

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

2/2023

*Kiinteistöliiton edunvalvontaa käytännössä*

## **TALOYHTIÖN ARJEN HUOLET VIEDÄÄN PÄÄTTÄJIEN TIETOON**

Remonttilainaan voi  
saada lisävakuudeksi  
EU:n takauksen

Kuinka valmistaudumme  
isännöinnin huolelliseen  
kilpailuttamiseen

Kaikkia riskejä ei voi  
ehkäistä ennalta -  
vakuutus kattaa loput



# Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!

**TURKU  
ENERGIA**

Turku Energia Lämpö ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla **11.4.–30.6.2023.**

Onko taloyhtiönne tehnyt pienen tai suuren energiateon? Ilmoittautukaa mukaan kilpailuun!

## Lue edellisen voittajan tarina

"Energiansäästö on projekti, jossa tarvitaan sitkeyttä" // As Oy Eerikinhovi

## Kilpailun palkintona joulukuun 2023 kaukolämpö taloyhtiölle veloituksetta!

Kiitoslahjat luvassa sekä kaikille ilmoittautuneille taloyhtiöille että vinkin lähettäneille.

Kilpailun säännöt ja ilmoittautuminen: [turkuenergia.fi/energiafiksi](https://turkuenergia.fi/energiafiksi)



**Energiafiksui  
taloyhtiö 2023**



## APUNASI SIIVOUKSESSA TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE



Milloin viimeksi taloyhtiössänne on suoritettu perusteellinen suursiivous? Mitä töitä ylipäättänsä taloyhtiössä olisi hyvä tehdä? Soita 045 136 4052 ja sovitaan ilmainen kartoitus siitä miten teidänkin taloyhtiö pysyy siistissä kunnossa läpi vuoden.

SIIVOUKSEN AMMATTILAISET  
[WWW.KARLSSONIT.FI](http://WWW.KARLSSONIT.FI)

SIIVOUSPALVELU  
**KARLSSONIT**



**ABLOY® EASY**

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.



Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

**Hallussa – tänään ja huomenna.**

**OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE**



**LUKKOTALO**

Keskuskartano, 28130 Pori | Av. ark. 8–16, la sulj.  
Puh. 02 633 6511 | Päivystys p. 040 723 6725  
[posti@lukkotalo.fi](mailto:posti@lukkotalo.fi) | [www.lukkotalo.fi](http://www.lukkotalo.fi)

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



## Sopua etsimässä

Vuoden alussa Kiinteistötyönantajat ja Palvelualojen ammattiliitto PAM kävivät neuvotteluja alan palkoista ja työehdoista. Kiinteistöpalvelualan työehtosopimus oli silloin päättymässä helmikuun lopussa. Yhteistä näkemystä ei ajoissa löydetty, joten kiinteistöpalvelualalla työskentelevien siivoojien ja kiinteistöhoitajien lakot alkoivat maaliskuussa.

Ensimmäinen kolmipäiväinen kiinteistöpalvelualan lakko alkoi 16.3. ja päättyi 18.3. Toinen kaksipäiväinen lakko alkoi 24.3. ja päättyi 25.3. Sopu lopulta löytyi ilman kolmatta viikolle 15 kaavailtua lakkoa. Sopimus hyväksyttiin lakkoa edeltävänä päivänä, ja ihan kaikille työntekijöille ilmoitus lakon peruuntumisesta ei ollut ehtinyt. Varsinaisia lakopäiviä kertyi viisi. Lakon kohteena olevat yritykset oli rajattu.

Saavutettu uusi työehtosopimus on voimassa 1.3.2023–31.3.2025. Alan palkkaratkaisuksi työntekijöiden henkilökohtaisia palkkoja korotetaan toukokuusta alkaen 95 eurolla kuukaudessa ja taulukkopalkkoja korotetaan samana ajankohtana 4,4 prosentilla. Vuonna 2024 työntekijöiden henkilökohtaisia palkkoja korotetaan 1.8.2024 lukien 1,8 prosenttia. Myös taulukkopalkat korottuvat samana ajankohtana vastaavalla prosentilla. Talonmiehen työtä ja pistepalkkaisia siivooja koskevan pöytäkirjan pistearvoja, vähimmäispalkkoja ja perustuntipalkkoja korotetaan vastaavasti samoina ajankohtana.

Palkankorotukset nostavat kiinteistöpalveluiden kustannuksia ja taloyhtiössä palkkasuhteessa olevien talonmiesten tai siivoajien palkkoja. Taloyhtiössä pitää tarkasti seurata minkälaisia hinnantarkistuksia hallituksille mahdollisesti esitetään.

### Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot päivityksen alla

Alan järjestöt Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Rakli ja ISA ovat käynnistäneet vuoden 2007 sopimusehtojen päivityk-

sen. Asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristössä on tapahtunut muutoksia tämän jälkeen. Yksi konkreettinen muutos on asunto-osakeyhtiölain muutos vuonna 2010. Lisäksi digitalisaation kehitys on ollut nopeaa, josta viimeisenä esimerkkinä Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmä.

Kiinteistöliitto edustaa sopimusehtojen muutosprosessissa palvelujen tilaajaa eli taloyhtiötä. Ehtojen päivityksen tavoitteena on, että ne vastaavat nykyistä paremmin esiin nousseisiin haasteisiin ja ottavat huomioon myös eettiset ohjeet. Huomioon nousseita asioita ovat muun muassa hankinnat, hankintaketjut ja sidonnaisuudet, digitalisaatio sekä tietojen luovuttamiseen liittyvät yksityiskohdat isännöinnin vaihdon yhteydessä.

Järjestöjen edustajista koostuva työryhmä kokoontuu touko-kesäkuussa, jolloin luonnosta ehtojen muutoksesta valmistellaan. Työryhmän tavoitteena on, että ehtojen ajantasaistaminen saadaan valmiiksi vuoden 2023 aikana.

Sopimusehtojen uusiminen on merkittävä asia. Kun isännöintisopimuksessa viitataan yleisiin sopimusehtoihin, näistä asioista ei tarvitse enää erikseen sopia tilaajan ja palveluntarjoajan sopimuksessa. On hyvä muistaa, että yleisistä sopimusehdoista voidaan myös poiketa sopimalla niistä toisin taloyhtiön ja isännöintiyhtiön kesken.

**Juuso Kallio**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi ry



### Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Turussakin on jouduttu miettimään vastauksia asumiskustannusten nousulle. Pelkkä viihtyisä keskusta ei riitä pitämään asukkaita tyytyväisenä.  
Kuva: Seilo Ristimäki

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

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, [kiinteistomedia.fi](http://kiinteistomedia.fi)

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, [pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi](mailto:pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi)

**Taitto** Kari Langsjö

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, [timo.hyvonen@dorimedia.fi](mailto:timo.hyvonen@dorimedia.fi)

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

**Ilmoitusaineistot** [aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi](mailto:aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi)

**Osoiteenmuutokset** Puh. 02 277 5150 tai [varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

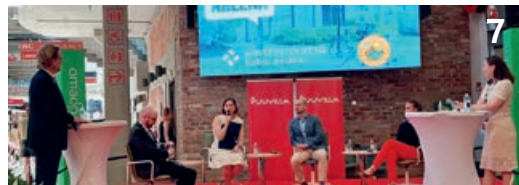
Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri.

Tietosuojaseloste [www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi](http://www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi)



## PÄÄKIRJOITUS

3 Sopua etsimässä



## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## ARTIKKELIT

8 Hyvä sähkösopimus pelasti hintashokilta

10 Energiaremonttilinaan apua EU:lta



## 12 EDUNVALVONTA

Edunvalvontaa monella tasolla



16 Kunnallinen jätteenkuljetus taas tapetilla

18 Isännöinnin kilpailutuksesta

20 Vakuutukset taloyhtiön turvana

## 22 KOLUMNI

Miksi panostaa kunnostuspalveluihin

## 23 KYSY HELILTÄ

Kesäpiha kuntoon

## 24 TERVEISET SATAKUNNASTA

Asumiskulut esille Eduskunnassa!

## 25 TEKNIikka

Aurinkosähkö kiinnostaa

## 26 LAKI JA OIKEUS

Johtohenkilöiden korvausvastausta

## 28 HENKILÖ

Vuoden huoltomies

## 31 Yhdistys tiedottaa

Lisätietoa alueellisista palveluista:  
[kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](https://kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)  
[kiinteistoliitto.fi/satakunta](https://kiinteistoliitto.fi/satakunta)  
[kiinteistoliitto.fi/rauma](https://kiinteistoliitto.fi/rauma)

## Kiinteistöyhdistykset etsivät positiivisia ilmiöitä asunto-osakeyhtiöiden toimintaympäristöstä

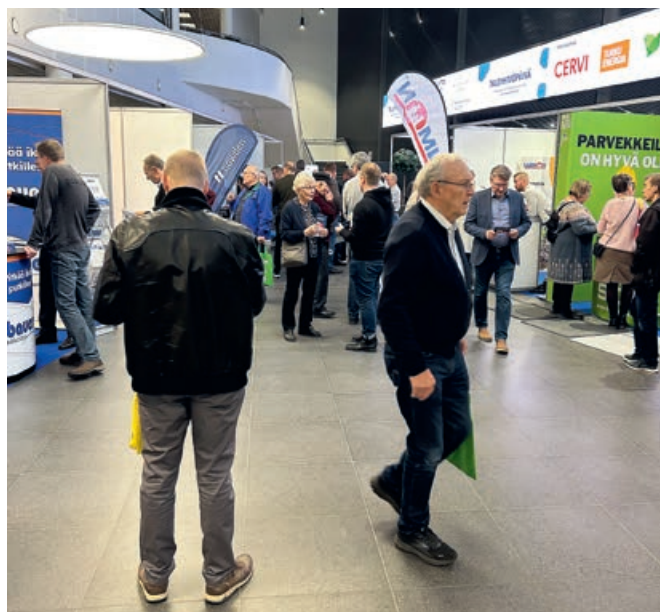
Kiinteistöliitto haluaa tuoda esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja taloyhtiöiden toimintaympäristön kehittämiseen. Asumisen kustannusten ja korkojen nousu tuo uusia haasteita ja jotkut taloyhtiöt kamppailevat myös lainarahoituksen saatavuuden kanssa. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon, hyvien käytäntöjen ja esimerkkien jakaminen on yhä tärkeämpää.

