kokouksen jälkeen jaoin henkilökohtaisesti lupalaput, kirjalliset ohjeet ja kartan, missä saa pysäköidä, Silvennoinen kertoo.

Aimo Park laittoi tiedotteen ulko-oville ja hissien oviin ennen valvonnan alkua.

– Kaksi ensimmäistä viikkoa valvontayhtiö noudatti ohjaavaa käytäntöä, mutta sakotti ilmoittamani ulkopuoliset pysäköijät.

Itse asukkaat ja osakkaat ovatkin Silvennoisen mukaan ottaneet käytännön hyvin vastaan.

– Tyytyväisyys on ollut jopa huippuluokkaa, sillä vieraspysäköinti oli merkittävä ongelma, Silvennoinen tulkitsee.

Virheitäkin tulee

Muutaman kerran myös talon asukas on saanut Aimo Parkilta sakot.

– Meillä on selkeät säännöt, joten ne ovat menneet mak-suun, vaikka asukasta olisi harmittanut, Silvennoinen kertoo.

Vaikka lupa on voinut olla, se ei ole ollut esillä tai se ”on pudonnut lattialle” on tyypillinen selitys.

– Tai sitten auto on pysäköity yhtiön vuokralaisten parkkipaikoille tai ollut pitkään pysäköitynä muualla, kuin pysäköintiin varatulla paikalla. Kuorman purku, muutto ja noin



– Täällä en valvo enää minä, vaan ammattimainen pysäköinninvalvontayhtiö, kertoo Matti Silvennoinen huojentuneena. Kuva: Juuso Kallio

kymmenen minuutin lyhytaikainen pysäköinti on niissäkin sallittua, mutta suosittelemme lisälappua ikkunalle.

Ongelmatilanteet vähentyneet

Silvennoisen mukaan pysäköintiin liittyvät ongelmatilanteet ovat nyt selkeästi vähentyneet. Myös muutamasta pitkäksi aikaa luvattomasti pysäköidystä autosta on päästy eroon kaupungin avustuksella.

– Kun aiemmin huomautti asiasta väärin pysäköijälle, sai haukkumisia ja jopa uhkailuja. Nyt riittää, kun täyttää valvontapyyntöä valvontayhtiölle. Toki yksittäisiä kriittisiä asukkaita on edelleen, Silvennoinen kertoo.

Kadunvarsipaikkoja on etenkin iltaisin vapaana, ja sieltäkin joutuu jokainen välillä paikkansa hakemaan.

Silvennoinen on myös kuvannut väärin pysäköityjä autoja.

– Keskustelujen jälkeen nämä ovat parantaneet tapojaan.

Vinkkejä taloyhtiöille

Taloyhtiön isännöitsijä Terho Hietanen muistuttaa, että pysäköinninvalvonnan aloitus kannattaa valmistella huolella, ei hosumalla.

Ensin selvitetään taloyhtiön pysäköinnin nykytilanne. Sitteen määritetään toimijat (omat ja valvojan yhtiön) ja luodaan pelisäännöt, joista sovitaan tarkasti valvojan yrityksen kanssa.

Yksityisen pysäköinnin valvonnan aloittaminen sekä autopaiikkasäännöt on syytä käsitellä yhtiökokouksessa, jotta osakkaat niihin myös sitoutuvat.

– Tiedottakaa ainakin kaksi kertaa aiheesta ja mahdollisimman yksiselitteisesti, hän neuvoo ja lisää, että aina kannattaa käyttää Kiinteistöliiton kokemusta ja tietoa hyväksi! ❖

TEKSTI: Juuso Kallio

KUVA: Aimo Park





JAAKKO GÄVERT
HT-tilintarkastaja, VTM.
Audit Control Oy

Rahoituksen informointi ja suunnittelu taloyhtiössä

Toimintakertomus on tärkeä tietolähde sekä tuleville että nykyisille osakkaille.

Osakkaan oman päätöksenteon kannalta olisi hyödyllistä laajentaa suosituksen mukaista vastikejälki-laskelmaa sisältämään lainojen korko- ja pankkikulutiedot, lainan jäljellä oleva aika ja lainaosuus per yksikkö seuraavana osuuden poismaksuajankohtana.

