

Kiinteistölehti

# UUSIMAA

1/2024

*Näin ehkäiset väärinkäytöksiä taloyhtiössä*

## VALELASKUJA JA VÄÄRENNETTYÄ KIRJANPITOA

Ikä- ja muisti-  
ystävällinen taloyhtiö  
-hanke käyntiin

Toimiva yhtiökokous  
on taloyhtiön  
tärkein kokous

Yhtiökokouksessa  
osakeluettelon  
siirron jälkeen



# TALOYHTIÖ2024

## HELSINGISSÄ 23.4.2024

Taloyhtiötapahtuma on taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden maksuton seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma.

Tapahtumassa ovat puhumassa muun muassa arvostettu talouden kommentaattori **Aki Kangasharju** sekä suosittu inspiraatiopuhuja ja kirjoittaja **Anna Perho**.



Kiinteistöliitto Uusimaan perinteinen neuvontapiste tarjoaa kävijöille laki- ja teknistä neuvontaa taloyhtiöasioissa koko tapahtuman ajan.

Uusimaa-salissa ajankohtaisia esityksiä muun muassa laki-, päätöksenteko- ja talousaiheista.

Tapahtuma on avoin ja maksuton. Ilmoittaudu mukaan:  
[kiinteistolehti.fi/taloyhtiötapahtuma/ilmoittaudu-kavijaksi-2024](https://kiinteistolehti.fi/taloyhtiötapahtuma/ilmoittaudu-kavijaksi-2024)

Tervetuloa!

**Taloyhtiö2024 Helsingin Messukeskuksen Siivessä**  
**tiistaina 23. huhtikuuta klo 11 – 18**

# Ikäihmiset taloyhtiöissä

**Suuret, 1940-luvulla syntyneet ikäluokat alkavat olla kasikymppisiä. Moni heistä haluaa asua mahdollisimman pitkään omassa kodissa, joka on usein pitkältä ajalta tuttu ja turvallinen omistusasunto.**

Asunto-osakeyhtiössä asuminen vaatii kuitenkin jonkin verran omaa aktiivisuutta sekä oman huoneiston kunnossapidossa että yhteisten asioiden hoitamisessa. Jos muisti alkaa tehdä temppujaan ja kulkemisen avuksi olisi tarpeen käyttää keppiä tai rollaattoria, niin usein samalla syntyy keskusteltavaa taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kanssa.

Muutto tuetun asumisen ympäristöön, palvelukotiin tai vastaavaan on monille kovan henkisen kynnyksen takana. Siksi sitä usein halutaan lykätä mahdollisimman pitkään, joskus jopa liiankin. Toisaalta on niin, että sekä yksilön että yhteiskunnan kannalta on selvästi edullisempaa, jos tutussa kotiympäristössä pystyttäisiin asumaan mahdollisimman pitkään. Siksi monet kunnat tukevatkin merkittävästi erilaisia kotona asumista helpottavia parannuksia tai remonteja.

## Onko taloyhtiöllä keinoja asumisvuosien lisäämiseen?

Neuvontapuheluista tiedämme, että isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja saavat runsaasti yhteydenottoja sekä huolestuneilta naapureilta että omaisilta, jotka ovat huolissaan ikääntyvän lähimmäisen asumisen ongelmista. Virallisia huoli-ilmoituksiakin tehdään, mutta mitä taloyhtiö sitten voisi tehdä ikäihmisten asumisen helpottamiseksi?

Taloyhtiön mahdollisia apukeinoja ikäihmisten huomioon ottamisessa ovat muun muassa esteettömyyden edistäminen hissien tai rampin avulla, teknisen seurannan tai valvonnan lisääminen, naapuriavun löytäminen tai vaikkapa

yhteisten pyykki-, sauna- tai oleskelutilojen turvallisuuden parantaminen. Monissa tapauksissa tällaiset ikääntyneiden liikkumista helpottavat ja turvallisuutta lisäävät toimet tulevat samalla kaikkien muidenkin asukkaiden hyödyksi.

## Teemme yhteistyötä ympäristöministeriön kanssa

Yhdistyksemme osallistuu tänä ja ensi vuonna ympäristöministeriön osin rahoittamaan Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeeseen. Sen tavoitteena on kerätä hyviä ohjeita ja neuvoja ikäihmisten huomioon ottamiseen taloyhtiöissä. Mukana ovat kaikki Suomen 23 alueellista kiinteistöyhdistystä. Tulemme kertomaan hankkeen etenemisestä monissa eri yhteyksissä. Otamme myös ilolla vastaan kaikki ideat ja ajatukset aiheeseen liittyen. Tämän lehden sisäisivuilla

löydät hanketyöntekijän yhteystiedot vinkkien ja kysymysten lähettämiseksi.

Tietoa on jo nyt paljon, mutta satunnaisen taloyhtiöpäättäjän on vaikea löytää sitä, koska se on murusina eri organisaatioissa. Hankkeessa tulemme luomaan kattavan tietopaketin ohjeineen helposti saatavilla olevaan muotoon. Lisäksi olemme jo aloitusvaiheessa todenneet, että ihan suoraan taloyhtiöiden käyttöön suunnattuja ohjeita ei ole. Nyt sellaisia luodaan.



**Mika Heikkilä**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Otto Aalto



**Julkaisija** Kiinteistöliitto Uusimaa

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy

**Päätöittäjä** Mika Heikkilä

**Tuottaja** Otto Aalto, otto.aalto@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Kari Långsjö

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja

Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

**Ilmoitusaineistot** aineistot.alueledet@kiinteistomedia.fi

**Osoitteenmuutokset** uusimaa@ukl.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [kiinteistolehti.fi/palaute-alueledet/](https://kiinteistolehti.fi/palaute-alueledet/)

**Osoitelähde** Suomen Kiinteistölehdien tilaajarekisteri

**Tietosuojaseloste:** [www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste](https://www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste)



# AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

Kun taloyhtiösi hallitus haluaa vaihtaa nykyisen isännöinnin parempaan, ota yhteys Isännöintimeklariin. Tarjoamme puolueettoman kilpailutuspalvelun, jossa vertailemme valittuja isännöintitoimistoja hinnan, palvelun ja laadun mittarein.

## Peruspalvelumme sisältö:

- Tarvekartoitus ja tarjouspyynnön laatiminen toiveiden mukaan
- Tarjousten pyytäminen hallituksen valitsemilta yrityksiltä
- Tarjousten vertailu, pisteytys ja kirjallinen yhteenveto

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus  
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

www.isannointimeklari.fi  
asiakaspalvelu@isannointimeklari.fi  
0400 771 010

Hissipalvelut ammattitaidolla  
**HISSITOHTORIT OY**  
ETELÄ-SUOMI

## HISSIPALVELUSOPIMUS

Hissipalvelusopimus on valmis palvelukokonaisuus, jonka puitteissa valvomme hissilaitteiden huoltoa, korjauksia ja laskutusta.

## VALVONTASOPIMUKSET

Hoidamme kaikki hissilaitteiden modernisointi-, uusinta- tai rakentamisprojekteihin liittyvät asiat tarjouspyynnöistä takuutarkastukseen asti.

## KUNTOARVIO

Teemme hissilaitteille puolueettomia kuntoarvioita mahdollisten korjaus- tai modernisointitarpeiden selvittämiseksi.

## KILPAILUTUKSET

Kilpailutamme hissilaitteiden huoltosopimuksia parhaan hinta-laatusuhteen takaamiseksi.

[www.hissitohtorit.fi](http://www.hissitohtorit.fi)

# Kiinteistölehti UUSIMAA

## SISÄLLYSLUETTELO 1/2024

### PÄÄKIRJOITUS

3 Ikäihmiset taloyhtiöissä

### AJANKOHTAISTA

5 Ajankohtaista Uudeltamaalta

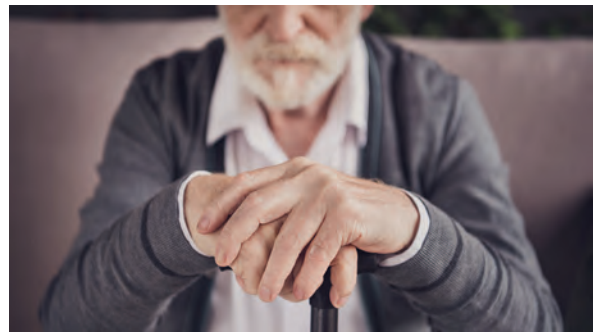
10 Näin ehkäiset väärinkäytöksiä taloyhtiössä



14 Näin pakkanen kurittaa kiinteistöjä

17 Yhtiökokouksessa osakeluettelon siirron jälkeen

18 Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke



20 Toimiva yhtiökokous

22 Korjaustarpeen tiedostaminen avain hyvään kiinteistönpitoon

24 Puheenjohtajat kylässä

### ASIAINTUNTIJALTA

27 Hissien jälkiasennus parantaa asumisen esteettömyyttä

### EDUNVALVONTA

28 Helsingin seudun ympäristöpalvelut taloyhtiöiden arjessa

### ASIAINTUNTIJA TUTUKSI

31 Rakennusinsinööri Jari Hännikäinen

### LAKI JA OIKEUS

33 Kutsusta kokoukseen

### NEUVONTA

34 Hallintaanotto ja velkomuskanne ja Mitä osakas omistaa taloyhtiössä?

### KOLUMNI

36 Hyvän puheenjohtajan tunnusmerkit

38 Yhdistys tiedottaa



## ARA:n avustukset taloyhtiöille pienenevät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn korjausavustuksiin käytettävä summa pienenee vuonna 2024 huomattavasti. Siksi muun muassa hissien esteettömyyskorjauksia ei enää avusteta ja myös sähköautojen latausinfra-avustus on päättynyt.

Korjausavustuksia myönnetään vuonna 2024 edelleen iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen, liikkumisesteiden poistamiseen sekä kuntotutkimuksiin ja perusrparannuksen suunnitteluun. ARA julkaisee avustuksien hakemisesta uudet ohjeet tammikuun 2024 loppuun mennessä. Lisätietoja löytyy ARAn verkkosivuilta [ara.fi](https://ara.fi).



## Hyvät toimintatavat taloyhtiön korjaushankkeessa

Taloyhtiön ylläpidon aikana on huolehdittava kiinteistön kunnossapitotarpeen lisäksi yhtiön talouteen ja juridiseen päätöksentekoon liittyvistä asioista. Mitä paremmin kiinteistön käyttö ja ylläpito on suunniteltu ja toteutettu, sitä paremmat lähtökohdat taloyhtiön hallinnolla on kiinteistön ylläpitotehtävien, kuten kiinteistön hoidon ja kunnossapidon järjestämiseen sekä tulevien korjaushankkeiden käynnistämiseen ja niiden läpivientiin.

Korjaushanke on taloyhtiön hallinnolle haastava tehtävä. Hankkeet rasittavat osakkaiden taloutta, minkä lisäksi hankkeen läpivienti on rakennuttajana toimivalle taloyhtiölle monimutkainen prosessi. Taloyhtiön hankkeessa on hallittava tekniikka suunnitteluineen ja urakkakilpailuineen, juridiikka päätöksenteon vaiheineen, rahoitustalous sekä viestintä osakkaiden ja asukkaiden suuntaan.

Kiinteistöliitto Uusimaa on valmistellut taloyhtiön hallinnolle suunnattua tiivistä toimintaohjeistusta korjaushankkeen läpivientiin. Ohjeistus sisältää korjaushankkeen eri vaiheissa tarkastettavat asiat, jotka taloyhtiön hallituksen on hyvä varmentaa hankkeen edetessä. Ohje on tulossa kevään 2024 aikana.

Ohjeen kirjoittaja, tekniikan tohtori **Jari Virta**, työskentelee Kiinteistöliitto Uusimaan rakennusteknisenä kehityspäällikkönä.

## Huoneiston osakkeiden rekisteröinnillä ei välttämättä ole kiire

Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietorekisteriin, on vuorossa osakkaiden osuus eli oman huoneiston osakkeiden rekisteröinti. Jos omistussuhteessa ei ole tapahtunut luettelon siirron jälkeen muutoksia, aikaa on 10 vuotta. Maanmittauslaitos suosittelee odottamaan rekisteröinnin kanssa useita kuukausia, sillä palvelupisteet ovat pahasti ruuhkautuneet. Jos taas huoneiston omistaja on vaihtunut luettelon siirron jälkeen, rekisteröintiä on haettava kahden kuukauden aikana tapahtumasta.

Osakkeiden rekisteröinti tapahtuu Maanmittauslaitok-

sen palvelupisteissä, joissa asiakkaita palvelee saapumisjärjestyksessä. Hakemuslomake, johon MML kehottaa tutustumaan etukäteen, löytyy [suomi.fi](https://suomi.fi):stä. Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta löytyy sähköinen asiointipalvelu, josta saa apua tarvittaessa.