Onko taloyhtiössäsi toteutettu korjaushanke esimerkiksi? Onko yhtiösi kokenut poikkeuksellisen hyvän palvelukokemuksen tai onko joku ajanut erityisellä tavalla taloyhtiöiden asioita? Toimiiko taloyhtiönne puheenjohtaja esimerkiksi yhtiön etua ajaen?

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen alueelta etsitään Vuoden korjaushanketta, Palvelumyönteisintä tekoa ja Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtajaa. Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys etsivät alueiltaan Vuoden Taloyhtiöpuheenjohtajaa sekä taloyhtiötekoa.

Lue lisää aikataulusta ja ilmoita henkilöt tai tahot mukaan yhdistysten kotisivuilla. Yhdistysten huomionosoitukset myönnetään loppuvuoden aikana.

Suomen Kiinteistölehti palkitsee valtakunnallisesti ensi kertaa vuoden taloyhtiöpuheenjohtajan, sekä vuoden taloyhtiöteon Taloyhtiötapahtumassa Helsingissä keväällä 2024.



↑ Kiinteistöliitto haluaa palkita aktiivisia taloyhtiöiden kehittäjiä. Kuva Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivästä. Kuva: Juuso Kallio



## Itäisen Pitkädun kehittäminen käynnistymässä

Turun kaupunki suunnittelee kunnianhimoisia uudistuksia Itäiselle Pitkädulle.

Tarkoituksena on panostaa erityisesti katualueen viihtyisyyteen, kulkumuotojen tehokkaaseen erotteluun, istutuksiin ja viheralueisiin.

Kaupungin kyselyssä enemmistö kaupunkilaisista kannattaa laajaa uudistamisvaihtoehtoa. Vastaajat kannattivat erityisesti jalkakäytävän ja pyörätien tasoerottelua, koska sen koetaan parantavan turvallisuutta ja helpottavan esimerkiksi lasten kanssa liikkumista.

Eniten huolta aiheutti pysäköintipaikkojen merkittävä vähentäminen. Nykytilanteessa Itäisellä Pitkädulla on 351 autopaikkaa, laajemmassa uudistusvaihtoehdossa vain 124.



↑ Havainnekuva Itäisestä Pitkädusta nyt ja uudistuksen jälkeen. Kuva: Turku.fi

## Energiakriisi lisäsi energia-avustusten kysyntää

**ara**

Asumisen rahoitus- ja kehittämissentrum ARA myöntää korjausavustuksia ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen,

liikkumisesteiden poistamiseen, jälkiasennushissien rakentamiseen sekä kosteus- ja sisäilmaongelmaisten asuinrakennusten kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun. Avustuksen määrä on 50 % tai erityisestä syystä 70 % hyväksytyistä korjauskustannuksista.

Avustusten määrä ylitti viime vuonna 100 miljoonaa euroa. Erityisesti energia-avustusten määrä kasvoi huomattavasti ollen lähes 70 miljoonaa euroa.

Hissiavustuksia myönnettiin 40 hankkeeseen yhteensä 10,7 miljoonaa euroa. Avustuksilla rakennettiin 95 uutta jälkiasennushissiä.

Turussa hissiavustuksia myönnettiin vuonna 2022 kahdelle hankkeelle, joissa uudistettiin 14 hissiä. Avustusten arvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Esteettömyysavustuksia myönnettiin 344 hankkeelle 10,2 miljoonaa euroa.

Varsinais-Suomessa avustuksia saaneita hankkeita oli 50, ja avustusten kokonaismäärä oli 1,2 miljoonaa euroa.

## Parvekeonnettomuuden tutkinta etenee

**tukes**  
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Vantaan Tikkurilassa maaliskuussa tapahtuneen kuolemaan johtaneen parvekeonnettomuuden tutkinta etenee. Onnettomuudessa nuori nainen putosi kerrostalon seitsemännen kerroksen parvekkeelta ja menehtyi.

Poliisi on selvittänyt onnettomuuteen johtaneita syitä yhdessä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin kanssa.

Poliisi epäilee, että nainen on kaatunut parvekkeella kaidetta vasten, jolloin parvekekaiteen lasi on pettänyt ja nainen on pudonnut. Asiaa on tutkittu nimikkeellä kuolemantuottamus.

Rakennusvalvonta määräsi onnettomuuspaikan kerrostalon kaikki parvekkeet käyttökieltoon.

Turun valvontajohtaja **Leena Salmelaisen** mukaan Tukes selvittää Vantaan onnettomuusasiaa ja informoi siitä kuntia erikseen. Turusta on oltu yhteydessä Vantaan ja muiden rakennusvalvontojen kanssa. Vielä on kuitenkin liian aikaista tehdä mitään johtopäätöksiä tai menettelyohjeita.

## Aurinkopaneelit eivät saa estää katoilla työskentelyä

Katoille asennetut aurinkosähköjärjestelmät yleistyvät niin pientalojen kuin suurempienkin kiinteistöjen katoilla ja läheisyydessä. Motiva muistuttaa, että niiden sijoittelussa on otettava huomioon kiinteistön muut katolla tehtävät huoltotehtävät.

Huonosti sijoitetut paneelit voivat vaikeuttaa esimerkiksi ilmanvaihdon, savuhormien ja tietoliikennejärjestelmien huoltoa katoilla. Myös lumiesteet on huomioitava paneelien sijoittelussa.

- Paneelit on sijoitettu pahimmillaan niin, että niiden päältä valuvalla lumella on suora reitti lumiesteiden yli, kertoo tekninen asiantuntija **Matti Orrberg** Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry:stä.

- Lumiesteiden ja paneelien väliin pitäisi jättää riittävä, vähintään 1,5–2 metrin väli, johon valuva

lumi kinostuu, Orrberg lisää.

Myös lumen alle jääneiden paneelien ehjänä säilyminen luo haasteita. Kiinteistön omistajan pitääkin ohjeistaa kaikkia mahdollisia toimijoita kiinteistönsä tekniikkaan liittyen.

- Esimerkiksi nuohoojalle on muistettava kertoa katolla olevista aurinkopaneeleista, Orrberg muistuttaa.

Paneelit ja aurinkosähköjärjestelmät ovat turvallisia, kunhan ne on ammattilaisten toimesta oikein asennettu. Ne eivät kestä päällä kävelyä, mutta lumikuormaa ne on tehty kestäämään. Lumen puhdistamista paneeleilta ei suositella.

⚠ Huonosti sijoitetut paneelit voivat vaikeuttaa muiden järjestelmien huoltoa katoilla. Kuva: Matts Almgrén



## Kiinteistöliitossa jo yli 30 000 jäsentaloa

Suomen Kiinteistöliiton jäsenmäärä on kasvanut tasaisesti noin tuhannen jäsentalon vuosittaista liittymistähtiä jo vuodesta 2007 lähtien. Helmikuussa jäsenmäärä ylitti jo 30 000.

Kiinteistöliitto Satakunta on saanut tänä vuonna 20 uutta jäsentä, joista seitsemän tuli Raumalta. Kiinteistöliitto Satakunnan jäsenmäärä ylitti 800.

Kiinteistöliiton jäsenistä 95 prosenttia on asunto-osakeyhtiöitä eli tavallisia taloyhtiöitä. Lisäksi jäsenenä on kiinteistöosakeyhtiöitä, vuokratilayhteisöjä sekä jonkin verran muita tahoja. Suomessa on kaikkiaan noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä. Taloyhtiö kuuluu Kiinteistöliittoon, kun se on liittynyt jäseneksi liiton alueelliseen yhdistykseen.

- Taloyhtiöissä on tarvetta tiedolle, ja tämä korostuu kiinteistön tullessa peruskorjausikään sekä maailman muuttuessa, toteaa Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen**.



📍 Kiinteistöliitto Satakunnan jäsenmäärä ylitti 800. Kuva: Kiinteistöliitto

- Lainsäädännön muutokset, tekninen kehitys ja digitalisaatio, talojen ja asukkaiden ikäntyminen sekä palvelujen kehitys tuovat taloyhtiöissä tarvetta päivittää omaa osaamista ja tietoja.



## Varmista kulku kiinteistön mittauskeskukseen

Turku Energia pyytää taloyhtiötä varmistamaan viivyttyksettömän kulun kiinteistön mittauskeskukselle ja -laitteistoille.

Yhtiön mukaan kaikki taloyhtiöt eivät ole vielä uusineet lukitusjärjestelmää. Turku Energia toivoo, että asia tehtäisiin viimeistään kesään mennessä.

Sähköverkkoyhtiö tarvitsee pääsyn kiinteistön asennus-, huolto- ja korjaustöihin ilman että joutuu odottamaan huoltoyhtiön pääsyä paikalle avaamaan ovia.

Turku Energia Sähköverkot on ottanut käyttöönsä iLOQ-lukitusjärjestelmän avainsäilöille. Avainsäilöön asennettava paristoton ja ohjelmoitava sähkömekaaninen lukkosalinteri avautuu NFC-ominaisuudella varustetulla Android-älypuhelimella tai iLOQ-avaimella. Lukitusjärjestelmän avaintenhallinnasta vastaa Turku Energia Sähköverkot.

Isännöitsijä tai taloyhtiö voi tilata avainsäilön uuden lukkosalinterin ja asennuksen suoraan sopimuksen tehneiltä lukkoliikkeiltä (tällä hetkellä Lukkotaiturit, Turun Lukko ja BLC Turva).

Lukkosalinterin ja sen asennuksen hintaa tulee tiedustella toimittajilta. Turku Energia vastaa lukitusjärjestelmään liitettävien lukkojen lisenssimaksuista. Taloyhtiöt tai kiinteistöjen omistajat vastaavat muista kustannuksista eli uuden lukkosalinterin hankinnasta, ohjelmoinnista ja asennuksesta.