Näin osakkaalla olisi mahdollisuus laskea, kannattaako osuus maksaa pois vai saako rahoilleen paremman tuoton muualta.

Hyvällä rahoituksen suunnittelulla voisi myös paremmin ottaa huomioon erilaisten osakasryhmien toiveita. Tapausta seuraneena tiedän pienituloisten osakkaiden vastustuksen suuriin korjauksiin niiden korkeiden rahoitusvastikkeiden vuoksi. Työssäkäyvät ja sijoittajat voivat joskus olla eläkeläisiä innokkaampia pitämään paikat kunnossa.

Molemmille ryhmille voitaisiin kuitenkin tarjota mieluisaa rahoitusvaihtoehtoa.

Ei ole löytynyt estettä sille, että hankkeen rahoituksessa voitaisiin tarjota valittavaksi lyhyttä, esimerkiksi 5–10 vuoden lainaa tai pitkää, jopa 30 vuoden lainaa. Kaikille kohdistuisi tietenkin valinnasta riippumatta sama määrä lainapäätösmää per vastikeyksikkö.

Lopputuloshan on lähes sama, jos yhtiö ottaa 30 vuoden lainan ja osakkaalla on vuosittain oikeus maksaa osuutensa pois kokonaan tai osin. Rahoitusvastike on normaalisti yhtiön verotettavaa tuloa ja kirjataan tuloslaskelmaan. Lainan lyhennykset puolestaan eivät ole vähennyskelpoisia kuluja, vaan ne kirjataan taseeseen.

Asunto-osaakeyhtiön verotussäädökset on

laadittu niin, että yhtiön ei ole tarkoitus maksaa tuloveroa eikä olla veronkiertoväline. Suuret korjaushankkeet voidaan usein kirjata osittain vuosikuluksi ja osittain aktivoida taseeseen, jolloin rakennuksen tasearvo vastaavasti nousee. Verotettavaa tuloa ei rahoitusvastikkeista huolimatta synny, jos korjausta kirjataan

vastaavasti vuosikuluksi tai rakennuksesta tehdään poistoja. Poistoja saa kuitenkin tehdä asuinrakennuksesta vain 4 prosenttia vuodessa rakennuksen jäljellä olevasta arvosta. Kun poistot jäävät lainanlyhennyksiä pienemmiksi, antaa laki mahdollisuuden tehdä asuintalo-

varauksia. Ne ovat tuloslaskelmaan kirjattavia kuluja, joiden avulla käytännössä tulos nollataan. Kun lainat on maksettu eikä ole enää tuloja rahoitusvastikkeista, jatketaan poistojen tekemistä ja vastaavalla summalla puretaan varauksia. Varausten purkaminen on tuloslaskelman tuloa ja poistot kuluja.

Lopuksi koko korjausremontti on kirjattu kulukuksi, ja rakennuksen arvo on laskenut siihen, mitä se oli ennen korjausta. Kaikki rahoitusvastikkeet on tuloutettu ja vuokratulostaan. Osakkaita on kohdeltu tasapuolisesti. Se, että poistoja käytetään aluksi enemmän lyhyen lainan kompensoimiseen ei ole näiden osakkaiden suosimista, koska lopputuloksena poistoja tehdään juuri yhtä paljon, kuin lainoja oli yhteensä.

Usein ensimmäisinä vuosina remontin jälkeen myös lainaosuudet tuloutetaan, jolloin lainaosuusmaksu on vuokratulosta vähennyskelpoinen. ♦

Hyvällä rahoituksen suunnittelulla voisi myös paremmin ottaa huomioon erilaisten osakasryhmien toiveita.



HELI LAUNTO-KOHO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Kylmäkellarit taloyhtiössä

Taloyhtiömme kellarikerroksessa on iso kylmävarasto, jonka kylmälaitteet ovat käyttökänsä päässä. Laitteiden korjaaminen on kallista, ja kylmävarastoa käyttää isossa yhtiössämme vain muutama osakas. Voimmeko poistaa kylmäkellarin käytöstä ja ottaa tilan johonkin muuhun käyttöön?