Rekisteröinti maksaa 69 euroa, ja jos huoneiston yhteydessä on autopaikka, johon liittyy erillinen osake, myös sen rekisteröinti maksaa 69 euroa. Jos osakkeet ovat pankissa lainan vakuutena, pankki tarjoaa rekisteröintipalvelua lisämaksusta. Lisätietoja MML:n verkkosivuilta [mml.fi/palvelutiedotteet](https://mml.fi/palvelutiedotteet).



## Riippumaton Isännöinnin eettinen neuvosto uudistaa isännöinnin valvonnan

Isännöinnin valvonta on uudistunut vuoden 2024 alussa, kun Keskuskauppakamarin yhteyteen perustettiin uusi Isännöinnin eettinen neuvosto. Aiemmat Isännöintiliiton ja Isännöinnin auktorisointi ISA:n omat valvontamenettelyt ovat olleet melko tehottomia. Ratkaisuja ei ole yleensä julkistettu ja sanktiot ovat olleet muutenkin vähäisiä. Myös valvonnan luotettavuus on koettu heikoksi.

Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva Isännöinnin eettinen neuvosto on sellainen riippumaton ja luotettava taho, joka pystyy uskottavasti ottamaan kantaa isännöinnin ja taloyhtiöiden välisiin kiistoihin ja epäselvyyksiin. Keskuskauppakamari nimittää neuvostoon ulkopuolisen puheenjohtajan ja kaksi jäsentä, Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto nimittävät kumpikin kaksi jäsentä.

### Isännöinnin eettiset ohjeet

Isännöinnin eettiset ohjeet uudistettiin helmikuussa 2023. Kaikki Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvonta- ja kurinpito-menettelyihin. Suurin osa isännöintiyrityksistä noudattaa jo eettisiä ohjeita, mutta osalle se edellyttää muutosta toimintaan.

Jokaisen taloyhtiön hallituksen kannattaa tutustua Isännöinnin eettisiin ohjeisiin. Ne tunnetaan kentällä vielä huonosti. Taloyhtiölle isännöinti on tärkein asiantuntijapalvelu ja toimiva yhteistyö on olennaista hoidettaessa osakkaiden asioita. Sopimusten säännöllinen käsittely ja ajan tasalla pitäminen, selkeät hinnantarkistusmenette-

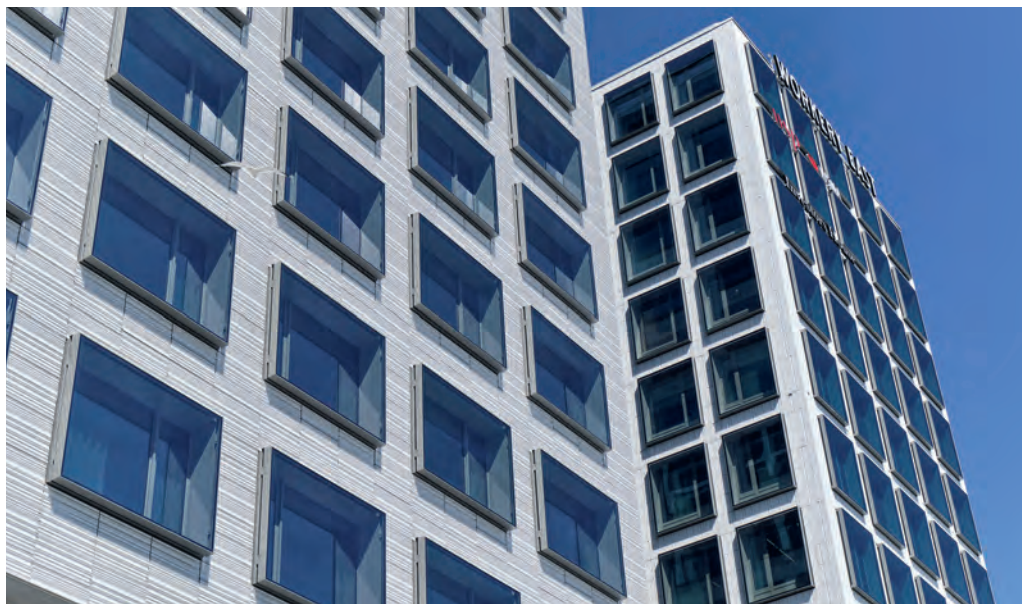
lyt sekä isännöinnin kokonaiskustannuksen avaaminen kiinteän palkkion ja erillisveloitusten euromääriin lisäävät läpinäkyvyyttä. Myös hankintamenettelyjen selkiyttäminen sekä isännöinnin vaihdossa tapahtuvan tiedonsiirron parantaminen ovat hyviä muutoksia.

Eettisen neuvoston lausunnot ohjaavat isännöintiyrityksiä toimimaan eettisten ohjeiden mukaisesti ja kehittämään toimintatapojaan oikeaan suuntaan. Jos hallitus kokee, että sen isännöinti ei ole toiminut eettisten ohjeiden mukaisesti esimerkiksi palveluiden laskutuksessa tai taloyhtiön hankinnoissa, hallitus voi tehdä lausuntopyyntönsä Isännöinnin eettiselle neuvostolle. Lausuntoa voi pyytää Isännöintiliiton jäsenyrityksistä, ISA:n auktorisoimasta isännöintitoimijasta ja muusta isännöintialan ammattimaisesta toimijasta, joka on isännöintisopimuksessa sitoutunut noudattamaan Isännöinnin eettisiä ohjeita. Valvontamenettelyn piirissä on näin ollen noin 90 prosenttia isännöintialan ammattimaisista toimijoista.

Kaikki Isännöinnin eettisen neuvoston käsittelemät tapaukset julkaistaan, mutta jos seuraamuksena isännöintiyritykselle on varoitus, erottaminen Isännöintiliitosta tai auktorisoinnin menetys, julkaistaan myös yrityksen nimi. Julkisuus sekä siitä yritykselle koitua mainehaitta lisäävät valvonnan vaikuttavuutta.

Isännöinnin tulee aina toimia vastuullisesti ja taloyhtiön edun mukaisesti.

Tutustu uuden neuvoston toimintaan [kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/](https://www.kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/)





## Kilpailu onnistuneesta linjasaneerauksesta on avattu



Onko taloyhtiössänne suoritettu onnistunut linjasaneeraus viimeisten vuosien aikana? Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n vuosittain järjestämän valtakunnallisen linjasaneeruskilpailun ilmoittautuminen on nyt avattu.

Kilpailun tavoitteena on jakaa tietoa hyvistä toimintatavoista ja -menetelmistä tulevien linjasaneerauksien tilaajille, osakkaille, asukkaille, suunnittelijoille ja urakoitsijoille. Kilpailun voittajien julkistamisen yhteydessä kerrotaan myös remonttien tilaajista, suunnittelijoista ja urakoitsijoista.

Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys, energiatehokkuus ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä. Suurten saneerausten yhteydessä kan-

nattaa tehdä muitakin kiinteistön parannustöitä, kuten lisätä energiatehokkuutta, tietoteknistä turvallisuutta ja sähköautojen latauspaikkoja.

## Ilmoittautuminen 30.5. mennessä

Yhtiön hallitus voi ilmoittaa kilpailuun talo- tai kiinteistöyhtiön, jossa linjasaneeraus on päättynyt 1.11.2021-30.11.2023 ja remontin takuu-aika alkanut. Ilmoittautumisaika on 1.2. -30.5.2024. Taloyhtiön hallituksen suostumuksella myös hankkeen urakoitsija, suunnittelija, valvoja tai projektinjohtaja voi tehdä kilpailuilmoituksen.

Kilpailun tulokset julkistetaan syksyllä 2024. Ilmoittautumishojeet ja kilpailun säännöt löytyvät AKHA ry:n verkkosivulta [akha.fi/ilmoittaudu\\_vuodenputkiremontti-kilpailuun](http://akha.fi/ilmoittaudu_vuodenputkiremontti-kilpailuun)

Kilpailun järjestävät Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Isännöinti- ja Rakennusinsinöörien liitto Ry, Rakennusteollisuus RT ry, SuLVI Suomen LVI-liitto ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry ja Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry sekä Talotekninen teollisuus ja kauppa ry.



## Ikkunoita ja ovia

Energiatehokkaat, kestävät ja kotimaiset ikkunat ja ovet

 **ALAVUS**  
IKKUNAT JA OVET

Vapaalantie 2B, 01650 Vantaa  
020 7819 820 | [myynti@alavusikkunat.fi](mailto:myynti@alavusikkunat.fi)  
[www.alavusikkunat.fi](http://www.alavusikkunat.fi)

## Isännöintiä

**oiva**  
ISÄNNÖINTI

 **OI.FI**

## Palovaroittimien kunnossapitovastuu taloyhtiölle

Vuoden alusta voimaan astunut uusi pelastuslaki siirsi palovaroittimien kunnossapitovastuun osakkailta taloyhtiölle. Jatkossa rakennuksen omistajan, eli taloyhtiön, on varmistettava, että jokaisessa huoneistossa on palovaroittimia riittävästi. Yhtiön vastuulla on hankkia, asentaa ja uusia laitteet sekä tarvittaessa huolehtia niiden paristojen vaihtamisesta. Asukkaan vastuulle jää jatkossa huolehtia palovaroittimen säännöllisestä testauksesta ja ilmoittaa yhtiölle järjestelmän vioista, kuten palovaroittimen paristojen loppumisesta. Siirtymäaikaa muutokselle on varattu 31.12.2025 asti.



”Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoii ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Keskity huoletta hallitustyöhön. Me tuemme lakiasioissa.”

Aki Rosén  
asianajaja, varatuomari



## Parasta lakiasiantuntemusta taloyhtiön johtamiseen

Taloyhtiön hallitus on näköalapaikka, jossa pääsee vaikuttamaan viihtyisään ja taloudellisesti järkevään asumiseen. Tehtävässä olennaista on, että osaa tarvittaessa pyytää asiantuntija-apua. Se kertoo hallituksen huolellisesta toiminnasta.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tarjoamme taloyhtiön hallitukselle lakiapua, konsultaatiota ja koulutusta kaikissa juridista osaamista vaativissa tehtävissä aina yhtiökokouksista korjaus- tai lisärakentamishankkeisiin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13 • TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A

Tarvitset vain yhden osoitteen [kak-laki.fi](https://www.kak-laki.fi)



# 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.



VISA



pivo

Aktia  
WALLET



Apple Pay

Google Pay



SAMSUNG  
pay



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

Katso lisää [www.esteri.com](http://www.esteri.com) tai ota yhteyttä edustajaamme.

Uusimaa

Jyrki Haatainen, 050 533 0806

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





# Valelaskuja ja väärennettyä kirjanpitoa

– näin ehkäiset  
väärinkäytöksiä  
taloyhtiössä

*Taloyhtiömaailmassa on tyypillistä,  
että yhdelle henkilölle kasautuu suuri  
määrä toisiinsa liittyviä tehtäviä.  
Malliesimerkkinä tästä vaarallisesta  
työyhdistelmästä toimii isännöinti.*



**S**aman isännöitsijän tehtäviin voi kuulua esimerkiksi laskun hyväksyminen, kirjaaminen sekä maksaminen. Vaikka isännöitsijän ja hallituksen välisen yhteistyön tulisi aina perustua luottamukseen, ei luottamus tarkoita laput silmillä kulkemista. Väärinkäytösriskiä voidaan usein vähentää jo valvonnan pelisäännöistä sopimalla.

Lain mukaan hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Isännöitsijän huolehtiessa käytännön toimista, voi pahimmassa tapauksessa tämä valvontatehtävä unohtua lähes kokonaan. Hallituksen olisikin suositeltavaa jo järjestäytymiskokouksessaan sopia, kuinka yhtiön talousasioiden valvonta hallituksen toimesta suoritetaan ja mahdollinen hallituksen jäsenten välinen työnjako toteutetaan. Valvontatehtävien suorittaminen ei pääsääntöisesti edellytä erityistä talousosaamista tai asiantuntijuutta. Pitkälle pääsee jo sillä, että hallitus on aktiivinen ja uskaltaa tarvittaessa kyseenalaistaa – luotettava ja ammattitaitoinen isännöitsijä puolestaan antaa aina avoimesti selvityksen epäselvistä asioista.