Reittiavainjärjestelmä olisi uudistettava kesään mennessä. Kuva: Juuso Kallio

## Kiinteistöliitto Suomi Areenassa Porissa 30.6.2023 klo 13.00, Eetunaukion lava



sa on herännyt huoli, velvoittaako direktiivi korjaamaan asuinrakennuksia myös sellaisissa tilanteissa, joissa niillä ei ole muuta korjaustarvetta tai jatkossa käyttöarvoa,

Euroopan unioni valmistelee paraikaa rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä, jonka tarkoituksena on vähentää asumisen päästöjä, torjua energiaköyhyyttä ja lisätä energiaomavaraisuutta. Samalla monissa EU-jäsenmais-

hankkeille ei ole saatavissa rahoitusta tai remontit eivät ole teknisesti toteutettavissa.

Suomen Kiinteistöliiton keskustelussa pureudutaan ajankohtaiseen aiheeseen: millainen direktiivi on syntymässä, millaisia vaikutuksia sillä on suomalaiseen asumiseen ja miten rakennusten energiatehokkuutta edistetään vaikuttavasti ja reilusti. Keskusteluun osallistuu joukko eturivin päättäjiä ja asiantuntijoita. Paneelin juontavat **Janne Salakka**, Suomen Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö ja **Mari Häyhtiö**, Kiinteistöliitto Satakunnan toiminnanjohtaja.

## KAIKKI ASUMISEN PALVELUT

eTALO yhdistää isännöinnin ja uudenlaisen asumisen sähköisen palvelun, jolla löydät vastaukset kysymyksiin, teet kaikki ilmoitukset ja tilaat vaikka kotisiivouksen.

Teemme asumisesta helppoa samalla, kun isännöitsijämme pitää huolta taloyhtiösi hallinnosta, taloudesta ja tekniikasta.



Isännöitsijä



Palvelualue



Kodin palvelut

**eTALO**

eTalo Isännöinti Oy | Tykistökatu 4, 20520 Turku  
Puh. 044 9898085 | info@etalo.fi

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





# Hyvä sähkösopimus pelasti asukkaat hintashokilta



– Asuntosijoittajat eivät yleensä kunnosta kylpyhuoneita, mikä tarkoittaa taloyhtiön kannalta sitä, että ne ovat usein alkuperäisessä tai kauan aikaa sitten remontoitussa kunnossa. Siten kosteusvahinkojen sattuessa ne jäävät taloyhtiön vastuulle, Teppo Uro harmittelee.



*Rahoitus- ja hoitovastikkeiden nousu on ollut viimeisen vuoden aikana huimaa. Kun paljon pelätty sähkön hinnan nousu jäi lyhytaikaiseksi, ovat monet asukkaat selviämässä hintojen noususta ennakoitua helpommin.*

**N**äin ainakin Turussa Runosmäessä sijaitsevassa kerrostaloyhtiössä, jossa **Teppo Uro** toimii hallituksen puheenjohtajana. Asukkaat selvisivät pahimmista peloista myös Moikoisissa sijaitsevassa rivitaloyhtiössä, jossa hän toimii asukasisännöitsijänä.

Kunkin taloyhtiön tilanne on toki omanlaisensa. Uron johtaman kerrostaloyhtiön onni on se, että vuonna 1973 rakennetussa yhtiössä suuria remonteja on tehty jo aikaisemmin.

– Niinhän ne asiantuntijat sanovat, että remonteja ei pitäisi siirtää, vaan kunnostustöitä pitäisi tehdä jaksotaisesti koko ajan. Se on viisasta talonpitoa, Uro pohtii.

As Oy Nunnanmetsä koostuu kahdesta seitsemänkerroksisesta kerrostalosta. Vaikka tänä vuonna yhtiössä ei ole isompia remonttia edessä, Uro pohtii, riittääkö viime vuonna hoitovastikkeeseen tehty kymmenen prosentin korotus. Rahoitusvastiketta taloyhtiössä jouduttiin korottamaan noin 39 prosenttia.

Edellisistä remonteista on vielä maksettavaa noin 1,5 miljoonaa euroa. Talousarviossa kaudelle 2023 on arvioitu koroksi 3,3 prosenttia pankin provisioineen.

– Vastike on pysynyt samana edelliset kolme vuotta, mutta viime yhtiökokouksessa sitä oli pakko nostaa yleisen kustannustason voimakkaan kasvun takia, Uro kertoo.

Myös alueellisen kaukolämmön ja muidenkin palveluiden hinnat ovat nousseet voimakkaasti.

– Meillä on meklarin kautta tehty pörssisähköpohjainen kohtuullisen hyvä sähkösopimus, ja sen kautta ei pelättyä suurta lisämenoerää vielä päässyt syntymään, Uro toteaa.

Nyt sähkön hinta näyttäisi palautuvan kohti entisiä vuosia.

– Siitä huolimatta joulukuun yhtiökokouksessa tehty hoitovastikkeen kymmenen prosentin korotus näyttää riittävän vain juokseviin kuluihin, Uro harmittelee.

### **Omatoimisuudella säästää**

Uro asuu itse Turun Moikoisissa As Oy Moikoistenrinteessä. Hän on ollut 12 asunnon kaksikerroksisen tiliverhoillun rivitaloyhtiön asukasisännöitsijä taloyhtiön valmistumisesta, vuodesta 1986 lähtien.

Hoitovastiketta taloyhtiössä nostettiin tälle vuodelle 11 prosenttia: 2,30 eurosta 2,60 euroon neliöltä. Rahoitusvastike nousi tänä vuonna 0,84 eurosta 0,95 euroon neliöltä.

– Silti kassaan ei jää ylimääristä. Meillä on onneksi hyvin edulliset isännöintikulut ja tehdään paljon talkoilla: liputus, asuntojen edustojen talvihuolto

ja ruohonleikkuut.

– Meillä on vuoroluettelot, jotka vahvistetaan yhtiökokouksissa yhteisymmärryksessä. Myös osallistumattomat huomioidaan. Tällainen menettely lienee mahdollista vain pienehkössä yhtiössä, Uro arvelee.

Korjauksissa ei pihistellä vaan kunnossapitotarvepeet selvitetään vuosittain ammattilaisten tuella, jottei pääse syntymään korjausvelkaa.

– Yhtiön hallituksella pitäisi olla silmissään aina strategia ja visio tulevasta ja suhteuttaa esitykset ja päätökset niihin. Lisäksi yhteiskunnan vaatimukset on myös huomioitava päätöksenteossa mielellään etupainotteisesti, jos siihen vain on mahdollisuus, Uro lisää.

Nunnanmetsässä erityisesti osakasasukkaita harmittavat hoito- ja rahoitusvastikkeiden nousut, jotka saattavat laittaa pienituloiset tiukoille. 50–110 euron kuukausittainen lisäys on iso raha esimerkiksi yksin asuville tai eläkeläisille. Hintojen nousu ei kuitenkaan ole noussut suuresti puheenaiheeksi pihoilla tai yhtiökokouksissa.

Hintojen nousua isompi puheenaihe Runosmäessä on ollut Sininauha Oy:n vuokraamat huoneistot.

– Niissä käy ja majoittuu muitakin kuin varsinaiset asukit, ja juuri noiden vieraiden on havaittu aiheuttavan häiriöitä, varsinkin takavuosina, Uro kertoo.

Pelätystä sähkönhinnan noususta taloyhtiö on selvinnyt kiinteähintaisen sopimuksen ansiosta, mutta se on umpeutumassa.

– Isännöitsijäyritys on tekemässä ryhmäkilpailutusta, joten oletan, että se saadaan jatkossakin kohtuuhintaan.

### **Monilla budjetti menee uusiksi**

Moikoisten rivitaloyhtiössä asukkaiden innostus talokootoihin perustuu osin siihen, että he vähän pelkäävät vastikkeiden nousua.

– Varsinkin nuoret näyttävät tehneen aika tiukat budjetit itselleen ja haluavat jo aikaisessa vaiheessa tietää, tullaanko joitain lisävastikkeita ehkä tulevaisuudessa perimään. Sen huomaa puheista, Uro kertoo.

Sähkölämmitteisen rivitalon lämmityskuluissa auttaa taloyhtiön reilut pari vuotta sitten jokaiseen huoneistoon asennuttamat ilmalämpöpumput, jotka vastaavat pääosasta lämmityksessä. Liittymät

kestävät myös eteen tulevien sähköautojen latauspisteiden asennuksen.

– Sen voi kukin tehdä ihan osakasremonttina niin halutessaan. Valitettavasti kerrostalossa sen salliminen ei ole mahdollista käytännön ja asunto-osakeyhtiölainsäädännöllisistä syistä. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Juuso Kallio



Taloyhtiölainat kallistuvat

# Energiaremonttilainan takuuseen voi saada tukea EU:lta

*Uuden taloyhtiölainan hinta on noussut reippaasti koko maassa, kuten myös Varsinais-Suomessa, selviää Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen teettämästä tuoreesta lainavertailusta.*

**V**ielä syksyllä Suomen Kiinteistölehdessä selvityksessä 15 vuoden remonttilainan korko vaihteli 2,38–4,35 prosentin välillä. Nyt lainan todellinen vuosikorko liikkuu 4,29–5,23 prosentin välillä. Erityisesti viitekorot ovat nousseet, mikä tuntuu myös vanhoissa taloyhtiölainoissa. Lisäksi moni pankki on nostanut marginaalikorkoa.

Pankit kiinnittävät nyt erityistä huomiota remonttilainan myöntökriteereihin. Pankkien tarkastelussa korostuu huolellinen taloudenpito, ajallaan tehtyjen kiinteistön korjausten merkitys sekä omistusrakenne. Myös kiinteistön sijainnilla ja taloyhtiön iällä on oma merkityksensä.

Esimerkiksi S-pankki kertoo, että arvioidessaan taloyhtiölainojen korjauslainoja se tutkii muun muassa taloyhtiön isännöitsijätodistuksen, tilinpäätöksen ja osakasluettelon (sijainti, ikä, korjaushistoria, korjaustarve, omistuksen jakautuminen sekä arvo/asuinneliömetri).

Myös Hypo toi esiin, että heidän antamansa hinnoitteluesimerkki koskee taloyhtiötä, jossa asuntosijoittajaosakaiden osuus on alle 30 prosenttia. Taloyhtiön hajautunutta omistusrakennetta korostaa myös Nordea, joka painottaa

myös sitä, että korjausremontit on tehty ajallaan ja korjausvelkaa on vain kohtuullisesti kiinteistön markkina-arvoon verrattuna.