Kysymys on tänä päivänä melko yleinen, kun juures-ten, hillojen ja mehujen säilöminen on käynyt yhä harvinaisemmaksi. Samaan aikaan monissa yhtiöissä kylmälaitteet ovat tulleet käyttökänsä päähän. Tämä kirjoittaa pohdinnan tilojen jatkokäytöstä.

Yhtiön oikeus kylmätilojen poistamiseen käytöstä riippuu kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksen sisällöstä eli siitä, kuuluvatko tilat juridisesti taloyhtiön vai osakkeenomistajien hallintaan. Vastaus hallintakysymykseen on löydettävissä yhtiön yhtiöjärjestyksestä – useimmiten huoneistoselitelmän yhteydestä taikka sen lähetyviltä.

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole selkeää mainintaa kylmäkellarin kuulumisesta osakkaiden hallintaan, niiden katsotaan kuuluvan taloyhtiön hallintaan. Hallintaoikeus on voitu muotoilla monellakin eri sanamuodolla, esim. näin: *Osakehuoneistoon kuuluu kylmäkellari.*

Mikäli kylmätilat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnassa, voi yhtiö lähtökohtaisesti päättää niiden käytöstä poistamisesta normaalina enemmistöpäätöksensä. Jos tilojen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa, tulee lisäksi tuki huomioida mahdollinen rakennusluvan tarve sekä yhtiöjärjestyksen mahdollinen muuttaminen, joka edellyttää 2/3 määränemistöpäätöstä.

Jos kylmäkellarit sen sijaan ovat osakashallinnassa, ei niitä voida poistaa käytöstä ilman osakkaiden nimenomaisia suostumuksia. Suostumus tarvitaan myös muilta osakkailta kuin niiltä, jotka ovat läsnä yhtiökokouksessa.

Joskus taloyhtiöissä on päädytty myös kompromissiratkaisuihin esimerkiksi siten, että kylmätilojen kokoa on pienennetty tai on esimerkiksi hankittu erillisiä kylmiöitä niitä tarvitsevien osakkaiden käyttöön. ♦

24h



SÄHKÖHUOLTO Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

SÄHKÖASENNUKSET

Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

KORJAUKSET, HUOLLOT

Tähtäämme nopeaan palveluun

SUUNNITTELU

Kauttamme turvalliset ja oikeat ratkaisut

AURINKOENERGIA

Kokemuksen tuomalla varmuudella

ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET

Kotiin tai mökille



0400 527971

Salvelanlaakson tie 1, 21500 Piikkiö | www.arituomi.fi

Biojätteet hyötykäyttöön!

Jätteiden ABC auttaa
lajittelupulmissa:
www.lsjh.fi/abc



Lounaisen Suomen asukkaiden biojätteistä tehdään bio-kaasua, eli arvokasta polttoainetta sekä ajoneuvoihin että energian tuotantoon.



Onko taloyhtiösi jätetilassa jo biojätteille oma astia? Uuden jätelain myötä viiden tai useamman huoneiston kiinteistöllä tulee sellainen olla. Aloita biojätteen lajittelu! Kysy lisää: asiakaspalvelu@lsjh.fi tai p. 0200 47470.

LSJH:n Tilaamosta saat biojäte-esitteet ja tarrat taloyhtiön asukkaiden avuksi ja lajittelun tueksi. Tutustu materiaaleihin, lue lisää ja tee tilaus: www.lsjh.fi/tilaamo.



lounaissuomenjatehuolto

Pienempi kuorma huomiseksi.

Terveiset Satakunnasta



MARI HÄYHTIÖ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Kevät on yhtiökokousten aikaa – hallituksen valinta on edessä

Osakkaille yhtiökokous on tärkeä paikka vaikuttaa taloyhtiön asioihin. Yhtiökokouksessa valitaan muun muassa taloyhtiön hallitus.

Itse aina toivoisin, että hallituksen jäseniksi olisi ehdolla osaavia ja päteviä tehtävästä kiinnostuneita henkilöitä. Harmillisesti joskus on jopa se tilanne, että hallituksen jäsenehdokkaista ei ole riittävästi tarjolla. Asunnon hallintaan oikeutavat osakkeet ovat kuitenkin edelleen suurin kotitalouksien varallisuuserä, joten omaisuuden hyvä hoito tulisi olla osaavissa käsissä.