Käytännössä taloustilanteen seuranta onnistuu usein helpoiten digitaalisten työvälineiden kautta. Yhä useamman isännöintitoimiston käyttämä sähköinen talousraportointipalvelu tai muu vastaava järjestelmä mahdollistaa seurannan reaaliaikaisesti. Hallituksen tulisi keskenään sopia, kuinka esimerkiksi yhtiön tilitapahtumia seurataan. Seuranta voi tapahtua resurssien ja halukkuuden mukaan esimerkiksi kuukausittain, pari kertaa vuodessa tai pistokoeluontoisesti. Myös yhtiön menotositteita tulisi käydä läpi sovitulla aikavälillä ja verrata tilitapahtumiin, jotta voidaan varmistua suoritusten oikea-aikaisuudesta ja -määräisyydestä. Vaihtoehtoisesti on mahdollista sopia, että esimerkiksi hallituksen puheenjohtajan tulee hyväksyä kaikki tietyn

summan ylittävät maksut. Suuremmat budjettipoikkeamat tai likviditeettiongelmat tulisi puolestaan ottaa selvitetäväksi aina välittömästi. Yksi tärkeä osa valvontatehtävää on tunnistaa myös vaaranpaikat, jolloin väärinkäytösten riski on korostunut. Tällaisia tilanteita voivat olla muun muassa kiireelliset hätätyöt, kuten vesivahinkokorjaukset sekä rakennusurakat.

## Käytännössä taloustilanteen seuranta onnistuu helpoiten digitaalisten työvälineiden kautta.

Väärinkäytösten tunnistamisessa ja ehkäisemisessä auttaa myös ammattitaitoinen kirjanpitäjä sekä tilintarkastaja. Pelkästään kirjanpitäjän ja tilintarkastajan varaan hallitus ei kuitenkaan voi turvautua. Kirjanpitäjä ja tilintarkastaja eivät luonnollisestikaan voi tietää kaikkien veloitusten todenmukaisuutta kuten sitä, onko isännöitsijä osallistunut kaikkiin erillisveloitamiinsa urakkakokouksiin tai onko jonkin tarvikelaskun mukainen hankinta tosiasiaa tehty.

Valvontaan panostaminen tai sen lisääminen mielletään helposti jonkinasteiseksi epäluottamuksen osoitukseksi. On kuitenkin muistutettava, että tästä ei ole kyse – läpinäkyvyys, avoimuus ja informaation reaaliaikaisuus hyödyttää niin hallitusta kuin isännöitsijääkin ja toimii perusedellytyksenä toimivalle ja pitkäaikaiselle yhteistyölle. Usein ei myöskään ole kyse väärinkäytöksestä vaan inhimillisestä virheestä, jolloin toimivalla useamman silmäparin yhteistyöllä asia saadaan nopeasti ja ilman enempiä vahinkoja korjattua.

TEKSTI: Sanni Nuutinen  
KUVAT: Bigstock

Aihetta on sivuttu webinaarissa Isännöinnin ostaminen ja sopimukset 13.12.2023. Webinaarin tallenne sekä esitysmateriaali löytyvät jäsensivuilta [kiinteistoliitto.fi/jasensivut/tilaisuudet/](https://kiinteistoliitto.fi/jasensivut/tilaisuudet/)



# WORKING FOR THE FUTURE

## PALVELUMME KIINTEISTÖILLE:



VIEMÄRIEN PESUT JA  
KUNTOTUTKIMUKSET

JULKISIVUJEN  
PUHDISTUKSET JA  
TÖHRYJEN POISTOT



PALO- JA VESIVAHINKOJEN  
TORJUNNAT JA SANEERAUKSET



VAHINKOKARTOITUKSET



KAIVOJEN JA EROTTIMIEN  
TYHJENNYKSET JA HUOLLOT

ALAPOHJASANEERAUKSET,  
ERISTEIDEN IMUT JA  
PUHALLUKSET



## DELETE®

PÄIVYSTYS 24H:

PUHDISTUSPALVELUT 020 750 0320

VAHINKOPALVELUT 040 717 9330

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](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)

# Näin pakkanen kurittaa kiinteistöjä

*Kiinteistöliitto Uusimaa teki tammikuussa taloyhtiöiden puheenjohtajille kyselyn siitä, aiheuttiko kireä pakkasjakso vaurioita tai muita ongelmia kiinteistölle. Kyselyyn saatiin 800 vastausta, ja yllättävään moni vastaaja kertoi pakkasen aiheuttaneen rakennuksessa ongelmia.*







**K**yselyn tulokset olivat siinä mielessä yllättäviä, että jopa 13 prosenttia vastanneista taloyhtiöstä oli kohdannut putkien jäätymistä tai muita laiterikkoja. Yleisimmät vauriot olivat käyttövesiputkien jäätyminen, lämmitysjärjestelmien rikkoutuminen ja ilmanvaihtolaitteiden vauriot. Yli puolet vaurioista koski vesi- ja lämmitysputkien jäätyksiä. Lähtökohtaisesti asuinrakennusten pitäisi toimia ongelmitta kovallakin pakkasella.

### **Käyttövesiputket jäätyvät rakennusmuodosta huolimatta**

Käyttövesiputkien jäätymistä esiintyi sekä kerros-, rivi- että erillistaloissa, kuitenkin pääosin rivi- ja erillistaloissa. Käyttövesiputkien jäätyminen oli tyypillistä erityisesti 70- ja 80-luvuilla rakennetuissa yhtiöissä. Tämä ei yllätä, sillä tämän ikäisten kiinteistöjen käyttövesiputket ovat tunnetusti elinkaarensa loppupuolella. Ongelmien kasautuminen juuri näihin rakennusvuosiin johtuu siitä, että tätä vanhempien talojen käyttövesijärjestelmät on pääsääntöisesti peruskorjattu ja tätä uudemmissa rakennuksissa on muun muassa sekä parempi lämmöneristys että vesilaitteiston käyttövarmuus.

### **Peruskorjaus vähentää käyttövesijärjestelmien jäätymisvaurioita**

1960-luvun ja sitä vanhempien rakennusten peruskorjatuissa käyttövesijärjestelmissä jäätymisvaurioita oli selkeästi vähemmän ja lämmitysjärjestelmän vauriot olivat valtaosin lämmityslaitteistojen, kuten lämmönvaihtimien ja maalämpöpumppujen rikkoutumisia. Jonkin verran kysely paljasti myös kerrostalojen rappukäytävien ja autohallien lämpöputkien ja pattereiden jäätyksiä. Tämä johtuu usein siitä, etteivät ulko-ovet sulkeudu kunnolla ja kylmää pakkasilmaa pääsee virtaamaan sisätiloihin.

Koneellinen tulo-poistoilmanvaihto yleistyi 2000-luvulla, ja ei olekaan yllätys, että myös ilmanvaihtolaitteistojen vauriot keskittyivät pääosin näihin kiinteistöihin. Ilmanvaihtokoneiden pitäisi kuitenkin toimia ongelmitta kovallakin pakkasella. On hyvä muistaa, että säännöllisellä huollolla voidaan ongelmia vähentää merkittävästi.

### **Jäätyminen ei ainoa pakkasen aiheuttama ongelma**

Pakkasen purevuus näkyy toki myös muuna kuin laiterikkoina ja jäätyminä. Kovalla pakkasella 25 prosenttia vastaajista kärsi muista haitoista kuin laiterikoista. Näistä 80 prosenttia oli huonelämpötilojen laskua ja vetoisuutta. Huonelämpötilojen lasku oli ongelmana erityisesti ennen vuotta 1950 rakennetuissa taloissa. Muita haittoja olivat viemäreiden jäätyminen aiheuttamat hajuhaitat sekä ovien



25 vuotta  
katolla



# VAIN PARASTA KATOLLESI

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

**Pyydä tarjous kattoremontista:**

**> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190**

**Kattokeskus**

**Metsämiehenkuja 3  
Nurmijärvi**

**Salmitie 6  
Kirkkonummi**



ja lukkojen toimintahäiriöt. Ovien käynnin säätö ja lukkojen rasvaus pitäisikin olla jokasyksyinen toimenpide.

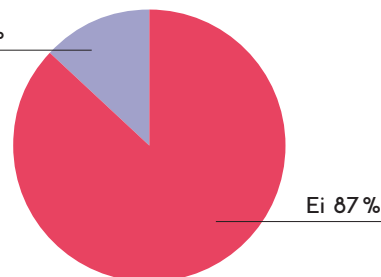
Veto-ongelmia voidaan vähentää ilmanvaihtolaitteistojen säännöllisellä huollolla ja ilmanvaihdon perussäädöllä. Huonelämpötilojen lasku kertoo siitä, että lämmitysjärjestelmä ei toimi oikein. Mikäli huonelämpötilat laskevat kaikissa huoneistoissa, on lämmöntuottojärjestelmässä korjattavaa. Jos huonelämpötilat laskevat vain osassa huoneistoja, pitäisi lämmitysjärjestelmään tehdä perussäätö ja mahdollisesti uusia venttiilit.

TEKSTI: Janne Laksola

KUVA: Bigstock

## Aiheuttiko pakkasjakso vaurioita taloyhtiölle?

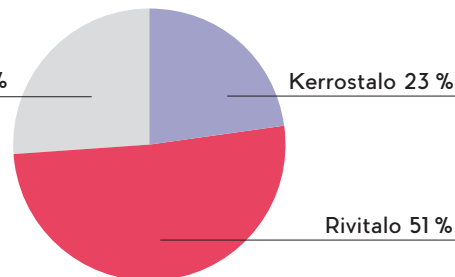
Kyllä 13 %



## Putkien jäätyminen, kiinteistömuoto

Muu 26 %

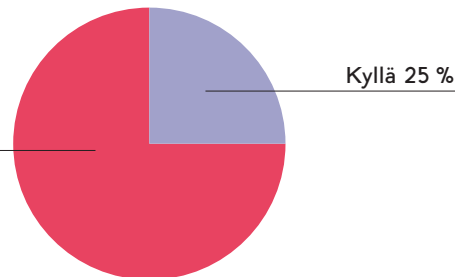
Kerrostalo 23 %



## Aiheuttiko pakkasjakso muita ongelmia taloyhtiölle?

Ei 75 %

Kyllä 25 %





# Yhtiökokouksessa osakeluettelon siirron jälkeen

*Suurin osa Suomen taloyhtiöistä (92,2 %, Uusimaa 90,4 %) on siirtänyt osakeluettelon Maanmittauslaitoksen sähköiseen osakehuoneistorekisteriin viime vuoden loppuun mennessä. Tänä vuonna ovat vuorossa ensimmäiset yhtiökokoukset siirron jälkeen. Suomen Kiinteistöliiton johtava lakiasiantuntija Virpi Hienonen kertoo, miten yhtiökokouskäytäntö muuttuu, jos muuttuu, siirron jälkeen.*

## Vaikuttaako siirto yhtiökokoukseen taloyhtiön osalta?

Osakeluettelon siirto vaikuttaa muun muassa kokousten koollekutsumiseen, sillä siirron jälkeen yhtiökokousta koolle kutsuttaessa käytetään osakkaiden huoneistotietojärjestelmään tallennettuja osoitteita. Jos yhtiössä on tapahtunut omistajanvaihdoksia tämän jälkeen, siirto vaikuttaa siihen, mitä uusien osakkaiden osalta edellytetään, jotta he voivat osallistua ja käyttää äänioikeuttaan yhtiökokouksessa.

On paljon asioita, joihin siirto ei vaikuta mitenkään. Esimerkiksi päätöksentekomenettelyyn, yhtiökokousten koollekutsuaikoihin ja varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin osakeluettelon siirrolla ei ole vaikutusta.

## Miten siirto vaikuttaa osakkaaseen?

Jos osakeryhmän omistaja on vaihtunut osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen, uuden omistajan pitää hakea omistuksensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta mielellään mahdollisimman pian ja viimeistään kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. On hyvä muistaa, että vaikka kirjaamista olisikin haettu Maanmittauslaitokselta ajoissa, voi asian käsittely olla yhtiökokousajankohdaksi kesken. Kirjaamisasioiden käsittelyssä on ruuhkaa ja tähän olisi hyvä varautua ennalta pyytämällä myyjältä varalta kaupanteon yhteydessä ostajalle valtakirjan tulevaa yhtiökokousta varten.

Jos osakeryhmän omistaja ei ole vaihtunut osakeluettelon siirron jälkeen, siirto ei vaikuta yhtiökokouksen osalta lähtökohtaisesti mitenkään. Huoneistotietojärjestelmässä on entiselle osakkaalle se yhteystieto, jonka taloyhtiö on osakeluettelon siirrossa ilmoittanut. Jos taas omistajan postiosoite

tai sähköpostiosoite on muuttunut, hänen tulee muistaa ilmoittaa muuttunut osoite Maanmittauslaitokselle, jossa se päivitetään huoneistotietojärjestelmään. Muuttunut sähköpostiosoite tulee toimittaa ainoastaan silloin, jos osakas haluaa, että hänet kutsutaan yhtiökokoukseen sähköpostitse.

## Kuinka siirto vaikuttaa henkilön osallistumisoikeuteen?

Yhtiökokoukseen saa osallistua sekä siinä äänioikeutta käyttää ne osakkaat, jotka ovat kokousta edeltävänä päivänä eli yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä merkittyinä osakehuoneistorekisteriin tai osakeluetteloon.