Kysely lähetettiin kymmenelle Turun seudulla toimivalle pankille. Määräaikaan mennessä saatiin vastaukset yhdeksältä pankilta.

Edullisimpaa korkoa 500 000 euron lainalle tarjosi Handelsbanken (tod. vuosikorko 4,29 prosenttia). Handelsbanken käyttää omassa lainatarjouksessaan hinnoittelukorkoa eli remonttilainan ehtoja voidaan viiden vuoden jälkeen tarkistaa. Kallein laina oli POP Pankki Suomen Osuuspankilla 5,23 prosenttia.

Danske, Handelsbanken, OP Turun Seutu ja POP Pankki Suomen Osuuspankki ilmoittivat erikseen vihreän lainan marginaalin. Se on 0,05–0,1 prosenttiyksikköä pienempi kuin normaalin lainan. Vihreän lainan kriteerinä on se, että peruskorjauksen myötä rakennuksen energiatehokkuudessa saavutetaan vähintään 30 prosentin säästö ja energiaremontin kustannusten osuus koko hankkeesta ovat vähintään puolet. Aktia aloittaa vihreän lainan myynnin vasta tämän vuoden aikana.

## TALOYHTIÖLAINA 500 000 €/15 v

## Varsinais-Suomi

15.3.2023

pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut	viitekorko	vihreä laina 1)
Handelsbanken	4,29 %	0,60 %	960,00	euribor 6,12 kk	marg. 0,55 %
Hypo	4,34 %	0,65 %	1 045,00	euribor 12 kk	
OP Turun Seutu	4,38 %	0,70 %	875,00	euribor 12 kk	marg. 0,60 %
Someron Sp	4,39 %	0,70 %	1 250,00	euribor 12 kk	
Danske Bank	4,45 %	0,75 %	1 200,00	euribor 6,12 kk	marg. 0,70 %
Nordea	4,50 %	0,80 %	1 519,00	euribor 12 kk	
Aktia Pankki Oyj	4,73 %	1,00 %	2 750,00	euribor 12 kk	
POP Pankki Suomen Op	5,23 %	1,50 %	2 590,00	euribor 12 kk	marg. 1,50 %
S-Pankki	tapauskohtainen kts. Kriteerit			euribor 12 kk	

lähde: Suomen Rahatieto

1) Vihreän lainan kriteeri:

Peruskorjauksen myötä rakennuksen energiatehokkuudessa saavutetaan vähintään 30 % säästö ja energiaremontin kustannusten osuus koko hankkeesta ovat vähintään 50 %.



## EIR-takaus sopii osaksi vakuutta

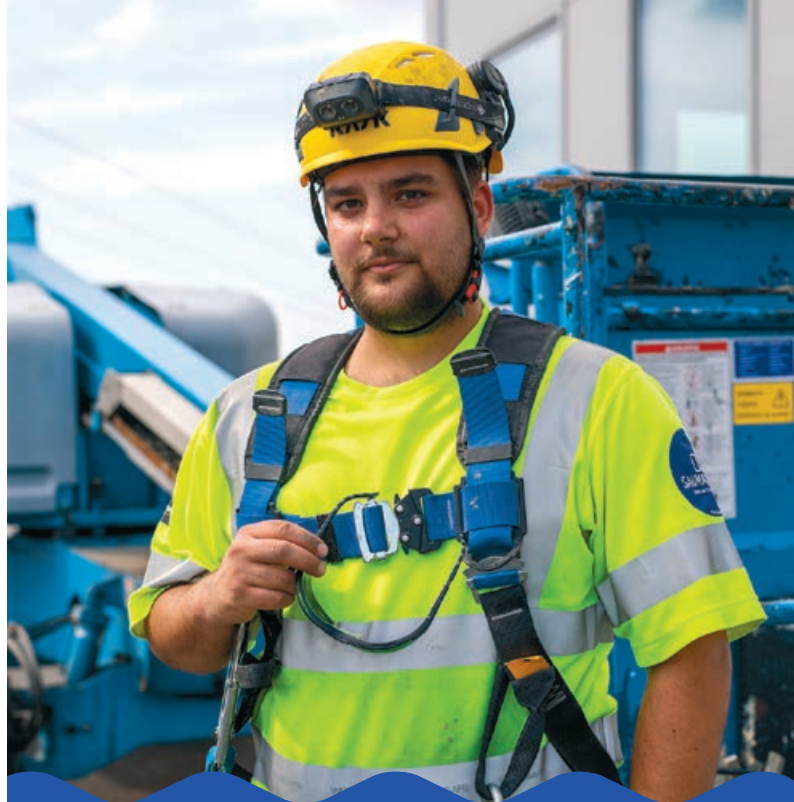
Erityisesti taantuvilla alueilla taloyhtiöillä voi olla vaikeuksia saada korjauksilleen rahoitusta, mikäli pankki laskee yhtiön vakuusarvon huoneistojen toteutuneiden neliöhintojen mukaan. Alueella, jossa vakuusarvo on alle 750 euroa neliöltä, myöntää pankki yleensä lainaa vain 60 prosenttia tästä vakuusarvosta. Korjaustarve voi kuitenkin olla tätä suurempi, ja siksi moni taloyhtiö tarvitsisi lisää vakuuksia. Hankkeita voi silloin joutua pilkkomaan pienemmiksi tai pyytää osakkaita tekemään suoria hankeosuussuorituksia. Korjausvastikkeen voi luonnollisesti myös kerätä osakkailta ennakoon.

Jos kriteerit täyttyvät, voi myös hakea Euroopan investointirahasto EIR:n riskinjako-takausta, jota esimerkiksi OP tarjoaa. Se on osana ns. Vihreää siirtymää vauhdittamaan suunniteltua InvestEU-ohjelmaa. EIR-takaukset helpottavat rahoituksen saamista pk-yritysten tuotekehitykseen tai vastuullisiin investointeihin, joita esimerkiksi taloyhtiöiden energiaremontit pääsääntöisesti ovat.

EIR-takaus toimii lainan vakuutena, jolloin tarvitaan vähemmän muita vakuuksia.

Se myös vähentää pankin riskiä, mikä mahdollistaa lainan myöntämisen edullisemmalla hinnalla. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen



## Parasta laatua

**Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!**

**Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme**

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitöimitukset ja urakoinnin. Saumalaakson edustaja arvioi kunnostettavan kohteen ja tekee yksityiskohtaisen tarjouksen koko saumaustyön läpiviennistä sekä vastaa siitä, että työ etenee laaditun aikataulun ja budjetin mukaisesti onnistuneeseen lopputulokseen saakka.

**Kysy tarjous!**



**Saumalaakso Oy Länsi-Suomi**

Harmokatu 7  
20380 Turku  
puh: \* 010 209 7500  
turku@saumalaakso.fi  
www.saumalaakso.fi

\*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeron on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min

# Taloyhtiöiden asialla

*Suomen Kiinteistöliitto ry tekee aktiivista edunvalvontatyötä, joka palvelee järjestön jäsentaloyhtiöitä ja koko kiinteistöalaa vaikuttamalla yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Työn tulokset näkyvät lopulta taloyhtiöiden asukkaiden arjessa.*



**V**uonna 1907 talonmistajien etuja valvomaan perustettu Kiinteistöliitto on nykyisin kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan johtava asiantuntijaorganisaatio. Siihen kuuluu alueellisten jäsenyhdistysten kautta yli 31 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.

Jäsentaloyhtiöiden asukkaat tuntevat hyvin esimerkiksi Kiinteistöliiton tarjoamat neuvontapalvelut. Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** tietää, että taustalla tehtävä edunvalvontatyö on

↑ Kiinteistöliitto järjesti vaalipaneeleita 14 eri paikkakunnalla ennen eduskuntavaaleja yhdessä vuokranantajien kanssa. Turun paneeliin saapuivat ehdokkaina olleet Johannes Yrttiaho Vas, Eeva-Johanna Eloranta SDP, Riina Lumme Vihr, Jani Kurvinen Kesk, Jerker Björqvist RKP, Ville Valkonen Kok sekä Vilhelm Junnila PS. Kuva: Heli Launto.

monille vierasta.

– Oikeastaan kaikki Suomen Kiinteistöliiton tekemä työ on edunvalvontaa, koska juuri siksi järjestö on aikoinaan perustettu, Salakka sanoo.

– Tärkeä osa edunvalvontaa on lobbaus. Se on tiivistetysti määriteltynä perinteistä yhteiskuntasuhdetyötä, jonka avulla





📌 Edunvalvojan lainvalmisteluun tuoma faktatieto voi estää sääntelyn ajautumisen väärälle uralle, sanoo Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepääällikkö Janne Salakka.

- Jälkikäteen huutaminen ei auta. Mitä pidemmälle lainsäädäntöprosessi etenee, sitä vähäisemmäksi vaikuttamismahdollisuudet käyvät. Kuva: Kiinteistöliitto

viemme tietoa taloyhtiöiden asioista päättäjien tietoisuuteen. Joskus kyse on lainsäädännön epäkohdista, mutta yhtä hyvin voimme viestiä myönteisistä asioista, hän lisää.

## Tutkimusta ja kyselyjä

Edunvalvontatyön pohjaksi Kiinteistöliitto tuottaa runsaasti selvityksiä ja tutkimuksia, joiden avulla saadaan ajankohdasta tietoa jäsentaloyhtiöiden asioista. Esimerkiksi viime vuonna Kiinteistöliitto teki 11 asumiseen liittyvää tutkimusta ja kyselyä.

- Paraskaan tutkimustieto ei auta, jos se jää pöytälaatikoon. Meidän tehtävämme on huolehtia siitä, että tuottamamme tieto kulkeutuu lakeja ja asetuksia valmisteleville viranhaltijoille ja poliitikoille. Yhteydenpito päättäjien kanssa on siksi jatkuvaa, Salakka kuvaa toimintaa.

Tärkeä rooli edunvalvontaa on myös viestintä: mielipidekirjoitukset, mediatiedotteet ja blogit sekä jatkuva yhteydenpito median edustajiin.

Suomen Kiinteistöliitto tekee edunvalvontaa valtakunnan ja EU:n tasolla. Liiton alueelliset jäsenyhdistykset puolestaan keskittyvät kunta- ja hyvinvointialueen vaikuttamistyöhön.