Taloyhtiön tärkeimmät päätökset tuodaan yhtiökokoukselle, ja joskus hallituksella onkin mietinnässä, että voiko taloyhtiön hallitus hoitaa jonkin asian itse vai tarvitaanko siihen yhtiökokouksen päätös. Jokainen tapaus on tietysti omansa, mutta hyvänä nyrkkisääntönä hallitus voi pitää, että ellei tehtävää ole laissa säädetty hallituksen yksinomaiseen päätösvaltaan kuuluvaksi, asia on syytä viedä yhtiökokoukseen, mikäli toimivallan riittävyttä joudutaan pohtimaan. Näin toimiessaan hallitus menettelee oikein ja samalla ehkäisee mahdollisten ongelmatilanteiden syntymistä.

Asunto-osaakeyhtiölaissa on lueteltu hallituksen tehtävät. Sen mukaisesti hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennus-

ten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, sekä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Yleistoimivalta asunto-osaakeyhtiössä on kuitenkin yhtiökokouksella, ja niinpä hallitus tarvitseekin yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioiden ovat epätavallisia tai laajakantoisia, vaikuttavat olennaisesti osakkaiden hallinnassa olevan huoneiston käyttämiseen, taikka vaikuttavat olennaisesti osakkaiden velvollisuuteen maksaa yhtiövästiketta tai muihin osakkaan hallinnassa olevan huoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallitus voi tehdä päätöksiä varojen käytöstä yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion puitteissa. Tästä seuraa, että suuremmissa yhtiöissä hallitus voi yleensä päättää laajemmista kokonaisuuksista kuin pienessä yhtiössä. Yleisesti voidaan todeta, että mitä merkittävämmän asia vaikuttaa osakkaiden asemaan, sitä todennäköisemmin oikea paikka päättää siitä on yhtiökokous.

Oikein mukavia yhtiökokoushetkiä ja tehkää hyviä päätöksiä niissä! ❖

Amslift – kun **hissi** ratkaisee.

Amslift tarjoaa rakennuksiin laajan valikoiman modernin hissitekniikan hissejä. Riippumatta siitä, tarvitaanko hissiä asuinkerrostaloon, julkiseen rakennukseen tai vanhan kunnostukseen ja nykyaikaistamiseen, meillä on ratkaisu sinulle.

Cibës

AMSLIFT



MATTS ALMGRÉN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Perustaisinko energiayhteisön

Vuoden 2021 alusta taloyhtiöt ovat voineet perustaa energiayhteisön, jonka kautta yhdellä kiinteistöllä tuotettu energia voidaan jakaa kaikkien käyttäjien kesken..

Monissa taloyhtiöissä on hyvät mahdollisuudet aurinkoenergian tuotannolle. Kattopinta-ala on laaja ja erityisesti kerrostaloissa varjostukset ovat hyvin vähäisiä. Aurinkoenergian yleistymistä taloyhtiöissä on kuitenkin hidastanut se, että aurinkosähköä on voinut käyttää vain kiinteistösähkön tuotantoon. Kiinteistö-sähköä ei varsinkaan kaukolämmitteisissä taloyhtiöissä kesäaikaan juuri kulu. Sähkön omatuotanto kannattaa aina käyttää kiinteistössä, sillä kesällä keskipäivällä sähkön markkina-hinta on alhainen. Käyttämällä sähkön itse säästää energiakustannuksen lisäksi siirtomaksun ja sähköveron.

Pelkkään kiinteistösähköön mitoitettu aurinkosähköjärjestelmä jäisi pieneksi ja investointi ei ole kannattava. Yhteisostotaloissa, joissa taloyhtiö ostaa kaiken sähkön ja laskuttaa sen osakkailtaan vastikkeen kautta, on järjestelmä voitu mitoittaa kattamaan myös asukkaiden kuluttama sähkö.