Enää osallistumis- ja äänioikeutta ei siis voi saada esittämällä yhtiökokouksessa luotettavan selvityksen saannostaan. Tämä on mahdollista enää vain poikkeuksellisesti sellaisessa tilanteessa, jossa omistaja oli vaihtunut jo ennen osakeluettelon siirtoa ja sikäli, kun hänen omistustaan ei ollut ehditty kirjata yhtiön ylläpitämään osakeluetteloon ennen kuin osakeluettelon siirto tehtiin.

Lopuksi tulee vielä huomioida, että osakeluettelon siirron jälkeen osakkaiden osoitteita ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä ja näitä huoneistotietojärjestelmässä olevia osoitetietoja käytetään yhtiökokousta koolle kutsuttaessa. Lähtökohta on se, että osakkaiden ajantasaiset yhteystiedot löytyvät

huoneistotietojärjestelmästä.

Jos osakkaalla sattuisi olemaan Digi- ja väestötietoviraston myöntämä turvakielto, hänen kannattaa toimittaa yhtiölle turvallinen yhteystieto, jotta hänellekin pystytään toimittamaan yhtiökokouskutsu.

TEKSTI: Marika Sipilä  
KUVA: Katri Lehtola / Keksi



# Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke käyntiin

*Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen teemoja ovat turvallisuuden ja muistiystävällisyyden edistäminen taloyhtiöissä, asukkaiden yhteisöllisyys sekä esteettömyys- ja turvallisuuskorjaukset. Hanketyöntekijä Maura Tiuraniemi valottaa hankkeen alkumetrejä.*



**O**len aloittanut työt tutustumalla ympäristöministeriön tilaamaan selvitykseen ja tapaamalla Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksiä. Olen saanut paljon arvokasta tietoa ja hyviä ideoita. Hanke on aikataulutettu ja sille on tehty viestintäsuunnitelma.

Aineiston kerääminen taloyhtiöiden tarpeista aloitetaan pikimmiten jäsenkyselyllä. Koulutuskierros maakuntiin alkaa syksyllä 2024 ja Uudellamaalla järjestetään syksyllä aiheesta webinaari. Hankkeen aikana laaditaan aineistopankki Kiinteistöliiton nettisivuille sekä tehdään oppaita ja esitteitä.

Hanketta ohjaa neljä kertaa vuodessa kokoontuva yhteistyöryhmä, johon kuuluu monta keskeistä asiantuntijatahoa. Kiinteistöliiton järjestötoimikunta on myös tärkeä foorumi hankkeen kehittämisessä.

Verkostoituminen ja yhteistyökumppaneiden kartoitus jatkuu ja myös oppilaitosyhteistyö kiinnostaa. Hankkeen teemoista voisi tehdä muun muassa opinnäytetyön, tutkimuksen tai projektin.

Ikäihmisiin liittyvää materiaalia kerätessäni olen huomannut, että oppaita ja nettisivuja on paljon, mutta kattavaa, suoraan taloyhtiöille suunnattua ohjeistusta ei ole



laadittu eikä taloyhtiöillä ole vakiintuneita käytäntöjä ikä- ja muistiystävällisyyden huomioimiseksi. Tarvitaan laajempaa tiedon levittämistä isännöitsijöille, hallituksille ja asukkaille. Hankkeen teemoja nostetaan julkisuuteen myös mediassa.

## Kevään painopisteenä turvallisuus

Väestö ikääntyy ja tavoite on, että ikäihmiset asuisivat kotona mahdollisimman pitkään. Siksi on tärkeää panostaa ikäihmisten kotona asumisen turvallisuuteen.

Turvallisuuteen ja turvallisuuden tunteeseen vaikuttavat fyysinen ja sosiaalinen ympäristö. Tuttu ja esteetön asuinympäristö sekä terveys ja toimintakyvyn ylläpito lisäävät liikkumisen turvallisuutta. Yhteenkuuluvuus, tuen ja avun saanti puolestaan luovat sosiaalista turvallisuutta.

Ikääntyvän on hyvä ennakoida ajoissa asumisen turvallisuutta. Onko koti esteetön ja hyvin valaistu? Miten palo-

turvallisuus on huomioitu? Tarvitaanko apuvälineitä tai turvalaitteita? Löytyvätkö tarvittavat palvelut läheltä kotia ja onko asuinalueella helppo liikkua? Asumisenapu.fi-sivulla voi tehdä pikatestin, miten nykyinen asunto vastaa tarpeita ikääntyessä.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) sivuilta on ladattavissa tarkistuslistat turvallisuustilanteen kartoittamiseen sekä kodin että asuinympäristön osalta. Sivulla

on myös paljon muuta turvallisuuteen liittyvää tietoa. Lisäksi SPEK on koonnut Turvakassin, joka sisältää yli 30 tuotetta. Turvakassin hinta sisältää koulutuksen.

Ikäkkään väestön yleisin tapaturmatyyppi on kaatuminen ja kaatuminen tapahtuu usein kotona. Tarkistuslista kaatumisen vaaratekijöistä ja keinoista kaatumisten ehkäisemiseen löytyy UKK-instituutilta.

TEKSTI: Maura Tiuraniemi

KUVA: Bigstock,  
Esa Piironen, Studio Eminent Oy

## Ikääntyvän on hyvä ennakoida ajoissa asumisen turvallisuutta.

Ikääntyvien asumiseen liittyvä neuvonta on uusi palvelu jäsentalojen vastuuhenkilöille. Sitä antaa hanketyöntekijä Maura Tiuraniemi maanantaista perjantaihin klo 9-15 numerossa 02 724 9203 hankevuosien 2024-25 ajan.

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen päätavoitteena on kehittää taloyhtiöitä asukkaiden näkökulmasta ikä- ja muistiystävälliseksi sekä jakaa aiheeseen liittyvää tietoa. Hanketta rahoittavat ympäristöministeriö ja Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset. Päävastuullisena toteuttajana toimii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi.



Maura Tiuraniemen mukaan ikääntyvän on hyvä ennakoida ajoissa asumisen turvallisuutta.



# Toimiva yhtiökokous

*Yhtiökokous on se taloyhtiön tärkein kokous, jossa päätetään kaikille osakkeenomistajille tärkeistä asioista, joilla on yleensä myös taloudellisia vaikutuksia osakkaille.*



**H**aastattelimme yhtiökokousten ammattilaista, Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiestä **Niklas Lindbergiä** siitä, miten järjestetään houkutteleva, toimiva ja tehokas yhtiökokous.

– Tärkeintä yhtiökokoukseen valmistautumisessa on huolellinen ja riittävän aikainen valmistelu, sanoo Lindberg.

Yhtiökokouksella on omat laki- ja sääntömääräiset asiat, jotka kokouksessa tulee käsitellä, mutta monesti kokouksissa myös päätetään suuremmista hankkeista. Vähäisempiä päätöksiä varten voidaan järjestää omat kokouksensa.

Taloyhtiön hallituksen pitää kiteyttää päätettävät asiat omaksi esitykseksi mahdollisimman selkeästi, niin että kaikille on selvää, mistä päätetään ja päätös voidaan tehdä yksinkertaisena kyllä tai ei -päätöksenä. Päätösesitykset on myös hyvä perustella esimerkiksi erillisessä liitteessä, josta selviävät kaikki perustelut ja luvut tavalla, joka avaa päätöksen konkretiaa parhaiten.

## Hallitustyöskentelystä hyötyä

Monesti osakkaat eivät halua osallistua yhtiökokouksiin siitä pelosta, että voivat joutua valituksi taloyhtiön hallitukseen. Taloyhtiön hallitukset ovat kuitenkin usein mainettaan pa-



rempia ja ennen kaikkea näköalapaikkoja, joissa sekä näkee että on mukana päättämässä oman omaisuutensa hoidosta.

Taloyhtiön hallituksen kannattaa valmistella uuden hallituksen valinta hyvissä ajoin. Jos joku on jäämässä hallituksesta pois, on uusi ehdokas hallitukseen hyvä etsiä hyvissä ajoin. Kokouskutsussa on hyvä mainita, mikäli vanha hallitus on valmis jatkamaan tai sen, että uuteen hallitukseen on jo ilmoittautunut vapaaehtoisia.

Lain mukaan yhtiökokouksen kutsut pitää lähettää kaksi viikkoa ennen kokousta. Lindbergin mukaan ei ole lainkaan huono idea ottaa hieman enemmän ennakkoa, ja mielellään lyödä päivämäärä lukkoon jo useita kuukausia ennen ja tiedottaa tästä hyvissä ajoin jo ennakkoon kaikkia osakkaita. Varsinaisen kutsunkin voi lähettää reilusti ennen kahden viikon minimirajaa.

Yhtiökokouksen pitoaika on syytä valita siten, että se mahdollistaa mahdollisimman suuren osakasjoukon osallistumisen ja ottaa huomioon myös ammattilaisten, kuten isännöitsijän aikataulut. Tyypillisesti yhtiökokoukset järjestetään tiistain ja torstain välillä, mieluiten alkuillasta.

Yhtiökokouksen paikka on myös tärkeä viihtyvyyden, toimivuuden ja kokouksen houkuttelevuuden kannalta. Paikan pitää olla osakkailla helposti saavutettavissa ja mahdollisimman esteetön, ovathan monet osakkaat varttuneempaa väkeä. Jos tällaista paikkaa ei löydy taloyhtiöstä tai sen välittömästä läheisyydestä, on syytä valita paikka hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Kokouksessa on hyvä olla tarjolla mehua tai muuta verensokeria nostattavaa. Kahvin tarjoaminen alkuillasta on valinnaista.

## Tekniikka haltuun

Yhtiökokoukset ovat pahamaineisia siitä, että ne usein venyvät. Tähän auttaa asioiden valmistelu ja hyvä kokoustekniikka. On kokouksen puheenjohtajan vastuulla pitää kokous raiteillaan ja tehokkaana. Heti alussa kerrotut säännöt ja käytännöt virittävät kokouksen toimivalle aaltopituudelle. Jämäkyys esimerkiksi asettamalla puheenvuorojen kestolle aikarajan tai asiattomien tai jo kuultujen asioiden toistamisen karsiminen puheenvuoroista ei ole sananvapauden rajoittamista vaan hyvää kokouskäytäntöä. Puheenjohtaja pitää huolta siitä, että kaikki halukkaat saavat puheenvuoron – silläkin uhalla, että kokous hieman venyy. Kokouksien kesto olisi hyvä pyrkiä rajaamaan kahteen tuntiin, vaikka tämä onkin usein mahdoton tehtävä.

Moni pelkää Teamsia tai muuta etäyhteyttä aivan turhaan. Etäyhteys on hyvä keino osallistaa ihmisiä matalammalla kynnyksellä. Monesti etäyhteyksiä pelätään mahdollisten äänestysten vuoksi, mutta turhaan. Myös etäyhteydellä voidaan äänestää – jopa salassa ja vielä yksinkertaisesti. Yhtiökokouksen aluksi voidaan päättää äänestystavasta, joka voi olla salaista äänestystä haluaville läsnäolijoille suljettu lippuäänestys ja etäyhteyksien päässä oleville tunnetusta sähköpostista tai puhelinnumerosta ääntenlaskijoille

## ”Yhtiökokouksesta saa helposti toimivan ja osallistujia houkuttelevan aivan tervettä järkeä käyttämällä”

lähetytää ääni. Toki on aina helpointa varmistaa etukäteen, että etäosallistujat ovat valmiita äänestämään avoimesti.

– Yhtiökokouksesta saa helposti toimivan ja osallistujia houkuttelevan aivan tervettä järkeä käyttämällä, summaa Lindberg.

TEKSTI: Otto Aalto

KUVAT: Bigstock ja Kiinteistöliitto Uusimaa





# Korjaustarpeen tiedostaminen avain hyvään kiinteistönpitoon

*Jokaisella rakennuksella on elinkaarensa, jonka se kestää ja jonka aikana sitä ylläpidetään ja korjataan. Suunnitellun elinkaaren saavuttaminen edellyttää, että rakennus on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Lisäksi edellytetään, että toteutuksessa on noudatettu hyvää rakennustapaa, ja että rakennusta on ylläpidetty ja korjattu oikein ja ajallaan.*

**K**iinteistönpidossa on otettava huomioon, että jos ylläpitoimet, kuten huolto ja kunnossapito, laiminlyödään, kyseisen rakennusosan tai järjestelmän elinkaari lyhenee ja vaurioitumisalttius kasvaa.

Rakenteiden, rakennusosien ja järjestelmien teknistä käyttöikää voidaan arvioida teoreettisesti käyttöiän perusteella ja hyödyntämällä erilaisia arvioita, tutkimuksia ja selvityksiä. Näiden perusteella saadaan arvio

siitä, missä elinkaaren vaiheessa rakenne, rakennusosa tai järjestelmä on.