- Meillä on myös omat hallitusohjelmataivoitteet, jotka olemme jakaneet ministereille, kansanedustajille ja näiden avustajille, Salakka lisää.

## Luottamuksen eteen tehtävä töitä

Lobbaus on Salakan mukaan tänä päivänä osa normaalia yhteiskunnallista vaikuttamista, jossa ei ole mitään mystiikkaa. Sen avulla eri tahojen etuja ajavat yhteisöt voivat välittää faktatietoa päättäjille. Salakka korostaa sanaa "fakta".

- Päättäjille esittämämme tiedon tulee olla luotettavaa, jotta luottamuksellinen yhteys säilyy. Luottamus syntyy hitaasti, mutta sen voi menettää nopeasti. Jos esittämämme tietoon liittyy epävarmuuksia tai tiedot ovat arvioita, meidän on muistettava kertoa epävarmuustekijät. Tavoitteenamme on aina välittää päättäjille parasta mahdollista faktatietoa taloyhtiöiden asioista.

Kiinteistöliitto teki viime vuonna 55 viranomaislausuntoa. Salakka korostaa, että kaikki lausunnot ovat avoimesti nähtävillä Kiinteistöliiton verkkosivuilla.

- Suomessa lainvalmistelijat - esimerkiksi ministeriöt ja valiokunnat - pyytävät aktiivisesti lausuntoja työnsä pohjaksi eri tahoilta. EU:lla puolestaan on avoimia kuulemisia, joihin voimme toimittaa määrätyn ajan puitteissa lausunnon. Myös Suomessa voimme antaa valmisteilla olevasta laista lausunnon, vaikka sitä ei erikseen pyydetäisi.

Salakan mukaan viranomaislausunnot ovat tärkeä keino ajaa taloyhtiöiden etuja. Asumiseen vaikuttavia lakeja ja direktiivejä valmistellaan niin valtion kuin EU:n tasolla, mikä merkitsee jatkuvaa päätöksenteon seurantaa. Valmisteluun tuotu faktatieto voi estää lainvalmistelun ajautumisen väärälle uralle.

- Luonnollisesti lainvalmistelija arvioi lopulta, mikä painoarvo eri tahojen esittämällä näkemyksillä, tiedoilla ja perusteluilla on.

Salakka huomauttaa, että edunvalvonta on tehokkainta silloin, kun sen ajoitus on oikea.

- Jälkikäteen huutaminen ei auta. Mitä pidemmälle lainsäädäntöprosessi etenee, sitä vähäisemmäksi vaikuttamismahdollisuudet käyvät. Joissakin lakihankkeissa vaikuttamistyö voi alkaa vuosia ennen kuin laki astuu voimaan. Lopulta lakia sovelletaan sellaisena kuin se on vahvistettu.

- Meidän tehtävämme on varmistaa, että taloyhtiöiden asiat ovat hyvin niin Helsingin Punavuorella kuin Pihtiputaalla, Salakka lisää.

## EU-tason merkitys korostuu tulevaisuudessa

Yhä useammat suomalaisiinkin taloyhtiöihin vaikuttaneista lainsäädäntöhankkeista ovat lähtöisin Euroopan unionista. Salakka arvioi, että tarve EU-tason vaikuttamiselle lisääntyy lähitulevaisuudessa.

Suomen Kiinteistöliitto päätti jo vuonna 2020 vahvistaa eurooppalaista edunvalvontaa liittymällä UIPI:n (The International Union of Property Owners) jäseneksi. UIPI on





## Edunvalvonta

yleiseurooppalainen, voittoa tavoittelematon järjestö, jossa on kolmisenkymmentä jäsentä 28 maasta. Ne edustavat yhteensä yli viittä miljoonaa yksityistä kiinteistönomistajaa.

– Pidämme jatkuvasti yhteyttä myös europarlamentaarikoihin eli meppeihin ja näiden avustajiin.

Lähiainakoina ajankohtaisia asioita ovat muun muassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, asbestidirektiivit sekä

ennallistamisasetus.

– Pyrimme vaikuttamaan siihen, että direktiivit valmistellaan ja niitä sovelletaan Suomessa taloyhtiöiden näkökulmasta oikeudenmukaisesti ja kohtuullisesti, Salakka kertoo. ❖

**TEKSTI:** Timo Sillanpää

## Edunvalvontaa käytännössä: sähkötuen valmistelu

**K**iinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** sanoo, että viime vuosina lakeja ja tukipaketteja on valmisteltu erilaisten poikkeusolosuhteiden vuoksi tavallista nopeammalla aikataululla.

– Ministeriöissä on valtavasti tietoa, mutta ministeriöiden ulkopuolinen asiantuntemus ja huomiot valmis-teilla olevien lakien vaikutuksista tuovat päättäjille arvokasta tietoa päätöksenteon tueksi.

Salakan mukaan kiireessä tehtyihin tukipaketteihin ja lakeihin voi jäädä vahingossa porsaanreikiä. Näin oli käydä myös sähkölaskuja koskevan kertakorvauksen valmistelussa.

– Alkuvaiheessa esitys oli luonnosteltu siten, että yritykset rajataan tuen ulkopuolelle. Asunto-osakeyhtiö

eli taloyhtiö on juridisesti katsottuna yritys, mutta sen tehtävä ei ole tuottaa voittoa, vaan se on tapa järjestää asumista.

Jos esitys olisi mennyt läpi alkuperäisessä muodossaan, ne asukkaat, joiden sähkön laskutus kulkee taloyhtiön sopimuksen kautta, olisivat jääneet ilman hyvitystä.

– Esitimme luonnollisesti huolestua lain valmistelijoihin. Tukea täydennettiin uudella esityksellä siten, että sähköhyvitystä voivat saada myös ne asunto-osa-keyhtiöt, joiden lämmitys perustuu sähkөөn ja joiden lämmitykseen käytettävän sähkön kustannuksista vastaa asunto-osakeyhtiö eli sopimus on yhtiön nimissä, Salakka kertoo. TS. ❖

## Mitä on paikallinen tai alueellinen edunvalvonta?

**K**iinteistöliiton jäsenyhdistykset vastaavat paikallisesta edunvalvonnasta. Kiinteistöyhdistykset edistävät valtakunnallisia edunvalvontateemoja paikallisesti ja toisaalta nostavat paikallisia teemoja Suomen Kiinteistöliiton valtakunnalliselle agendalle.

– Aktiivisella paikallisella edunvalvontatyöllä jäsenyhdistys vaikuttaa kiinteistönpidon kannalta keskeisiin asioihin. Esimerkkejä ovat asumiskustannukset, kuten kiinteistöveron taso, tonttien hinnoittelu, sähkön ja lämmön hinta sekä jäte- ja vesimaksut, kertoo Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö**.

– Näistä päätetään kunnissa ja kuntien omistamissa yhtiöissä. Lisäksi edunvalvontatyöllä voidaan vaikuttaa kaavoitukseen, täydennys- ja lisärakentamiseen, kunnallistekniikan korjaamiseen ja rakentamiseen, katujen kunnossapitoon, paikoitukseen sekä muihin kiinteistöjä koskeviin säännöksiin ja hankkeisiin, Häyhtiö lisää.

Ajankohtaisten kysymysten ja tarpeiden perusteella kiinteistöyhdistyksessä valitaan ne asiat, joihin paikallisesti pyritään vaikuttamaan. Yhdistyksen jäsenten kan-

nattaakin antaa omalle yhdistykselle palautetta asioista, joihin sen toivotaan vaikuttavan.

Osallistuminen kunnalliseen päätöksentekoon on lakiin perustuva oikeus. Esimerkiksi hallintolaissa todetaan, että asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Myös kuntalaissa turvataan kuntalaisten oikeus vaikuttaa kunnan toimintaan.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** muistuttaa, että onnistunut vaikuttamistyö ei ole ainoastaan kiinteistönomistajien yksittäisten tavoitteiden ajamista, vaan vuorovaikutteista osallistumista yhteiskunnalliseen keskusteluun.

– Maankäytön suunnittelu, kunnallisten palveluiden tuottaminen, asumisviihtyvyys, kuntalaisten kohtaamat kustannukset sekä alueellinen elinkeinopolitiikka ovat esimerkkejä laajoista paikallisista kokonaisuuksista, joihin vaikutamme, Kallio kertoo. TS. ❖



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

Salvelanlaaksontie 1, 21500 Piikkiö | [www.arituomi.fi](http://www.arituomi.fi)

## Laadukasta ovi- ja porttiautomaatiikkaa

- porttikoneistot
- puomikoneistot
- ovikoneistot
- kauko-ohjaimet
- liikennevalot



Sicutec Oy, Kuparikatu 44, 20380 Turku

[www.sicutec.fi](http://www.sicutec.fi) [www.facebook.fi/SicutecOy](https://www.facebook.fi/SicutecOy)



A-KATTOHUOLTO.FI

# A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut 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

**Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, [hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi)**

**Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, [pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi)**





# Jätteiden kunnallinen kuljetus nousee taas tapetille

*Polttokelpoisen jätteen kuljetusjärjestelmä palaa Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnan käsittelyyn. Kiinteistöjen kannalta vain yhden tai kahden jätelajin kuljetuksen järjestäminen voi nostaa kustannuksia.*



Ensi vuoden alusta biojätteen keräysvelvoite laajenee koskemaan kaikkia yli 10 000 asukkaan kaupunkitaajamissa sijaitsevia asuinkiinteistöjä, muistuttaa LSJH. Kuva: LSJH / Vesa-Matti Väärä

**L**ounais-Suomen jätehuoltolautakunnassa on vireillä kiinteistökohtaisessa jätteenkuljetuksessa kuljettavan polttokelpoisen jätteen kuljetusjärjestelmää koskevan päätöksen valmistelu. Se koskee Auran, Kaarinan, Liedon, Marttilan, Paimion, kanta-Paraisten, Pöytyän, kanta-Ruskon, Salon, Sauvon ja Turun alueita. Jätehuoltolautakunta on pyytänyt asiasta lausuntoja 19.4.2023 mennessä, ja se käsittelee asiaa todennäköisesti kevään aikana.