Vuoden 2021 alusta taloyhtiöt ovat voineet perustaa energiayhteisön, jonka kautta yhdellä kiinteistöllä tuotettu energia voidaan jakaa kaikkien käyttäjien kesken. Muutamat sähköverkkoyhtiöt ovat ottaneet hyvityslaskennan heti käyttöön, mutta viimeistään ensi vuoden alusta uudistus tulee koskemaan kaikkia taloyhtiöitä. Tällöin aurinkosähköjärjestelmä voidaan mitoittaa koko taloyhtiön sähkönkulutukselle kaikissa taloyhtiöissä. Energiayhteisön sisällä tuotettu energia jaetaan hyvityslaskentamallin avulla yhteisön jäsenille. Perusmallissa tuotettu sähkö käytetään

ensin kiinteistösähkön tuotantoon ja ylijäävä osuus jyvitetään ennalta sovitun mallin mukaan osakkaille. Asunto-osakeyhtiössä luonteva jakoperuste on vastikeosuuksien määrä, jos investointi on katettu vastikeperusteisesti.

Tuotannosta yli jäänyt sähkö voidaan kohdistaa halutulle käyttöpaikalle. Taloyhtiöissä helpoin ja loogisin tapa on kohdistaa ylijäämää taloyhtiön kiinteistösähköön, jolloin hyöty jakautuu osakkaille omistussuuden suhteessa. Ylijäämää voidaan kohdistaa myös asukkaalle, jolloin jokaisella asukkaalla on oltava sopimus sähkön myynnistä. Myyntituotto menee tässä tapauksessa sähkösopimuksen tehneelle asukkaalle tai osakkaalle.

Normaalitapauksessa, kun aurinkosähköjärjestelmä mitoitetaan vain taloyhtiön oman sähkönkulutuksen (kiinteistösähkö ja asunnot) tarpeisiin, voidaan päätös investoinnista tehdä enemmistöpäätöksellä. Hanketta

vastustava osakas voi kieltäytyä järjestelmän tuotosta jäämällä energiayhteisön ulkopuolelle, mutta hänen on silti osallistuttava investointikustannukseen. Hanke voidaan toteuttaa myös aktiivisten asiakkaiden hankkeena. Tällöin kustannus ja hyöty jaetaan vain osallistuvien tahojen kesken. Muutostyö vaatii luvan taloyhtiöltä.

Jos energiayhteisön perustaminen ja sähkön omatuotanto taloyhtiössä kiinnostavat, kannattaa asia ottaa puheeksi tämän kevään yhtiökokouksessa. Tarkempaa tietoa yhteisön perustamisesta löytyy esimerkiksi Elenian julkaisemasta Energiayhteisökäsikirjasta. ♦





PETRI ARNAMO
asianajaja, varatuomari,
osakas
Asianajotoimisto
Lukander & Ruohola

AsOy:n hallituksen sekä puheenjohtajan vastuusta ja asemasta

Asunto-osaakeyhtiöllä on oltava hallitus. Se huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty

Jos hallituksessa on useita jäseniä, on sille erikseen valittava puheenjohtaja. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan sen jälkeen, kun yhtiökokous on ensin valinnut hallituksen.

Hallituksen puheenjohtajalla on asemaansa perustuen jonkin verran enemmän velvollisuuksia kuin tavallisella hallituksen rivijäsenellä. Hallituksen puheenjohtaja vastaa esimerkiksi siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Kokous on kutsuttava koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii.

Hallituksen koolle kutsumisesta vastaa siis hallituksen puheenjohtaja. Toki, jos hallituksen puheenjohtaja vaatimuksesta huolimatta ei kutsuisi kokousta koolle, kutsun voi toimittaa myös hallituksen jäsen, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä tai isännöitsijä hyväksyy koolle kutsumisen.

Hallituksen puheenjohtaja toimii vakiintuneesti ja asemansa perusteella hallituksen kokouksen puheenjohtajana ja tässä asemassa myös allekirjoittaa hallituksen kokouksesta laadittavan pöytäkirjan. Puheenjohtajalla on yksi ääni hallituksessa, kuten muillakin jäsenillä. Silloin, jos hallitus joutuu tekemään äänestyspäätöksen jostakin asiasta, ja äännet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni äänestyksen tuloksen.