## Kuntoarvio on oiva työväline

Kuntoarvion ennakoiva lähestymistapa on erinomainen tapa selvittää koko kiinteistön nykytila ja korjaustarve. Koska kaikkia kuntoon vaikuttavia seikkoja ei kuitenkaan voida luotettavasti arvioida aistinvaraisesti, kuntoarvioija voi suositella erillisen kuntotutkimuksen tekemistä. Kiin-



teistön ensimmäinen kuntoarvio ja sen yhteydessä tuotettu ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS-ehdotus) laaditaan yleensä noin 10 vuoden ikäiseen kiinteistöön.

Kuntoarvion tekijöiden hankinnassa on otettava huomioon tekijöiden pätevyys. Pätevyyden voi todentaa esimerkiksi FISEn myöntämällä Rakennuksen kuntoarvioija (PKA) sertifikaatilla. Pätevyysrekisteri löytyy osoitteesta fise.fi.

### **Kuntotutkimuksen avulla selvitetään todellinen kunto**

Rakennusosan tai järjestelmän kuntoa ei aina voida arvioida riittävän luotettavasti aistinvaraisesti eli kuntoarvion avulla. Yksittäisen rakennusosan tai järjestelmän kuntotutkimus kannattaakin joissain tapauksissa teettää kuntoarvion laadinnan yhteydessä tai sen jälkeen, jotta kiinteistön kunnossapitosuunnitelma voidaan laatia luotettavasti.

Kriittisten rakennusosien ja järjestelmien, kuten julkisivujen ja putkistojen, suunnittelun tulee pohjautua tutkittuun tietoon, jotta kohteeseen ehdotetaan vain soveltuvia korjausperiaatteita ja korjaustapoja. Esimerkiksi viemäriputkiston yksi korjausperiaate on sisäpuolinen korjaus, ja siihen liittyviä korjaustapoja pinnoitus, massaus ja sukkasujutus.

Julkisivun ensimmäinen kuntotutkimus suositellaan tehtäväksi 15–20 vuoden ikäiseen rakennukseen, ja sen päivitys noin 10 vuoden välein. Putkiston ensimmäinen kuntotutkimus taas suositellaan tehtäväksi 30–35 vuoden ikäiseen rakennukseen, ja sen päivitys 5–10 vuoden välein.

On myös tilanteita, joissa kuntotutkimusta ei tarvita vaan riittävät lähtötiedot selviävät jo kuntoarviointin yhteydes-

## **Suunnittelun tulee pohjautua tutkittuun tietoon.**

sä. Korjausalan asiantuntijat osaavat suositella kuhunkin tapaukseen sopivaa korjausperiaatetta ja -tapaa.

### **Kunnossapitosuunnitelma hyötykäyttöön**

Kuntoarvion yhteydessä laadittu ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS-ehdotus) tarkistetaan aina budjetoinnin yhteydessä toimenpiteiden ajoitusten, sisällön ja kustannusennusteiden osalta. Kunnossapitosuunnitelma päivitetään säännöllisesti.

TEKSTI: Jari Virta

KUVAT: Bigstock

### **Rakennusosien ja teknisten järjestelmien tyypillisiä käyttöikäarvioita**

- uusi julkisivu 40–50 vuotta
- uusi vesikate 30–60 vuotta
- uusi käyttövesiputkisto 40–50 vuotta
- uusi viemäriputkisto 40–50 vuotta
- vanhan viemäriputkiston sukkasujutus 20–50 vuotta
- vanhan viemäriputkiston pinnoitus (yksi pinnoitekerros) 2–15 vuotta
- vanhan viemäriputkiston massaus (monta pinnoitekerrosta) 15–30 vuotta
- lattialaatta ja vedeneriste 20–30 vuotta
- lämmitysverkoston putkisto yli 50 vuotta.



# Hallituksen puheenjohtajat ajatustenvaihdossa

*Pyysimme syksyllä jäsenistöltä ehdotuksia vuoden 2023 hallituksen puheenjohtajaksi. Ehdotuksia tuli runsaasti ja marraskuussa julkistettu palkinto jaettiin kahden puheenjohtajan kesken.*

Paikan päälle oli  
kokoontunut kuusi  
puheenjohtajaa ja  
lopun osallistui  
tapaamiseen etänä.





**K**utsuimme kaikki kandidaatit koolle tammikuussa ja saimme 22 osallistujan kanssa aikaiseksi hyvän keskustelun siitä, mitä on hyvä hallitustyöskentely taloyhtiössä. Kokoimme tähän osallistuneiden mielestä tärkeimpiä asioita jaettavaksi muillekin taloyhtiöiden hallituksille.

### Vastuullisuus ja perehtyminen arvostuksen kärjessä

Palkintoehdotusten perusteluissa useimmin mainittu kiitoksen kohde oli hallituksen puheenjohtajan vastuullinen toiminta ja kaikkien osakkaiden edun huomioon ottaminen. Tämä todettiin tärkeäksi myös keskustelussa. Isännöitsijöillä on tyypillisesti suuri määrä kohteita hoidettavanaan ja he eivät voi tuntea jokaista asiakasta yhtä hyvin kuin yhtiössä asuvat hallituksen jäsenet.

Hyvä hallituksen puheenjohtaja tuntee yhtiönsä hyvin ja tunnistaa tärkeät hoidettavat asiat. Kulujen seuranta ja esimerkiksi väärin tai turhiin menoeriin puuttuminen onnistuu vain hallitukselta. Usein erityisesti puheenjohtajan tehtävään kuluu paljon aikaa myös kokousten ulkopuolella, siksi erityisesti puheenjohtajan palkkiomalliksi sopii hyvin myös kuukausi- tai vuosipalkkio.

### Vuorovaikutus luo hyvää henkeä

Hallituksen ja puheenjohtajan on tarpeen olla helpposti tavoitettavissa. Näin parannetaan osakkaiden ja asukkaiden luottamusta taloyhtiön sujuvaan hallintoon. Oma, pelkästään taloyhtiön asioihin tarkoitettu sähköpostiosoite todettiin hyväksi vaihtoehdoksi myös viestien arkistoinnin ja edelleen siirtämisen kannalta. Nopeat, matalan kynnyksen viestintäkanavat, kuten taloyhtiön omat Facebook- tai WhatsApp-ryhmät on myös havaittu toimiviksi, kunhan käyttäjiä muistutetaan niiden täydentävästä roolista. Ne eivät voi korvata virallisia tiedotus-, ilmoitus- tai päätöksentekovälineitä.

Yhteisesti todettiin myös se, että perinteiset ilmoitustaulut ja asuntoihin jaettavat paperitiedotteet ovat edelleen hyvä tapa viestiä tärkeistä, ajankohtaisista asioista. Tärkeintä on, että ylipäänsä viestitään asioista ja käytetään kanavia, joilla juuri oman yhtiön

**Matalan kynnyksen viestintäkanavat on havaittu toimiviksi.**



tilintarkastus  
veroneuvonta  
erityistarkastukset  
yritysjärjestelyt

**SYS  
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTIÖ

## Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia.  
Hoidamme asunto-osakeyhtiöiden tilintarkastukset nopeasti ja osaavalla palveluasenteella, kilpailukykyiseen hintaan

### HELSINKI

HT Christian Klemetti... 044 555 5668  
HT Lauri Oljemark ..... 040 937 0915  
HT Perttu Mettomäki.... 045 873 6373  
KHT Antti Nurmonen .... 045 175 6466  
KHT Teemu Laitinen..... 050 385 0192

etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

Sitratori 5 (4. krs),  
00420 **HELSINKI**  
Puh. 010 – 420 2252

Puusepänkaarre 2,  
06150 **PORVOO**  
Puh. 010 – 420 2254

### PORVOO

HT Christoffer Aarnio... 040 040 6852  
HT Marlene Backman... 045 315 0626

[www.sysaudit.fi](http://www.sysaudit.fi)



**Tilaa  
lataus-  
kartoitus!**



**Kaipaako yhtiönne  
vaivatonta latausratkaisua?**

### Korpisähköltä sähköauton latausinfra ja latausasemat pieniin ja suuriin taloyhtiöihin

Toteutamme latausjärjestelmäprojektin aina alkukartoituksesta latausasemien käyttöönottoon.

50-vuotinen historiamme takaa vankan osaamisen.



### Taloyhtiön rännit jäässä?

Tilaa asentaja paikalle, niin katsotaan sulanapitojärjestelmän tarve tai tilanne.



Yksi etäosallistujista oli hallitusaktiivi Kimmo Karvinen.

### Käytännön vinkit toimivaan hallitustyöhön

- monipuolinen kokoonpano on eduksi (jäsenten ikä, sukupuoli, ammattiosaaminen, asunnon koko jne.)
- sisäinen työnjako ja roolitus auttavat työkuorman tasaamisessa
- uusia hallituksen jäseniä kannattaa hakea ja houkutella pitkin vuotta
- hallituksen sisäinen työskentely voidaan järjestää monin tavoin joustavaksi
- hallituspalkkio lisää työn arvostusta ja se voi olla myös kuukausi- tai vuosipalkkio

Onko teidän yhtiössänne hyviä käytäntöjä hallitustyöhön tai yhteistyöhön isännöitsijän kanssa? Lähetä meille esimerkkejä jaettavaksi muille yhtiöille [uusimaa@ukl.fi](mailto:uusimaa@ukl.fi)

osakkaat ja asukkaat tavoitetaan. Eräässä yhtiössä kokoon-tuu säännöllisesti vapaamuotoinen pihaparlamentti, johon myös hallituksen puheenjohtaja osallistuu.

Hallituksen sisäiseen asioiden valmisteluun kannattaa käyttää myös epämuodollista yhteydenpitoa. Sähköposti ja ryhmäviestintäkanavat hallituksen jäsenten kesken tai nopeat teams-palaverit voivat huomattavasti helpottaa varsinaisten hallituksen kokousten ajankäyttöä.

### Palveluntuottajien keskittyminen huolenaiheena

Isännöinnin ja huoltoyhtiöiden keskittymiskehitys herätti keskustelua. Pääomasijoittajien rahoittamia yritysostoja markkinoilla ei pidetty positiivisena asiana. Pelkona ja osin jo havaintonakin todettiin, että kun taloyhtiöille palvelua tarjoavien yritysten määrä vähenee, tarjonta yksipuolistuu ja hinnat nousevat. Pitkään hallitustyössä mukana olleet kokivat myös, että isännöitsijöiden kiire ja työtaakka on jatkuvasti lisääntynyt ja että tämä ei voi olla näkymättä työn laadussa.

TEKSTI: Mika Heikkilä  
KUVAT: Kiinteistöliitto Uusimaa



# Hissien jälkiasennus parantaa asumisen esteettömyyttä

*Asuinkerrostalon esteettömyydellä ja esteettömällä pääsyllä asuntoon on suuri merkitys, joka mahdollistaa ikääntyneiden asumisen kotonaan pidempään ja tuo yhteiskunnalle merkittäviä säästöjä.*

**T**ulevaisuudessa hissittömissä asuinkerrostaloissa asuvien ikäihmisten määrä kasvaa väestön ikääntyessä. Suurimmalle osalle ikäihmisistä omassa kodissa asuminen on myös oman toiveen mukaista. Tulevaisuudessa on edelleen tarvetta kaikille mahdollisille keinoille, jotka edistävät kotona asumista inhimillisesti, turvallisesti ja mahdollisimman pitkään.

Suomessa on kolmen tai useamman kerroksen hissittömiä asuinkerrostalojen porrashuoneita noin 41 000, josta Helsingin osuus on noin 8 500. Helsingissä hissittömiä porrashuoneita on paljon 1970-luvulla ja sitä ennen valmistuneissa, vähintään kolmikerroksissa asuinkerrostaloissa. Yli kolmikerroksisissa, hissittömissä asuinkerrostaloissa olevia asuntoja on erityisen paljon 1950- ja 1960-luvulla sekä 1900-luvun alkupuolella valmistuneissa taloissa.

Jälkiasennushissien rakentaminen hissittömien porrashuoneiden yhteyteen on yksi parhaimmista keinoista parantaa esteetöntä pääsyä asuntoihin. Jälkiasennushissien rakentaminen oli huipussaan vuosina 2015–2018, jolloin Helsinkiin rakennettiin vuosittain keskimäärin 70 jälkiasennushissiä. Vuosina 2000–2023 Helsinkiin on rakennettu yhteensä 1 144 jälkiasennushissiä 515 asuinkerrostaloon. Tällä on ollut merkittävä osuus erityisesti ikäihmisten esteettömyyden parantamiseksi, mutta he eivät ole ainoat asukasryhmä, jonka asumismahdollisuudet paranevat jälkiasennushissin myötä. Myös esimerkiksi liikkumis- ja toimintaesteiset voivat hissien ansiosta asua tavallisissa asuinkerrostaloissa inhimillisesti ja turvallisesti.