Turun Hallinto-oikeus totesi viime kesäkuussa, että jätehuoltolautakunnan aiempi, vuonna 2021 tehty päätös, joka koski kiinteistönhaltijan järjestämää jätteenkuljetusta, ei osoita jätelain 37 §:n edellytysten täyttyvän koko tarkastelualueella. Asia tulee nyt uudelleen käsiteltäväksi, koska hallinto-oikeudella ei ole kunnallisvalitusasiassa toimivaltaa jätehuoltolautakunnan päätöksen muuttamiseen tai uuden päätöksen tekemiseen.

## Kilpailutusasema heikkenee

Jäteasetus, pakkausjäteasetus ja muut jätelakia täydentävät asetusmuutokset tulivat voimaan vuoden 2021 alussa.

Jätelain laaja uudistus tuli voimaan heinäkuussa 2021. Muutokset jätteiden keräyksessä ja lain mukaisissa jätteenkuljetusvastuissa toteutuvat vähitellen siirtymäajan puitteissa. Useassa Lounais-Suomen kunnassa kiinteistönhaltija on ennen lakimuutosta vastannut kiinteistöltä kerättävien jätteiden kuljetuksen kilpailutuksesta. Uuden jätelain myötä kiinteistön kilpailuttamaksi jätelajeiksi jää toistaiseksi ainoastaan sekajäte ja polttokelpoinen jäte.

Kiinteistöliitto esitti kaksoisjärjestelmän sallimista aikaisemmassa lainvalmistelussa myös bio- ja pakkausjätteiden kohdalla.

– Jätelain uusi kompromissi, jossa kunta voi päättää kiinteistönhaltijalle kuljetuksen kilpailutusmahdollisuudesta ainoastaan sekajätteen kohdalla, on arviomme mukaan lähinnä näennäinen, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– Liiketoiminnallisesti vain yhden jakeen kilpailutus kaventaa taloyhtiön volyymiä kilpailuttavana asiakkaana, vaikka taloyhtiöt toimisivat yhdessä. Lisäksi sekajätteen määrä on lähivuosina supistumassa lainsäädännön muutostenkin seurauksena, Kallio sanoo.

Sekajätteen määrä supistuu, koska kaikki pakkausjätteet (muovi, paperi) ja biojätteet pitää jatkossa kerätä erikseen.

– Näitähän on aikaisemmin mennyt kuitenkin myös sekajätteeseen, Kallio toteaa.

## Siirtymäaika olisi tarpeen

Jos kunta päättää siirtyä kiinteistön haltijan järjestämästä jätteenkuljetuksesta kunnan järjestämään jätteenkuljetukseen, tapahtuu muutos aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua päätöksen tekemisestä. Kunta voi kuitenkin päättää aikaisemmasta lakkaamisajankohdasta alueella, jolla jätteenkuljetuspalvelua ei ole tarjolla tai sen saatavuus on merkittävästi heikentynyt.

Kallio toivoo, että käytettäisiin riittävää siirtymäaikaa, mikäli jätehuoltolautakunta päättäisi siirtyä kunnan järjestämään jätteenkuljetukseen.

– Jätelain valmistelussa on havaittu, että kun siirtymäajat määrätään liian kireiksi, ne aiheuttavat turhia paineita kaikille osallisille, Kallio päättää. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen



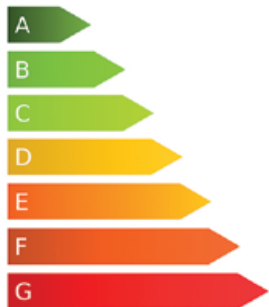
# EURAJOEN KIINTEISTÖPALVELU OY

## KIINTEISTÖTEKNIikka

**Oikeilla  
energiaratkaisuilla  
taloyhtiö säästää rahaa**



**Aurinkopaneelit tarjoavat taloudellisen  
ja ympäristöystävällisen vaihtoehdon  
sähköntuotantoon.**



**Kestävää kehitystä  
tukee myös  
taloyhtiöiden  
latauspisteet .**



**AMMATTILAISET  
PALVELUKSESSANNE!**



**040 733 7513**

**WWW.EKP.FI/KIINTEISTOTEKNIikka**

## Arvoisa kiinteistöpäätäjä!

Nyt jos koskaan on korkea aika kiinnittää  
huomio kiinteistösi energian tuottoon ja  
kulutukseen. Onhan kuitenkin kyseessä  
kiinteistösi suurin yksittäinen kulu.

**Tässä muutama tärkeä kysymys  
liittyen kiinteistösi energiaan:**

- ☐ ENERGIAKARTOITUS TEHTY
- ☐ ENERGIAKULUTUS OPTIMOITU
- ☐ ENERGIASANEERAUS TEHTY
- ☐ KAIKKI TEKEMÄTTÄ

Jos rastitit yhden tai useamman kolmesta  
ensimmäisestä, niin loistavaa. Olet tarttunut  
tilanteeseen kuten pitääkin. Mikäli rastitit  
ainoastaan viimeisen vaihtoehdon, niin nyt  
nopeasti yhteys meihin. Meiltä saat avun  
joko yhteen, tai kaikkiin kolmeen  
ensimmäiseen kysymykseen.

**Kiinteistösi energia-asioissa oikea  
osoite on [www.skep.fi](http://www.skep.fi)**



SUOMEN KIINTEISTÖ-

**SKEP.fi**

& ENERGIAPALVELU OY

Haantie 4, 28600 Pori

+358 50 552 1777

info@skep.fi



# Isännöinnin kilpailutus kannattaa valmistella huolella

*Isännöintipalvelun kilpailutus voi tulla ajankohtaiseksi useasta erisyistä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi järjesti huhtikuussa jäsenilleen koulutustilaisuuden isännöinnin ostamisesta. Erityisesti isännöinnin laadun arviointi herättää kysymyksiä.*



☛ - Laadua voi vaatia jo tarjouspyynnössä, ohjeistaa Timo Tossavainen.

**I**sännöitsijän valinta kuuluu asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäviin. Taloyhtiöiden tilanteet poikkeavat toisistaan esimerkiksi yhtiön iän, sijainnin ja korjaustarpeiden osalta. Taloyhtiöiden erilaisten tilanteiden takia niiden tarpeet isännöintipalvelujen suhteen ovat hyvin erilaisia, mikä on hyvä ottaa huomioon palveluja hankittaessa.

Jos isännöinnin vaihto ja kilpailutus ovat taloyhtiössä pinnalla, tulee taloyhtiön hallituksen miettiä mikä mättää ja mikä toimii nykyisen isännöinnin kanssa. Millaisia odotuksia ja vaatimuksia juuri meillä on isännöinnille? Esimerkiksi uudiskohteen tilanne on aivan toisenlainen kuin sellaisen vanhan yhtiön, jossa on tulossa suuria korjaushankkeita. Tärkeää on siis arvioida, minkälaista isännöintipalvelua ja osaamista taloyhtiössä tarvitaan ja halutaan.

– Pääasiallinen syy isännöinnin kilpailutukselle ovat kokemukset isännöinnin laadussa ja haasteet, jotka koskevat tehtävien hoitamista, kertoo Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen** koulutustilaisuudessa.

– Kun kumppania valitsee pitkään suhteeseen, on hyvä käyttää aikaa ja energiaa valintaan. On pitkän päälle parempi tehdä kerralla kunnolla, Tossavainen sanoo.

## Strategia auttaa tarpeiden määrittelyssä

Jos taloyhtiölle on laadittu strategia, hallitus voi käyttää sitä apunaan yhtiön palvelutarpeiden määrittämisessä. Suositeltavaa onkin, että taloyhtiöllä on yhtiökokouksen päättämä strategia, joka on käytännössä tiivis kuvaus taloyhtiön tilanteesta ja kehittämistarpeista. Strategia ilmentää osakkaiden tahtotilaa asumisen tason, yhtiön ominaisuuksien ja palvelujen sekä tärkeimpien kehitystarpeiden ja keinojen osalta. Hallitus voi käyttää taloyhtiön tarpeiden arvioinnissa ja tarjouspyynnön laadinnan apuna myös isännöintitehtävälueettoa.

Palveluja hankittaessa on hyvä ajatella taloyhtiön tarpeiden ja hinnan lisäksi myös palvelun laatua. Tilaisuudessa moni osallistujan esittämä kysymys käsitteli juuri isännöinnin laatua. Laatuksiteerien määrittäminen koettiin vaikeaksi, koska kaikki ymmärtävät laadun eri tavoin. Timo Tossavaisen mielestä laatua voi vaatia tarjouspyyntövaiheessa.

– Hallituksen on harkittava, millaista isännöintiä on ostamassa ja toimittava sen mukaisesti. Tarjouksia voi vertailla myös halutun laadun osalta, jos tekee tarjouspyynnön huolellisesti ja määrittelee halutun laadun jo siinä. Isännöintiyrityksen ja isännöitsijän auktorisoinnin – tai erityisen laatujärjestelmän – edellyttäminen on yksi keino pyrkiä parempaan laatuun ostettavan isännöintipalvelun osalta. Palvelun laadun määrittelyssä voi käyttää eri tehtävien hoitamista prosessikuvausten mukaisesti, aikamäärittelyksiä

nopeuden osalta ja osaamisen varmistamista työkokemuksen ja koulutuksen kautta. Tehtäväluetteloo kertoo mitä tehtäviä isännöinnille kuuluu, mutta sopimustekstissä ja sen liitteissä voidaan kuvata, miten tehtävät hoidetaan, opastaa Tossavainen.

Ennen tarjouspyyntöjen laatimista hallituksen onkin suositeltavaa käydä huolella läpi, mitä odotuksia hallituksella on palvelun laadun suhteen ja minkälaista palvelun laatua osakkaat odottavat. Samoin kannattaa miettiä, korostuvatko laatuodotukset joidenkin isännöinnin palvelujen tai tehtävien osalta erityisesti. Mahdolliset laatua koskevat kriteerit on suositeltavaa kirjata jo tarjouspyyntöön.

### Tarjousten vertailu tärkeää

Kun taloyhtiön hallitus vertaa tulleita tarjouksia tarjouspyyntöön, jossa taloyhtiön tahtotila on ilmaistu, niin tarjouksen, joka ei vastaa tarjouspyyntöä voi hylätä heti. Hallituksen pitää huolellisesti varmistaa, että tulleissa tarjouksissa on samat sisällöt isännöintipalvelujen osalta.