Hallituksella on velvollisuus valvoa isännöitsijän, kirjanpitäjän ja muiden sopimusosapuolten työtä tarvittavassa laajuudessa. Käytännön tasolla nimenomaan hallituksen puheenjohtaja pitää yhteyttä isännöitsijään ja valvoo myös muiden sopimuskumppanien työtä muita hallituksen jäseniä tiiviimmin.

Asunto-osaakeyhtiölain mukaan hallituksen puheenjohtajan vastuu ei poikkea muiden hallituksen jäsenten vastuusta. Kunkin hallituksen jäsenen vastuuta arvioidaan yksilöllisesti. Jokaisen hallituksen jäsenen osalta on erikseen selvitettävä vastuun edellytysten olemassaolo. Jos kaksi tai useampi hallituksen jäsen on aiheuttanut saman vahingon, vastaavat he yhteisvastuullisesti aiheutetusta vahingosta.

Hallituksen jäsenen huolellisuutta ja mahdollista vahingonkorvausvelvollisuutta arvioitaessa mittapuuna pidetään sitä, mitä vastaavassa asemassa olevalta henkilöltä voidaan vaatia, kun toiminta on huolellista. Korvausvastuun syntyminen edellyttää huolimattomuutta. Huolimattomuuden asteen

arviointiin vaikuttavat olosuhteet, hallituksen jäsenen toiminta sekä henkilökohtaiset ominaisuudet. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla lakia muutoin kuin yleisten periaatteiden osalta tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräyksiä tai lähipiirin eduksi tehdyillä toimilla, hallituksen jäsenen tulee itse osoittaa menetelleensä huolellisesti välttääkseen vastuun.

Lisäturvaa niin puheenjohtajan kuin rivijäsenenkin huolelliseen tekemiseen tuo asioiden tarkka kirjailminen pöytäkirjoihin, muistioihin ja omiin muistiinpanoihin. Myös osakkaiden tai muiden tahojen ilmoitukset ja valitukset on syytä kirjata ja niihin on hyvä vastata kirjallisesti. Huolellisen dokumentoinnin avulla on jälkikäteen helpompi osoittaa, millä tiedoin päätökset ja ratkaisut on tehty ja kuinka niihin on päädytty. ♦

Siinä missä hallitus toimii taloyhtiön edustajana, toimii hallituksen puheenjohtaja hallituksen edustajana.

Taloyhtiön onnistunut remontti – me tiedämme, miten se rahoitetaan

Joustavuutta taloyhtiön talouteen | Oma taloyhtiön palveluita hoitava tiimi | Nimetyt yhteyshenkilöt

Taloyhtiön remontti on iso urakka. Siksi haluamme tehdä isännöitsijän työstä mahdollisimman helppoa. Apunasi on oma taloyhtiösi asioita hoitava tiimi, joka tuntee alueesi taloyhtiöt ja niiden tarpeet. Meiltä saat muun muassa:



Juuri sinun taloyhtiösi tarpeisiin sopivan rahoitusratkaisun.



Taloyhtiön korkosuojauksen, joka helpottaa talouden suunnittelua ja budjetointia.



Kattavan vakuutusturvan.



Tietoa digitaalisesta asuntokaupasta ja sähköisistä osakekirjoista.

Varaa aika asiantuntijoillemme ja pyydä tarjous! Tai laita viesti turun.seudun.yrityspankki@op.fi



Niko Salminen
Asiakkuusasiantuntija, OP Turun Seutu
010 256 9102
niko.salminen@op.fi



Tiina Virala
Asiakkuusneuvoja, OP Turun Seutu
010 256 9017
tiina.virala@op.fi



Sanna Koski
Asiakkuusasiantuntija, Pohjola Vakuutus Oy
010 253 4012
sanna.koski@pohjola.fi

Lue lisää: op.fi/taloyhtiorahoitus

OP Turun Seutu



Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

**EVERSHEDS
SUTHERLAND**

Eversheds Asianajotoimisto Oy | eversheds.fi
Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku | Puh. 010 684 1550

Ilmakuvausta

ILMAKUVAUSPALVELUT



www.jnaerials.fi

• Katto- ja julkisivutarkastukset • 2D Kartoitus info@jnaerials.fi
• 3D mallinnus • 360° • Lämpökamerakuvaus • Raportointi 040-5090273



Isännöintiä

Isännöinti- ja tilipalvelu

Balanssi

Valtakatu 6, 3. krs, 28100 PORI
Puh. 02 630 8500

www.balanssi.name



Tilitoimistopalvelut

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801

mikko.vapanen@talokeskus.com



Ison isännöintiyrityksen palvelut,
kodikas tunnelma!