ARA-avustukset jälkiasennushissien rakentamiseksi on tarkoitettu edistämään taloyhtiöiden asukkaiden kotona asumista mahdollisimman pitkään. ARA-hissiavustuksen lisäksi kunnan tai kaupungin omia hissiavustuksia on tällä hetkellä käytössä yhteensä 16 kunnassa tai kaupungissa.

2017 ARA-hissiavustusta alennettiin viisi prosenttia (50 % → 45 %), mikä johti jälkiasennushissien määrän merkittävään vähenemiseen vuodesta 2019 alkaen. Koronan myötä 2020–2021 taloyhtiöiden yhtiökokoukset vaikuttivat selvästi korjausrakentamiseen liittyviin hankintapäätöksiin, ja koronan jälkeinen inflaatio, korkojen nousu sekä Helsingin kaupungin hissiavustuksen päättyminen vuoden 2022 alusta olivat omalta osaltaan vähentämässä jälkiasennushissien vuosittaista rakentamista.

Valtioneuvoston hallitusohjelmaan 2023 on kirjattu, että hissi- ja esteettömyysavustusten määrää vähennetään



Simo Merilä on Helsingin kaupungin hissiasiamies.

esimerkiksi avustusprosenttia muuttamalla ja avustukset kohdennetaan vaikuttavimmille ja eniten tukea tarvitseville ryhmille. Kun ARA-hissiavustuksen avustusprosentti vuoden 2024 alusta alkaen aleni 35 %:iin (2023 = 45 %), on hyvin todennäköistä, että vuosittain rakennettavien jälkiasennushissien määrä pienenee edelleen koko Suomessa. Lisäksi vuoden 2024 alusta alkaen olemassa olevien hissien esteettömyyskorjaukset eivät enää kuulu ARA-esteettömyysavustuksen piiriin.

TEKSTI: Simo Merilä

KUVA: Helsingin kaupunki / Kimmo Brandt

## Jälkiasennushissi

- Helpottaa liikkumis- ja toimiesteisten asukkaiden asumista kotonaan inhimillisesti ja turvallisesti.
- Mahdollistaa ikääntyneiden asukkaiden asumisen kotonaan pidempään.
- Vähentää käyttäjien porrastapaturmia.
- Parantaa asukkaiden asumismukavuutta.
- Palvelee käyttäjiä elämän kaikissa tilanteissa ja vaiheissa.



# Helsingin seudun ympäristöpalvelut taloyhtiöiden arjessa

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut eli tuttavallisemmin HSY on tärkeä toimija tuhansille taloyhtiöille. Vesi- ja jätehuolto ovat olennainen osa sujuvaa asumisen arkea. Kiinteistöliitto Uusimaan edustajat kävivät tammikuussa tapaamassa HSY:n johtoa pitkän kysymyslistan kanssa. Tähän juttuun on koottu ajankohtaisia ja eniten keskustelua herättäneitä aiheita.*



**H**SY toimittaa juomavettä yli miljoonalle asukkaalle pääkaupunkiseudulla. Raakavesi otetaan Päijänteestä, josta se juoksee 120 kilometriä puhdistamon ja vesiverkoston kautta kotihanoihimme. Vesiverkosto alkaa olla osin vanhaa ja saneerausvelkaa on siksi paljon. Jo vesihuollon investointiohjelma seuraaville 10 vuodelle on 1,7

miljardia euroa. Suurta korjausvelkaa kuvaa se, että huoltamatta 170 miljoonan vuotuisista investoinneista, huonokuntoisen verkoston määrä kasvaa koko ajan. Koska verkoston uudistaminen pyritään rahoittamaan perusmaksuilla, tämä tarkoittaa painetta perusmaksun korotuksiin. Tällä hetkellä perusmaksun osuus on 16 prosent-





tia ja käyttömaksun 84 prosenttia. Vuoteen 2032 mennessä tavoite on maksujen suhteeksi 30/70.

Vesihuoltolaki määrää, että vesihuoltolaitosten tulee toimia kustannusvastaavasti. Kulut pitää siis kattaa asiakkaiden maksuilla. Kun vedenkulutusta ekologisuuden nimissä pyritään koko ajan laskemaan, myös veden käyttö-maksutulot HSY:lle pienenevät. Tällä hetkellä veden käyttö on ylikatteista ja jäte- sekä hulevesi alikatteista.

Myös vesimittareihin on tulossa lisää tekniikkaa, koska etäluenta ja tiedonsiirtotekniikka ovat viime vuosina kehittyneet huomattavasti. Etäluentaan ei ole vielä päätetty siirtää, mutta valmisteluja tehdään jo. Tämän hetken tiedon mukaan laskutus etäluennassa tapahtuisi kuukausittain jälkikäteen.

## Tonttijohtojakin pitää uusia

Kiinteistökohtaiset tonttijohtot kannattaa tarkastaa ja usein saneerata samassa yhteydessä, kun kiinteistöön tehdään linjasaneerausta tai kun katualuetta kaivetaan muuten auki esimerkiksi kohdalle tulevan, HSY:n hallinnoiman vesijohtoverkoston saneerauksen takia. Sekaviemärintialueella jäte- ja hulevesiviemäreiden eriyttäminen olisi tärkeää, vaikka kadun viemärintiä ei vielä olisikaan eriytetty.

## Jätehuollon järjestäminen ja urakointi

HSY vastaa toimialueellaan jätehuollon järjestämisestä. Toiminnan kulut tulee kattaa jätehuoltomaksuilla ja muilla jätehuollon tuloilla. Maksut suunnitellaan HSY:n vuotuisen talousarvion yhteydessä siten, että yli- tai alijäämää ei kerry. Taksoilla ohjataan ja kannustetaan lajitteluun.

HSY kilpailuttaa kuljetusurakoitsijat viiden vuoden välein. Urakka-alueita on 140 ja kilpailutuksiin osallistuu yleensä 5–10 alueella toimivaa kuljetusyritystä. Keräys-toiminta perustuu satelliittipaikannusta hyödyntävään ajo-opastusjärjestelmään. Jätekeräyksen laatua seurataan tyhjennysvarmuusprosentilla, joka on normaalisti yli 98 prosenttia. Suurimmat haasteet tyhjennyksiin syntyvät pakka-

silla autojen hydraulikan vikojen lisääntyessä sekä runsaan lumentulon myötä, kun siirrettäviä jäteastioita ei saada enää liikkumaan autoille.

## Jätehuolto on siirtynyt kaatopaikoista lajitteluun

Erilaisten jätelajikkeiden kierrätys on parantunut vuosi vuodelta ja pienetkin kiinteistöt pääsevät nykyään hyvin mukaan kierrätykseen. Kaatopaikoille ei ole vuoden 2016 jälkeen saanut toimittaa biohajoavaa jätettä. Vain käyttökelvoton ja palamaton jäte loppusijoitetaan Ämmäsuon kaatopaikalle, mutta määrät ovat hyvin pieniä. Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräysten mukaan jätteet on lajiteltava omiin astioihinsa. Yhtiöissä, joissa on 5 huoneistoa tai enemmän tulee olla erilliset keräysastiat muovi-, lasi- ja kartonkipakkauksille sekä metalli- ja pienmetallipakkauksille. Biojäte on joko lajiteltava tai kompostoitava kaikissa kiinteistöissä koosta riippumatta. Lisäksi on oltava sekajäteastia.

Kaikki keräysastiat lukuun ottamatta Molok-tyyppisiä syväkeräysastioita siirtyvät vaiheittain HSY:n omistukseen ja kiinteistöt maksavat niistä vuokraa. Tavallisten ja syväkeräysastioiden hintavertailu on kuulemma tehtävä tapauskohtaisesti, koska niin moni muuttuja vaikuttaa jäteaseman rakentamis- ja käyttöhintaan.

TEKSTI: Mika Heikkilä

KUVAT: Bigstock

## HSY faktoja

- HSY aloitti 2010 (edeltäjä oli YTV)
- kuntayhtymässä mukana Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen
- liikevaihto yli 400 miljoonaa euroa, työntekijöitä yli 800
- toimittaa talousvettä 94 miljoonaa m<sup>3</sup> vuodessa
- hoitaa 8,9 miljoonaa jäteastian tyhjennystä vuodessa (35 000 astiaa päivässä)
- vastaa lähes 9 000 kilometrin vesijohto- ja viemäriverkostosta

## Kolme HSY:n vinkkiä taloyhtiöille

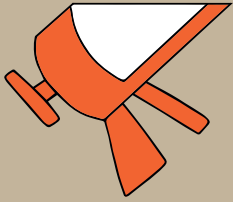
- jäteastioiden tyhjennysten puutteista ilmoitetaan HSY:n asiakaspalveluun, josta palaute menee eteenpäin oikealle kuljetusyritykselle
- kalleinta taloyhtiölle on sekajäteastian tyhjennys, niiden määrä kannattaa minimoida
- monilokeroastian voi tilata myös pienelle, 1–4 huoneiston kiinteistölle

Lähteet: toimialajohtajien Mari Heinosen ja Petri Kouvon esitykset sekä HSY:n verkkosivut.



# Saumaten Oy

## Elementtisaumaukset



## Suoritamme vankalla ammattitaidolla

- Julkisivujen elementtisaumaustyöt ja muut julkisivujen korjaukset.

[www.saumaten.fi](http://www.saumaten.fi)

DNA



## Ei pöllömpi tapa säästää!

DNA:lta saat kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

Lue lisää: [dna.fi/taloyhtiöt](http://dna.fi/taloyhtiöt)



tilintarkastus  
veroneuvonta  
erityistarkastukset  
yritysjärjestelyt

SYS  
AUDIT

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

## Asiantunteva tilintarkastus ajallaan

Älä suotta stressaa yhtiökokous-sesonkia. Hoidamme asunto-osaakeyhtiöiden tilintarkastukset nopeasti ja osaavalla palveluasenteella, kilpailukykyiseen hintaan

### HELSINKI

HT Christian Klemetti... 044 555 5668  
HT Lauri Oljemark ..... 040 937 0915  
HT Perttu Mettomäki.... 045 873 6373  
KHT Antti Nurmonen .... 045 175 6466  
KHT Teemu Laitinen..... 050 385 0192

[etunimi.sukunimi@sysaudit.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sysaudit.fi)

Sitratori 5 (4. krs),  
00420 **HELSINKI**  
Puh. 010 – 420 2252

Puusepänkaarre 2,  
06150 **PORVOO**  
Puh. 010 – 420 2254

### PORVOO

HT Christoffer Aarnio... 040 040 6852  
HT Marlene Backman... 045 315 0626

[www.sysaudit.fi](http://www.sysaudit.fi)

**Pääkaupunkiseudulla** paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut. Isännöitsijöitä ja taloyhtiöpäättäjiä palvelee Taloyhtiöpalvelun osaava joukko ammattilaisia, jotka varmistavat nopean ja luotettavan avun helposti yhdestä paikasta.

### Tutustu myös DNA:n älylämmityspalvelu Wattiseen!

**Energian hinta** on huippulukemissa, joten kaikki keinot sen säästämiseksi ovat arvokkaita. Kotien energiankulutuksesta yli puolet muodostuu lämmityksestä. Wattinen voi pienentää lämmityskuluja jopa 20 %. Kalliin energian aikana säästö on todella merkittävä!

### Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



Kari Backman

Myyntipäällikkö  
044 044 5004  
[kari.backman@dna.fi](mailto:kari.backman@dna.fi)



Teemu Karmakka

Myyntipäällikkö  
044 044 5900  
[teemu.karmakka@dna.fi](mailto:teemu.karmakka@dna.fi)



Jussi Mäntylä

Asiakkuusvastaava  
044 044 5282  
[jussi.mantyla@wattinen.fi](mailto:jussi.mantyla@wattinen.fi)



# Suunnitelmallisemman kiinteistönpidon puolesta

*Rakennusinsinööri Jari Hännikäinen tehnyt töitä suunnitelmallisen kiinteistöylläpitämisen puolesta kohta kaksikymmentä vuotta. Hän auttaa työssään jäsenyhtiöitä näiden rakenne- ja rakennustekniikkaa koskevissa kysymyksissä.*



## Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen Jari Hännikäinen, 56 vuotta, rakennusinsinööri. Vastaan yhdistyksen rakenne- ja rakennusteknisestä neuvonnasta asunto-osakeyhtiöiden hallinnon jäsenille. Asustelen vaimoni ja kahden tyttäreni kanssa vm. 1952 rintamamies-talossa Helsingin Puistolassa.

## Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Aiemmin asuin Ruoholahdessa ja toimin tällöin asunto-osakeyhtiömme hallituksen puheenjohtajana. Yhtiömme oli tuolloin Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:n jäsen. Näin tuolloin tiedotteesta, että senhetkinen neuvonta-

insinööri Martti Mäkinen oli jäämässä eläkkeelle ja yhdistys etsii uutta toimihenkilöä hänen työnsä jatkajaksi. Laitoin hakemuksen ja CV:n ja 2005 huhtikuusta aloitin työt Kiinteistöliitto Uusimaassa.

## Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Tässä työssä saa toimia laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti Suomen suurimman kansallisvarallisuuden vastuullisen ja suunnitelmallisen hoidon hyväksi.

## Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Olen tämän vajaat parikymmentä vuotta ”sauhunut” suunnitelmallisen kiinteistönpidon puolesta. Mielestäni asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ja hallinnon pitäisi tiedostaa oman yhtiönsä osien elinkaaren vaiheet ja suunnitella kunnossapitoa pidemmällä tähtäimellä kuin nykyinen, lakisääteinen kunnossapitotarveselvityksessä oleva 5 vuotta ja tai pitkän tähtäimen suunnitelma 10 vuotta. Hyvä suunniteltuväli olisi mielestäni 15-20 vuotta eteenpäin.

## Miten vietät vapaa-aikaasi?

Olen aloittanut työurani timpurina ja muurarina ja sitten rakennusmestarina. Olen rakennellut ja korjailut omistamiani huoneistoja, kiinteistöjä ja kesämökkiäni. Harrastan myös vanhoja, amerikkalaisia autoja ja moottoripyöriä, niiden rakentelua, korjailua ja ajonautintoa. Sitten harvoin, kun on aikaa, rentoudun lukemalla kirjoja.

TEKSTI: Taira Sjöblom-Tallus

KUVA: Jari Hännikäisen kotialbumi

### Mitä teen työssäni:

Olen neuvontainsinööri, vastuualueenani rakenne- ja rakennustekniikka. Päätoimenani on puhelinneuvonta erilaisissa rakennusalan ongelmissa. Neuvontatyötä täydentävät jäsenyhtiöihin tehtävät huoneisto- ja kiinteistökatselmut. Lisäksi annan erilaisia puolueettomia asiantuntijalausuntoja jäsenyhtiöiden ja muiden osallisten välisissä erimielisyyksissä ja riitatilanteissa.



# TALOYHTIÖ2024

HELSINGISSÄ 23.4.2024

Taloyhtiöiden päättäjien sekä asiantuntijoiden maksuton seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma.



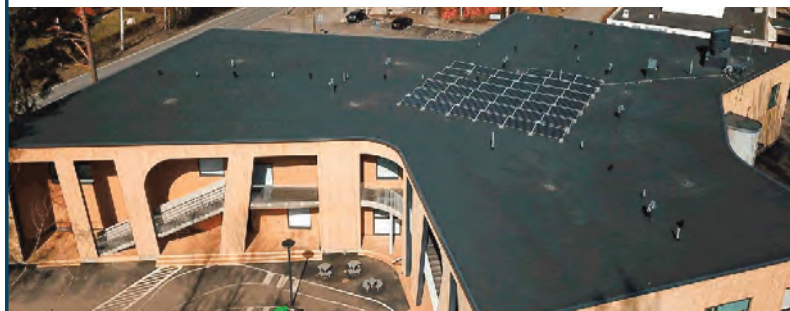
Puhumassa muun muassa  
**Anna Perho** sekä **Aki Kangasharju**.

**Ilmoittaudu mukaan:**  
[kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma](https://kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma)



RAKENNUS

YLETYINEN OY



## Huopakaton asennus kaikille kattotyypeille

Bitumikatteen eli huopakaton asennus onnistuu kaikille kattotyypeille uusiin ja vanhoihin rakennuksiin. Sen voi vaihtaa myös vanhojen tiili- ja peltikattojen tilalle.

Huopakate on erinomainen ratkaisu, sillä huopa on kestävä, hiljainen ja kevyt materiaali, joka sopii hyvin Suomen ilmasto-oloihin. Huopakate varmistaa, että lumet eivät liiku talvella alas katolta. Se istuu mainiosti ympäristöönsä eikä asennus tule liian kalliiksi kukkarolle.

**Kattotyöt luotettavasti ja aina aikataulussa**

**040 721 8222 | [www.rakennusyletynen.fi](http://www.rakennusyletynen.fi)**



# Elementti- saumojen uusinnat

**Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt**

**• PAIKKAUS • MAALAUS • PESU**

**Koko projekti alusta loppuun**



# SAUMAXI OY

[saumaxi.fi](http://saumaxi.fi) • [saumaxioy@gmail.com](mailto:saumaxioy@gmail.com) • Pasi Haverinen 044 302 3817 • Jorma Huotari 040 500 6275





**MARIA FORSBLOM**  
Lakimies, OTM  
Kiinteistöliitto Uusimaa

## Kutsusta kokoukseen

*Varsinaisten yhtiökokousten aika lähestyy, joten on aika palauttaa mieliin kokouksen koolle kutsumiseen ja kokoustamiseen liittyviä menettelytapoja. Pelikirja on osittain mennyt uusiksi muun muassa osakehuoneistorekisteriin liittyvien lakimuutosten myötä. Miten siis selvittää kevään kokouksista kunnialla?*

**K**okouskutsujen toimittamisessa tulee noudattaa asunto-osakeyhtiölain säännöksiä ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Kutsut on ensinnäkin toimitettava viimeistään kaksi viikkoa ja aikaisintaan kaksi kuukautta ennen kokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan tässä haarukassa määrätä muustakin kutsuajasta.

Kokouskutsut on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti joko postitse taikka osakkeenomistajan kutsun toimittamista varten ilmoittamalla sähköposti- tai muulla tietoliikenneyhteydellä. Noudatettavaksi tulee lisäksi yhtiöjärjestyksen sisältämät mahdolliset lisämääritykset kutsun toimittamisen tavasta kuten vaatimus kutsun todistettavasta toimittamisesta.

Monessa yhtiössä tulee nyt ensi kertaa osakeluettelon ylläpidon siirtämisen jälkeen huomioitavaksi se, että kutsut on toimitettava nimenomaan osakehuoneistorekisteriin tallennetuilla osakkeenomistajien yhteystiedoilla. Kun osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, on yhtiö ilmoittanut tiedossaan olevat osakkeenomistajien yhteystiedot Maanmittauslaitokselle. Jatkossa osakkeenomistajien tulee ilmoittaa osoitetietonsa kutsujen toimittamista varten suoraan Maanmittauslaitokselle.

### Kokoukseen kotisohvalta

Lähtökohtana on, että yhtiökokous järjestetään fyysisellä kokouspaikalla. Hallituksen päätöksellä osakkeenomistajille voidaan kuitenkin tarjota mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen etäyhteyden tai postin välityksellä, ellei yhtiöjärjestyksessä olisi kielletty tällaista osallistumistapaa. Tällöin jo kokouskutsussa on mainittava tällaisesta osallistumismahdollisuudesta.

Tietyissä tilanteissa myös osakasvähemmistöllä on oikeus vaatia osallistumisoikeutta etävälinein. Yhtiökokouksen järjestäminen kokonaan etäyhteydellä ilman fyysistä kokouspaikkaa edellyttää sen sijaan tämän mahdollistavaa yhtiöjärjestyksessä.

### Osallistumisoikeudesta

Myös vanhat säännöt osakkeenomistajan oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen ovat menneet osittain uusiksi. Jos osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, on edellytyksenä kokoukseen osallistumiselle, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin. Osallistumis- ja äänioikeuden saamiseksi ei siis riitä enää se, että osakkeenomistaja esittää kokouksessa luotettavan selvityksen saannostaan.

Tähän on kuitenkin olemassa yksi poikkeus: jos omistusoikeus on siirtynyt uudelle omistajalle ennen kuin yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle eikä uutta osakkeenomistajaa ole ehditty merkitä osakeluetteloon, voi osakkeenomistaja vielä saada osallistumis- ja äänioikeuden yhtiökokoukseen esittämällä luotettavan selvityksen saannostaan.

Ilmetyistä on herättänyt myös se, kuinka toimia tilanteissa, jossa osakeluettelon ylläpito on siirretty Maanmittauslaitokselle, ja tämän jälkeen osakkeenomistaja on vaihtunut, mutta uuden omistajan tietoja ei ole merkitty vielä osakeluetteloon eikä osakehuoneistorekisteriin. Näkemyksemme mukaan tällaisissa tilanteissa osakkeiden luovuttaja, jolla on osakeluettelo-merkintä, voisi valtuuttaa ostajan edustamaan kyseistä osakeryhmää yhtiökokouksessa.

# Hallintaanotto ja velkomuskanne – yhdessä vai erikseen?

Osakkaiden maksuvaikeuksien yleistyessä nousee myös neuvonnassamme enenevin määrin esille kysymykset koskien maksamattomia vastikkeita. Yksi tällaisista kysymyksistä on: voiko hallintaanottomenettelyä ja velkomuskannetta käyttää keinoina samanaikaisesti ja onko tämä järkevää?

**H**allintaanottomenettely ja muut perintäkeinot eivät sulje toisiaan pois. Näin ollen vastikerästejä voidaan hakea käräjäoikeudelta velkomuskanteella samanaikaisesti hallintaanottomenettelyn kanssa.

Tapauskohtaisesti on pohdittava, mikä on järkevää kunkin yhtiön osalta. Esimerkiksi velkomustuomiosta ei ole käytännön hyötyä tapauksessa, jossa maksuvaikeuksiin jou-

tunut osakas on varaton. Tämän vuoksi kannattaa tarkistaa osakkaan luottotiedot sekä tilata todistus ulosottorekisteristä etukäteen. Hallintaanottomenettelyä taas ei ole välttämättä järkevää käynnistää, jos tiedetään, että huoneisto on vaikea saada vuokratuksi tai että vastikevelkoja ei saada kuitatuksi vuokratuloista.



**JONNA PUOLANTO**  
lakimies, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa

**HOUSEGARD®**

Safety for life

## 01.01.2024 muuttui pelastuslaki, koskien palovaroittimia-siirtymäaika on kaksi vuotta

Muutoksen myötä palovaroittimen hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyy kiinteistön omistajalle. Lakimuutos vaikuttaa erityisesti rivi- ja kerrostaloihin.



- Palovaroittimemme ovat SFS-EN 14604 hyväksyttyjä.
- Arviolta 20% asunnoista ei tällä hetkellä ole palovaroitinta.

### 230V verkkovirtavaroitin

2009 jälkeen rakennettuihin asuinkiinteistöihin

### Optinen palovaroitin

10v paristonkesto, Ei paristonvaihtoja!



Neuvonta

## Mitä osakas omistaa taloyhtiössä?

Kun ostanne asunnon taloyhtiöstä, ostanne konkreettisesti asunto-osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määriteltyä asuinhuoneistoa.

**O**mistusoikeus kohdistuu siten osakkeisiin, kun taas asuntoon kohdistuu hallintaoikeus. Edelleen hallintaoikeuden piirissä saattaa olla muitakin yhtiön tiloja tai alueita, kuten esimerkiksi säilytystiloja, autopaikka tai piha-alue. Yhtiöjärjestys on ratkaiseva hallintaoikeuden sisällön kannalta. Kaikki, mitä yhtiöjärjestyksessä ei määrätä osakkeenomistajan hallintaan, on yhtiön hallinnassa. Osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puuttuminen on suojattua

ja vaatii aina osakkeenomistajan suostumuksen.

Myydessämme asunnon, myymme asunto-osakkeet ja kaupan mukana siirtyvät ne kohteet, joihin osakkeet oikeuttavat. Siten esimerkiksi, jos autopaikka ei ole osakshallinnassa, vaan yhtiö vuokraa paikkoja asukkaille, autopaikka ei automaattisesti siirry kaupan mukana vaan uuden osakkaan tulee tehdä autopaikasta oma vuokrasopimus yhtiön kanssa.



**MIA PUJALS**

*lakiasiaintohtaja, varatuomari  
Kiinteistöliitto Uusimaa*



**SAUMAPARTIO**

SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT



**Elementtisaumojen** uusimiset  
yli 15 vuoden kokemuksella.

**[www.saumapartio.fi](http://www.saumapartio.fi)**



[juha.moilanen@saumapartio.fi](mailto:juha.moilanen@saumapartio.fi)



Juha Moilanen / 040 528 7937



## Taloyhtiöiden tilintarkastaja **OSMO KALMARI HT**

Vastikerahoituslaskelman ja  
lainaosuuslaskelman sekä  
talousarvion kehittäjä

Tunnen hyvin taloyhtiön nykyiset  
haasteet sekä voin toimia hallituksen  
ja yhtiökokouksen tukena

**Ota yhteyttä Osmo Kalmari**

Puh. 0400 215 219 tai sähköpostitse  
[osmo.kalmari@kalmariunion.com](mailto:osmo.kalmari@kalmariunion.com)  
Ruoholahdenkatu 14, c/o YritysAkademian,  
00180 Helsinki

# Hyvän puheenjohtajan tunnusmerkit

*Hyvä hallituksen puheenjohtaja on sellainen, joka ottaa asioista selvää, on kiinnostunut taloyhtiömaailman ajankohtaisista asioista, kouluttaa itseään ja ennen kaikkea miettii aina taloyhtiön parasta. Koulutustaustalla ja työkokemuksella ei niinkään ole väliä.*

**O**ma hallituksen puheenjohtajuuteni alkoi reilut kymmenen vuotta sitten putkiremontin loppumainingeissa. Aiemman puheenjohtajan luopuessa tehtävistään, ei kukaan muu hallituksessa ollut kiinnostunut ottamaan tätä tehtävää vastaan. Minä, hieman yli kolmikymppinen, tv-tuottajana silloin työskennellyt medianomi olin taloyhtiöasioissa täysin noviisi, mutta se ei haitannut. Koin tehtävän tärkeäksi ja halusin oppia aihepiiristä lisää.