– Vertaa kuukausihinnan lisäksi tarkasti myös erillisveloitusten kustannukset sekä laske euroiksi esimerkiksi hankintapalkkiot ja urakoiden hallinnointi, muistuttaa Timo Tossavainen.

Isännöinti, kuten muukaan palvelu, ei välttämättä vaihtamalla aina parane, mutta prosessi voi olla mahdollisuus myös arvostaa ja ymmärtää nykyistä palvelua sisältöineen paremmin ja nähdä tarjolla olevat vaihtoehdot. Yksi kilpailutusprosessin oppi voi olla säännöllisen vuoropuhelun lisääminen.

– Sopimuskauden aikana on suositeltavaa järjestää kehityspalaveri säännöllisesti, vähintään kerran vuodessa esimerkiksi hallituksen kokouksen yhteydessä. Palaverissa käydään läpi palvelussa tai yhteistyössä havaittuja kehittämistarpeita, sekä sitä mihin ollaan tyytyväisiä tai tyytymättömiä. Ilman kehityskeskustelua ei kumpikaan osapuoli tiedä mihin suuntaan ollaan menossa, sanoo Timo Tossavainen.

Koulutustilaisuuteen osallistuvia mietitytti myös mitä muutoksia isännöintiyrityksen myynti voi tuoda taloyhtiölle. Kokemusten mukaan yrityskaupat ovat aiheuttaneet muutoksia isännöintisopimusten sisältöihin ja hintoihin – voiko näin toimia?

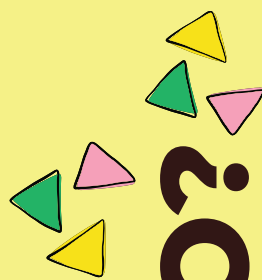
– Isännöintiyrityksen myydessä liiketoimintansa toiselle, siirtyvät myös isännöintisopimukset liiketoiminnan ostavan yhtiön täytettäväksi. Mahdolliset uudet sopimusehdot tulevat voimaan lähtökohtaisesti voimaan vain hallituksen hyväksymänä, painottaa Tossavainen. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Juuso Kallio



## Onko sinulla



# PORILAINEN OLO?

Pori Energian OLO on porilaiselle taloyhtiölle aina edullisin ja paras lämmitysvaihtoehto.

Nyt saatavilla kaukolämmitteisiin ja jäähdytteisiin taloyhtiöihin ja liikekiinteistöihin!

**SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA**

**EI INVESTOINTIKULUJA**

**EI KUUKAUSIMAKSUJA**

**VAKAAT ASUMISOLOSUhteet**

päivitä  
kaukolämpösopimuksesi

**VELOITUKSETTA,**

ota yhteyttä!



**Antti Lehtonen**

p. 044 701 2205

[antti.lehtonen@porienergia.fi](mailto:antti.lehtonen@porienergia.fi)





# Vakuutukset taloyhtiön turvana

*Kiinteistövakuutuksella taloyhtiö varautuu riskeihin ja siirtää niitä vakuutusyhtiön kannettavaksi. Ei kannata katsoa pelkästään vakuutuksen hintaa, vaan sopimuksen kattavuutta.*

**K**eski-Suomen käräjäoikeus antoi maaliskuussa ratkaisunsa jo kymmenen vuotta jatkuneessa vakuutuskorvauskiistassa. Oikeus tuomitsi Pohjola Vakuutuksen ja Keski-Suomen opiskelija-asuntosäätiö KOASin maksamaan kahden miljoonan euron korvaukset liukastumistapaturmaan liittyen.

Vahinko tapahtui vuonna 2013 rakennuksen piha-alueella sisäänkäynnin edessä henkilön lähtiessä lenkille. Sen seurauksena hän löi takaraivonsa maahan ja loukkaantui vakavasti.

Käräjäoikeus arvioi, että vaikka KOAS on pyrkinyt asianmukaiseen liukkaudentorjuntaan, vastuuperuste oli olemassa.

Korvausvelvollisuus oli yhteisvastuullista, mutta Pohjolan vastuu rajoittuu vakuutussopimuksen enimmäismäärään, joka on miljoona euroa. Lopusta vastaa kiinteistönomistaja. Päätös ei ole vielä lainvoimainen, sillä KOAS on ilmoittanut tyytymättömyytensä tuomioon.

Kiinteistövakuutuksen avulla taloyhtiö varautuu riskeihin ja siirtää niitä vakuutusyhtiön kannettavaksi. Eri yhtiöiden kiinteistövakuutusten kattavuudessa on kuitenkin eroja. Eri hintaiset vakuutukset tarjoavat joko suppeampaa tai laajempaa turvaa.

Taloyhtiöissä on hyvä miettiä, mitkä ovat merkittävimpiä riskejä ja varmistaa, että valittu vakuutus kattaa riskit toivutussa laajuudessa. Hallituksessa ei tarvitse olla vakuutusten asiantuntijoita, sillä neuvoja saa muun muassa vakuutusyhtiöiltä.

## Ei kannata tuijottaa pelkkää hintaa

Vakuutusta valittaessa hinta on usein merkittävä tekijä, mutta oleellista on mitä euroilla saa. Matala omavastuu nostaa vakuutuskauden maksua ja toisinpäin. Lisäksi vakuutusyhtiöiden samoin nimetyt vakuutukset voivat olla kattavuudeltaan erilaisia, ja tästä syystä hintojen ero voi olla suurikin.

Taloyhtiön hallituksessa on hyvä seurata vakuutuksien ehtoihin tai maksuihin tulevia muutoksia. Ne on syytä käydä läpi hallituksen kokouksessa, kuten myös vakuutusmeklarin valintaan liittyvät asiat.

Erimielisyydet taloyhtiössä tai taloyhtiön sopimussuhteissa voivat aiheuttaa riitoja. Taloyhtiö voi joutua vastuuseen esimerkiksi siitä, että kiinteistöllä liikkuja liukastuu. Myös osakkaat tai ulkopuoliset saattavat vaatia yhtiön hallituksen jäseniä henkilökohtaiseen vastuuseen heille aiheutuneesta taloudellisesta tappiosta.

Nämä voivat pahimmillaan vielä taloyhtiön käräjille.



Taloyhtiön on syytä tietää, missä kunnossa vakuutukset ovat. Iso vahinko voi sattua vaikka hiekkalaatikolla. Kuva: Juuso Kallio

Parhaimmillaan asiat ratkeavat ilman oikeudenkäyntejä, mutta vapaaehtoisella oikeusturvavakuutuksella taloyhtiö voi kattaa omia sekä vastapuolen asiamies- ja oikeudenkäyntikuluja.

Taloyhtiön tulisi ennen kaikkea pyrkiä ennaltaehkäisvään riskienhallintaan. Riskejä ja erimielisyyksiä voi ehkäistä perehtymällä lainsäädäntöön ja laatimalla sopimukset huolella. Silti voi joskus tahtomattaankin joutua käymään oikeutta, mutta tekemällä asioita oikein on todennäköisempää menestyä prosessissa.

Vastuuvakuutusratkaisua valittaessa on tärkeää arvioida sitä, minkälaisia korvausvastuita halutaan kattaa. Ison henkilövahingon kohdalla oikeuden määräämä korvausvastuu voi koostua ansionmenetyksistä, joita taloyhtiö saattaa joutua maksamaan useita vuosikymmeniä.

On siis arvioitava, kuinka paljon on tarkoituksenmukaista maksaa riskin kattamisesta, koska vakuutusmäärä vaikuttaa vakuutusmaksuun. ♦

Artikkelia varten on haastateltu Ifin asiantuntijoita.

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

## PAKKAUSJÄTTEIDEN TYHJENNYKSIIN MUUTOKSIA – OLETKO VALMIS?



Kiinteistöillä erilliskerättävien pakkausjätteiden kuljetukset siirtyvät LSJH:lle porrastetusti 1.7.2023 alkaen alueesta ja jäteastiatyypistä riippuen:

- 1.7. Kanta-Rusko, Paimio, Salo ja Sauvo – kaikki astiatyypit
- 1.7. Aura, Kaarina, Lieto, Marttila, kanta-Parainen, Pöytyä ja Turku – muut kuin pyörälliset jäteastiat
- 1.10. Aura, Kaarina, Lieto, Marttila, kanta-Parainen, Pöytyä, Turku – pyörälliset jäteastiat
- 1.11. Uusikaupunki – kaikki astiatyypit

Muista tehdä kuljetustilaukset hyvissä ajoin ennen siirtymää! Huomioi myös tarvittavat muutokset jätepiirteen mahdolliseen lukitukseen.

**LSJH.fi**  
taloyhtiöt@lsjh.fi



Lue lisää: [www.lsjh.fi/taloyhtion-jatehuolto](http://www.lsjh.fi/taloyhtion-jatehuolto)



Rakennus ja Saumaus

# Aaltonen Oy

## Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



**Kari Aaltonen**

0400 220 881 • [kari@rsaaltonen.fi](mailto:kari@rsaaltonen.fi) • [rsaaltonen.fi](http://rsaaltonen.fi)

# Suomen VahvaKatto

-RAUTAINEN AMMATTILAINEN-

**KATOT,  
ULKOVERHOUKSET,  
IKKUNAT JA  
ULKO-OVET**

**Ota yhteyttä!**

**Markus Rautiainen 045 879 8840**

**Hannes Korpela 044 240 7209**



## Läänin Kuljetus

**SORAT, HIEKAT**

**KULJETUKSET**

**VAIHTOLAVAT**

**NOSTOTYÖT**

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

**0400 931 065**







**KATARIINA MÄKELÄ**  
viestintäpäälikkö  
Kiinteistöyrittäjät ry

## Miksi kannattaa panostaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluihin?

*Ammattimaisella ja ennakoivalla kiinteistön ylläpidolla taloyhtiö pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy – joskus jopa kohoaa. Tämä on asunnon omistajille tärkeä asia, koska on kysymys heidän elämänsä usein tärkeimmästä investoinnista, monelle jopa omasta kodista.*

**K**iinteistöpalveluala on kasvanut viimeisen parinkymmenen vuoden aikana. Tähän on vaikuttanut rakennuskannan kasvu, mutta myös palveluiden monipuolistuminen. Samalla kiinteistöpalveluala teknistyy ja uudistuu. Uusissa kiinteistöissä teknologia ja digitaaliset ratkaisut ovat jo normaalia, saneerausten yhteydessä myös vanhempi rakennuskanta teknistyy. Kiinteistöautomaatio ja älyteknologia ovat saavuttaneet jo nykyaikaisimpia taloyhtiöitä.