Yliopistonkatu 37B, Turku
puh. (02) 6517 2150
toimisto@turunisannointikeskus.fi



www.turunisannointikeskus.fi



Yhdistys

Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalaaan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut.

Edustaminen kiinteistöyhdistyksen kokouksessa

Kiinteistöyhdistysten vuosikokoukset pidetään kevätkauden aikana. Kukin yhdistys ilmoittaa kokouksesta sääntöjensä mukaisesti jäsenilleen. Jäsenenä olevaa asunto-osakeyhtiötä voi asemansa perusteella ilman erityistä valtuutusta edustaa hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai mikäli isännöitsijäksi on valittu yhteisö, jäsenen päävastuullinen isännöitsijä. Edellä mainituilla ei ole oikeutta siirtää tätä asemavaltuutusta toiselle henkilölle.

Mikäli jäsenenä olevassa asunto-osakeyhtiössä halutaan antaa jollekin muulle henkilölle oikeus edustaa sitä yhdistyksen kokouksessa, tulee hallituksen antaa hänelle haluamansa tyyppinen valtakirja (yksilöllinen valtakirja, siirtovaltakirja tai avoin valtakirja) sen mukaan, halutaanko valtuutetulle antaa oikeus siirtää saamansa valtuutus hänen halutessaan eteenpäin.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan taloyhtiön hallituksen olisi hyvä käsitellä ja päättää yhtiön edustuksesta, kun kysymys on omistajuuteen tai jäsenyyteen liittyvästä edunvalvonnasta. Tervetuloa kokouksiin!

Lähde mukaan hallitusristeilylle 14.5.2022



Uusi Viking Glory kutsuu taloyhtiöpäättäjät piknik-risteilylle. Risteilyn teemana on taloyhtiöiden yhteistyö. Päivän ohjelmaan kuuluu mm. laivan auditoriossa pidettävä seminaari klo 10-14. Laivan vaihdon jälkeen luvassa on buffet-ruokailu. Paluumatkan tapaamispisteellä ja minimessuilla voit tavata toisia taloyhtiöpäättäjää sekä Kiinteistöliiton ja risteilyn yrityskumppanien edustajia.

Tapahtuma on maksullinen, 35 € / jäsentalo yhtiön edustaja. Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvia ja hedelmiä kokousosastolla, tavaransäilytyshytin

paluumatkalla sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen.

Tilaisuus on tarkoitettu Lounais-Suomen alueen jäsentaloyhtiöiden edustajille. Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys järjestävät yhdistysten jäsenille maksuttoman bussikuljetuksen reitillä Pori-Rauma-Turun Satama ja takaisin.

Lue lisää ja ilmoittaudu yhdistysten sivuilta 14.4. mennessä.

Koronavirus: jos epidemia jatkuu, niin tilaisuuden mahdollisesta peruuttamisesta ilmoitetaan osallistujille.

KALENTERI

KOULUTUKSET:

- 28.02.2022 Webinaari:
Yhtiökokousasioiden ”tupailta”
- 09.03.2022 Turku+webinaari:
Yhtiökokouksen ongelmatilanteet
- 14.03.2022 Turku:
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous
- 15.03.2022 Uusikaupunki:
Kiinteistöilta - Kunnossapitovastuut haltuun
- 17.03.2022 Webinaari:
Korjaushankkeen hankesuunnittelu
- 22.03.2022 Loimaa:
Kiinteistöilta - Kunnossapitovastuut haltuun
- 28.03.2022 Webinaari:
Osakaswebinaari yhtiökokousasioista
- 29.03.2022 Webinaari:
Aurinkosähkö taloyhtiössä
- 12.04.2022 Webinaari:
Kulutusseuranta ja energianhallinta
- 28.04.2022 Webinaari:
Hallitus ja asumisen arki
- 10.05.2022 Webinaari:
Taloyhtiön vakuutukset kuntoon
- 14.05.2022 Turku - Viking Line:
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille
- 23.05.2022 Webinaari:
”Tupailta” ajankohtaisaiheesta
- Ilmoittautumiset ja lisää koulutuksia löydät:**
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