## Kiinnostu, kouluttaudu, kunnostaudu ja kysy

Mitkä asiat johtivat siihen, että olen edelleen hallituksen puheenjohtaja? Esimerkiksi se, että olen ollut kiinnostunut siitä, mihin rahani olen sijoittanut. Asunto on ihmisen suurimpia, ellei suurin sijoitus ja olen halunnut, että tämä oma sijoitukseni pitää arvonsa ja, että sen arvo mieluiten myös kasvaa. Tässä olen onnistunut, kuten varmasti moni muukin kanssaosakkaista taloyhtiön hyvän korjaushistorian ja vanhan tyylin palauttamisen vuoksi. Näkyy niin paperilla kuin taloyhtiössäkkin, että siitä on pidetty huolta.

Toisena asiana nostaisin kouluttautumisen ja asioista selvän ottamisen. Oikeista lähteistä saatu tieto on tärkeää taloyhtiön johtamisessa. Siksi Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyys on ollut minulle arvokasta, yhdistys on tarjonnut maksutonta koulutusta ja jäsenlehdet Suomen Kiinteistölehti ja Kiinteistölehti Uusimaa ovat tuoneet ajankohtaista tietoa.

Kolmanneksi nostaisin päätöksissä aina taloyhtiön parhaan ajattelun. Millainen taloyhtiön kunto on seuraaville omistajille? Tehdäänkö vain välttämätön ja siirretään korjausvelkaa eteenpäin? Pitkän tähtäimen suunnitelmat on hyvä luoda ja tehdä remontit ajallaan. Välillä nämä korjaukset rasittavat osakkaan kukkaroa, mutta huonosta kiinteistönpidosta voi myöhemmin koitua isompi lasku.



📍 Mervi Ala-Prinkkilä toimii taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana etutöölöläisessä taloyhtiössä sekä hallituksen jäsenenä vaasalaisessa taloyhtiössä. Päivätyönään hän toimii Kiinteistöliitto Pohjanmaan toiminnanjohtajana.

Vielä yksi tärkeä hyvän puheenjohtajan tunnusmerkki on uskaltaa kysyä. Jos et ymmärrä, niin kysy aina, mitä jokin termi, luku tai piirros tarkoittaa. Tyhmiä kysymyksiä ei olekaan. Isännöitsijä on hyvä tietopankki useassakin kysymyksessä. Tilinpäätös oli aluksi täyttä hepreaa minulle, mutta avautui, kun isännöitsijä jaksoi selittää sen minulle auki.

## Hallitustyön kautta voi löytyä oma työura

Kuinkas minulle sitten kävikään? Noviisi hallituksen puheenjohtaja kiinnostui alasta niin paljon, että sen kautta löytyi työpaikka ensin Suomen Kiinteistölehdessä, sitten kiinteistöpalveluyrityksen viestinnästä- ja markkinoinnista ja nyt toimin kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajana. Hallitustyöstä voi löytyä esimerkiksi monelle nuorelle urapolku ja hyvä meriitti cv:hen, siksikin kannattaa osallistua oman taloyhtiön hallitustyöhön. Suosittelen lämpimästi!



# LÄMPÖPUMPPU SOPII SUURENKIN KIINTEISTÖÖN

MYÖS LEASING-RATKAISUNA  
ILMAN SUURTA KERTAINVESTOINTIA

Rakennamme kuhunkin kohteeseen mahdollisimman yksilöidyn ratkaisun energiansäästöä ja myös käyttö-  
mukavuutta ajatellen. Emme vain asenna kilowatte-  
ja, vaan toteutamme ko-  
konaisvaltaiset ratkaisut  
lämmitystavasta huoli-  
matta.



**Costella**  
= Laitteet  
+ Osaaminen  
= Ratkaisu

Varaa maksuton kartoitus:  
puh. 05 366 4155 tai info@costella.fi

## Costella Oy

WWW.COSTELLA.FI

i-i.fi



# INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI



Elinkaaritaloudellista kiinteistönpitoa  
arvostaville taloyhtiöille Uudellamaalla

- Kokemus taloyhtiön tärkeimmistä remonteista
  - Kylpyhuoneremontit, linjasaneeraukset, julkisivuremontit
- Taloyhtiön hallinnon järjestäminen kuntoon
- Tehtävien- ja projektinhallinnassa sekä taloushallinnassa tehokkaat järjestelmät ja järjestelmälliset toimintatavat
- Selkeä sopimus ja läpinäkyvä laskutus
- Etäkokoukset, sähköiset allekirjoitukset, taloyhtiösivut tietopankkeineen
- Säästöä elinkaarikustannuksissa
  - Pidempi ja parempi kiinteistön elinkaari
  - Säännölliset raportoidut kiinteistökatselmukset

Pyydä esittely vaikka **Teams-etäkokouksena**



Insinööri-isännöinti Oy

www.i-i.fi

040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi



## PYSÄKÖINTITURVA

### Aina on vaihtoehto

Palvelumme on tilaajalle ilmainen!

Pysäköintiturva pk-seutu  
puh. 050 586 7137

www.pysakointiturva.fi  
pk-seutu@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

**ARKKIPiSTE**

## Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös  
patteriverkoston  
ongelmiin ja  
käyttöveden  
pistevuotojen  
ennalta-  
ehkäisyyn.

Lisää  
käyttöikää  
patteriverkostolle,  
käyttövesiputkistolle  
ja kylpyhuoneille  
sekä  
vesikalusteille.

"Julkalta saamani uusi  
säästösuihkukahva on  
jopa parempi ja tehokkaampi  
kuin vanha puolet enemmän  
vettä kuluttanut suihku-  
kahvani, suosittelen."  
- AsOy puolen isännöitsijä S.A.

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

- » 50 huoneiston taloyhtiössä tuottoa jopa 50 000€
- » Vedensäästöä jopa 20%-30%
- » Lämmönsäästöä jopa 10%-20%

Investoinnit maksavat itsensä takaisin yleensä 0,5-2 vuodessa.  
Useimmille taloyhtiöille asennukset siten, että heti 1. vuodesta alkaen jäisi enemmän rahaa kuin jos mitään ei tehtäisi.

## Uudenmaan Vesitekniikka Oy

# UVOY

Kysy lisää!

050 595 6699

info@uvoy.fi • www.uvoy.fi

# Yhdistys tiedottaa



## Taloyhtiötapahtuma jälleen huhtikuussa

Suosittu, vuosittainen taloyhtiöiden päättäjien ja asiantuntijoiden seminaari-, neuvonta- ja näyttelytapahtuma järjestetään 23. huhtikuuta. Tapahtuma on maksuton, ja se on suunnattu niin taloyhtiöiden päättäjille, asiantuntijoille ja alan ammattilaisille kuin alasta kiinnostuneille tai alaa opiskeleville.

Taloyhtiötapahtumassa on noin 100 näytteilleasettajaa kiinteistö-, turvallisuus- ja rakennusaloilta. Tarjolla on kymmeniä asiantuntijapuheenvuoroja alan ajankohtaisista aiheista. Key note -puhujina ovat toimittaja **Anna Perho** sekä ekonomisti **Aki Kangasharju**. Tapahtuman järjestävät Kiinteistöliitto Uusimaa, Suomen Kiinteistölehti, Kiinteistömedia ja KIINKO. Lisätietoja ohjelmasta sekä ilmoittautuminen [kiinteistolehti.fi/taloyhtiotahtuma](https://kiinteistolehti.fi/taloyhtiotahtuma).



NIINA MAJAMAA

Kiinteistösihteereiden tilaisuuden taustavoimat ja puhujat vasemmalta: jäsensihteeri Anne Suomi, Kiinteistöliitto Uusimaa, lakiasiantuntija Sara Rinta ja viestintä- ja koulutuspäällikkö Ann-Mari Sandholm, Isännöintiliitto, kiinteistösihteeri Arja Nurmi, Iskurit Oy ja jäsenpalvelupäällikkö Anne Murtomäki, Isännöintiliitto.

### Kiinteistösihteerit koulutuksessa

Kiinteistöliitto Uusimaa järjesti 11.1. yhdessä Isännöintiliiton kanssa kiinteistösihteereille suunnatun koulutustilaisuuden, jossa käsiteltiin huoneistotietojärjestelmän käyttöönottoa ja sitä, miten se vaikuttaa kiinteistösihteereiden arkeen. Aiheina olivat myös parkkipaikkojen jako, riitatilanteet sekä vastikerästit. Tilaisuuden lopuksi kiinteistösihteeri **Arja Nurmi** Iskurit Oy:stä kertoi kokemuksiaan vaikeiden tilanteiden hoitamisesta sekä siitä, mikä motivoi työhön. Tilaisuus oli varsin suosittu, sillä hybridinä järjestettyyn tilaisuuteen osallistui lähes 250 kiinteistösihteeriä.

### Yhdistyksen palveluille edelleen kysyntää

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenmäärä jatkaa kasvuaan ja tällä hetkellä palveluitamme käyttää 12 905 jäsentä. Vuoden 2023 Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskuksen jäseneksi liittyi yhteensä 368 yhtiötä. Jos vauhti jatkuu samanlaisena, 13 000 jäsenen rajapyykki rikkoutuu kevään aikana.

Palvelukeskukseen kuuluvat Uudenmaan lisäksi Porvoon ja Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistykset sekä Finlands Svenska Fastighetsförening.

## Tulevia tilaisuuksia ja koulutuksia

**Yhdistyksen ja Suomen Kiinteistöliiton koulutukset löytyvät verkkosivujen tapahtumakalenterista [ukl.fi/tapahtumat](https://ukl.fi/tapahtumat).**

**20.3.** Taloyhtiön tilin- ja toiminnantarkastus -webinaari

**26.3.** Kiinteistöliitto Uusimaa -varsinainen yhdistyksen kokous

**4.4.** Yhtiökokous haltuun -webinaari osakkaille

**15.4.** Tuhoeläimet taloyhtiössä -webinaari

**23.4.** Taloyhtiötapahtuma, Helsingin Messukeskus, Siipi

**29.4.** Vastuu palovaroittimista -webinaari





**Uutta!**

**Kodin vastuunjakotaulukko on nyt**

## **KODIN VASTUUNJAKO**

**Tekstit suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi!**

**Opas selvittää ytimekkäästi  
osakkaan ja taloyhtiön tärkeimmät  
kunnossapitovastuut huoneistossa.  
Oppaan kuviin on merkitty osakkaan  
ja yhtiön vastuut eri värein.**

**Tilaa opas jokaiseen huoneistoon tai  
hanki uudistunut palvelu verkkosivuillesi!**

**Tutustu kaikkiin vastuunjaon tuotteisiin:  
[KIINTEISTOMEDIA.FI/VASTUUNJAKO](https://kiinteistomedia.fi/vastuunjako)**

**Kiinteistöliiton  
jäsenetu  
-20%  
normaali-  
hinnoista**

# **VASTUUN/JAKO**



## ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

NELJÄN TÄHDEN  
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



**UUTTA!**

Taloyhtiön  
tilitoimistopalvelut  
kiinteään kuukausihintaan

**160€ / kk**

Sisältää alv 24%

# Isännöinnin ihmelääke?

*Meille isännöinti on vastuuta tulevaisuudesta ja arjesta. Johdamme tiedolla, toteutamme taidolla. Otamme vastuun.*

*Toimintamallimme perustuu isännöintitiimiin, joka haastaa perinteisiä kaavoja. Asiantuntijamme muodostavat kolmen isännöitsijän tiimin, joka pitää huolta siitä, että yhteistyö hallituksen ja taloyhtiön kanssa on oikea-aikaista.*

*Lue lisää: [www.skh.fi/ihmelaake](http://www.skh.fi/ihmelaake)*

SKH on vuonna 1982 perustettu perheyritys, joka tarjoaa isännöintipalveluita lähes 300 taloyhtiössä Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

**WWW.SKH.FI**