Oikeustapaukset löydät jäsensivuilta

Taloyhtiöitä koskevat ja muut kiinteistöalan ajankohtaiset oikeustapaukset ovat jäsentalojen hallitusten ja isännöitsijöiden saatavilla jäsensivujen oikeustapaushakemistossa. Kiinteistöliiton lakimiehet kokoavat hakemistoon korkeimman oikeuden, korkeimman hallinto-oikeuden sekä hovioikeuksien ratkaisut, jotka liittyvät kiinteistöalaaan. Oikeustapaukset järjestyvät automaattisesti uusimmasta vanhimpaan. Voit halutessasi tarkastella tapauksia aihealue kerrallaan valitsemalla valikosta sen aihealueen, jonka oikeustapauksista olet kiinnostunut.

Oikeustapauksia löytyy esimerkiksi näistä aiheista:

- kunnossapitovastuu
- muutostyöt
- vahingonkorvaus
- autopaikat
- yhdenvertaisuus
- yhtiöjärjestyksen kohtuullisuus
- vastikkeet
- yhtiökokous
- hallintaanotto
- lunastus
- vuokraus
- urakka
- muut

Oikeustapaushakemiston löydät jäsensivuilta Laki ja vastuunjako -osiosta.

Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

Jäsenmaksuun sisältyvät jäsenpalvelut palvelevat jäsenkiinteistöjen edustajia, kuten isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä ja tilin- tai toiminnantarkastajia. Avain jäsenpalveluihin ja neuvontoihin on yhtiökohtainen jäsennumero. 6-numeroinen jäsennumero löytyy tiedotteen takasivun osoitekentästä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Heli Launto-Koho

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Laura Jukkala

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehden vuosikerta, sekä alueellinen Kiinteistölehti Lounais-Suomi. Ajankohtaisista asioista ja tilaisuuksista tiedotamme jäsentiedotteella, joita lähetetään postitse. Sähköpostilla tiedotamme säännöllisesti muistakin ajankohtaisista asioista.

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

Kiinteistöliiton lakineuvonta

ma-to klo 9-15 ja pe klo 10-15

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ti-to klo 9-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

Jäsentalot voivat epäselvissä tai kiistanalaisissa kysymyksissä pyytää kirjallista lausuntoa Kiinteistöliitolta. Lausunnon avulla tulkinnanvarainen asia saadaan varsin usein ratkaistua taloyhtiössä ilman oikeudenkäyntiä.

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantaja-järjetöstä, **Kiinteistötyönantajat ry** puh. 020 795 9480.

Jäsensivut

Voit rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla, kun sähköpostiosoitteesi on merkitty jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon yhteystietoihin. Jäsensivuilta löydät paljon hyödyllistä tietoa mm. koulutusaineistot, jäsenlehdet, lakihelppi, Rakusovellus, sekä erilaisia ohjeita ja oppaita. Rekisteröidy osoitteessa: www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Lisätietoa alueellisista palveluista:
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

VESIVEK-KATTOREMONTIT 3-6-KERROKSISIIN KERROSTALOIHIN

Kevät keikkuen tulevi, tämänkin lumisen talven jälkeen. Jos kerrostalossanne harkitaan kattoremonttia, ensi kevään mahdollisiin päätöksiin kannattaa valmistautua jo nyt. Vesivekin paikallinen asiantuntija on taloyhtiönne apuna kartoituksessa sekä projektin suunnittelussa. Vesivekin miehet eivät keiku, korkeallakaan. Asennuskonseptimme takaa turvallisen ja sujuvan remontin myös kerrostalokohteisiin.

02-3619 7961 | Saa soitella, takuulla vastataan!



Lue lisää: vesivek.fi/taloyhtiot/korkeat-kohteet/