Palveluiden kehittyminen perinteisestä luodasta ja lapiosta kohti teknisempää ylläpitoa vaatii uusia taitoja ja osaamista myös työvoimalta. Kiinteistöpalvelualan koulutuksia uudistetaan jatkuvasti kuunnellen alan yritysten tarpeita.

Samaan aikaan työvoiman saatavuus on jatkuvasti kasvava ongelma alalla. Jopa niin suuri haaste, että se on muodostunut alan yrityksille kasvun esteeksi. Kiinteistöpalveluala tarvitsee sekä työhön johtavaa maahanmuuttoa että sellaisten vetovoimatekijöiden esiintuomista, jotta alan koulutuksiin ja yrityksiin saadaan lisää hakijoita.

### Ammattimainen ylläpito on satsauksen arvoista

Ammattitaitoinen isännöitsijä on avainroolissa yhdessä hallituksen kanssa kilpailuttamassa taloyhtiön kiin-

teistöpalveluja. Kilpailutus aloitetaan kartoittamalla palvelujen tarve ja laajuus.

Tämän jälkeen tarjouspyyntö tulee laatia niin selkeäksi, että tarjouksia on helppo vertailla keskenään.

Tarjouspyyntöjä kannattaa pyytää usealta toimijalta. Alalla on myös käytössä tarjouspyyntöihin erikoistuneita työkaluja, joiden avulla vertailtavuus on helpompaa.

Palvelun tilaajana taloyhtiön on huomioitava tilaajavastuulain määräykset, joten sen tulisi tarkistaa, että palveluntuottaja kuuluu Vastuu Groupin Luotettava

kumppani -ohjelmaan. Tällä tavalla varmistetaan, että palveluntuottaja on hoitanut yhteiskunnalliset velvoitteensa ja taloyhtiö on omalta osaltaan torjumassa harmaata taloutta hankkimalla palvelut vastuulliselta toimijalta.

Taloyhtiön ennakoivaan ja ammattimaiseen ylläpitoon kannattaa satsata koko kiinteistön elinkaaren ajan. Kun taloyhtiöstä pidetään hyvää huolta, suoritetaan vuosihuollot ja tarvittavat korjaukset ajoissa, ehkäistään kiinteistön rapistuminen ja sitä kautta asuntojen arvonalasku.

Taloyhtiön ylläpidosta ei kannata säästää, koska ammattimaisella ylläpidolla ehkäistään isompien vikojen ja kalliiden vahinkojen syntyminen tulevaisuudessa. ♦

## Kiinteistöpalveluala tarvitsee vetovoimatekijöiden esiintuomista.



**HELI LAUNTO**  
lakimies  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

# Kysy Heliltä

## Taloyhtiöpihat heräävät kevääseen

Rivitaloyhtiössämme on kaunis ja vehreä piha-alue, jossa on lasten leikkipaikka sekä yhteinen grillikatos. Kullakin osakkaalla on lisäksi käytössään pieni piha-alue huoneiston takapuolella. Mitä kaikkea tulisi ottaa huomioon pihojen osalta näin talven jälkeen?

**E**nsimmäinen ja tärkein asia lumien sulamisen jälkeen on huolehtia siitä, että piha-alue ja ylipäättään koko kiinteistö on talven jäljiltä käyttäjille turvallinen. Erityisen tärkeää on tutkia leikkipaikan ja -välineiden kunto huolellisesti, ettei pienille leikkijöille pääsisi sattumaan vahinkoja ainakaan huonokuntoisten leikkivälineiden takia. Tähän kannattaa tarvittaessa käyttää ammattilaisen apua. Lisäksi on syytä käydä läpi mahdolliset portaat, kaiteet jne. sekä tarkistaa routavauriot pihamaalta. Myös vaaralliset puiden oksat yms. on syytä karsia.

Kun pihan mahdolliset vaaranpaikat on käyty läpi ja eliminoitu, voidaan siirtyä miettimään pihan viihtyisyyttä ja mahdollista kasvillisuutta. Tässä voivat asukkaat olla avuksi, ja yhtiössä kannattaakin järjestää vaikka harvointitalkoot, jotta nurmikot saadaan siistiksi tulevaa ruohonleikkuuta varten. Talkoilla voidaan myös siistiä vaikkapa pensaita tai maalata aitoja. Kannattaa kuitenkin muistaa, että talkoolaisilla ei pidä teettää mitään vaarallista työtä, jossa joutuu kiipeilemään tai käyttämään vaarallisia laitteita. Osakkaiden omassa käytössä olevien pihojen siistimisestä on jokainen itse vastuussa.

Mikäli yhteiselle pihalle halutaan tehdä jotain hankintoja, tulee näistä päättää asianmukaisesti. Hankinnan laadusta ja hinnasta riippuen päätöksen hankinnasta voi tehdä joko hallitus tai yhtiökokous. Esimerkiksi talven aikana kuolleiden yksittäisten istutusten uusimisesta voi päättää hallitus, kun taas isommista pihamuutoksista tai vaikkapa leikkipaikan kokonaisuudistuksesta päättäminen on yhtiökokouksen asia.

Kun piha on saatu turvallisesti ja siistiksi, on aika ryhtyä nauttimaan sen käytöstä. Yhteistä pihaa saavat kaikki tasapuolisesti käyttää yhteisten pelisääntöjen mukaisesti. Yhtiössä saattaa olla yhtiökokouksen vahvistamat järjestyssäännöt, joilla pihan käyttöä voidaan ohjata. Järjestyssäännöissä voidaan esimerkiksi kertoa missä ja milloin voi tampata mattoja, missä tupakoida ja minne pysäköidä polkupyöränsä. ❖

## Rauman seudun jätehuoltolaitos tiedottaa Jätehuolto Raumalla ja Eurajoella

### Isännöitsijäaamiainen to 9.3.2023 klo 9

Tervetuloa mukaan keskustelemaan jätehuollon ajankohtaisista aiheista. Ilmoittautumiset 28.2.2023 mennessä osoitteeseen [jatehuollonlaskutus@rauma.fi](mailto:jatehuollonlaskutus@rauma.fi)

### Jäteastioiden tyhjennykset

Jätelain muutoksen myötä kaikki asuinkiinteistöjen pakkausjäteastioiden tyhjennykset tulevat kunnan järjestettäväksi 1.7.2023 alkaen.

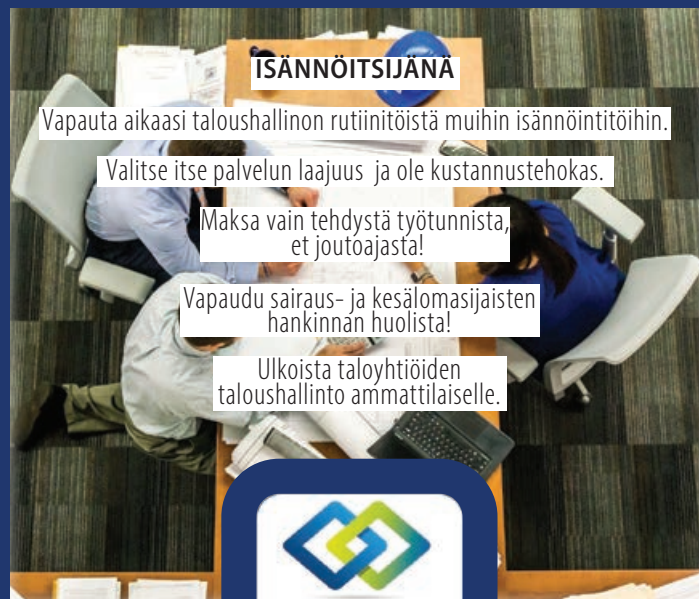
Jotta pystymme järjestämään jäteastioiden tyhjennykset, ilmoitattehan Raumalla tai Eurajoella vastaamienne taloyhtiöiden kartonki-, metalli-, lasi- ja muovipakkausten astiakoot ja tyhjennysvälit.

Ilmoitukset sähköpostilla [jatehuollonlaskutus@rauma.fi](mailto:jatehuollonlaskutus@rauma.fi)

Jäteneuvontaa saatavilla esimerkiksi taloyhtiön kokoukseen, ota yhteyttä: [jateneuvonta@rauma.fi](mailto:jateneuvonta@rauma.fi), puh. 044 403 6116

[www.rauma.fi/raumanseudunjatehuoltolaitos](http://www.rauma.fi/raumanseudunjatehuoltolaitos)

## TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!



### ISÄNNÖITSIJÄNÄ

Vapauta aikaasi taloushallinnon rutiinitöistä muihin isännöintitöihin.

Valitse itse palvelun laajuus ja ole kustannustehokas.

Maksa vain tehdystä työtunnista, et joutoajasta!

Vapaudu sairaus- ja kesälomasijaisten hankinnan huolista!

Ulkoista taloyhtiöiden taloushallinto ammattilaiselle.



KAUPPATORIN  
TILIKESKUS

## VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

Aurakatu 12b, Turku - [info@kauppatorintilikeskus.fi](mailto:info@kauppatorintilikeskus.fi) - [www.kauppatorintilikeskus.fi](http://www.kauppatorintilikeskus.fi)

**VAIVATONTA TALOUDENHOITOA ISÄNNÖITSIJÄLLE.  
PYYDÄ TARJOUS JA HUOMAA HYÖTY!**



Terveiset Satakunnasta



**MARI HÄYHTIÖ**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Satakunta ja  
Rauman Kiinteistöyhdistys

*Suomen hallituksen tulisi nyt pidättäytyä päätöksistä, jotka nostavat edelleen asumiskustannuksia.*

## Asumismenojen hillitsemisen oltava päättäjien työlistan kärjessä

**K**otitalouksien asumismenot kasvavat korona-kriisin ja Venäjän aloittaman sodan seurauksena jopa 20 prosenttia vuodesta 2019 vuoteen 2023. Asumis- ja energiameinojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista puhkaissee jo 30 prosentin rajan.

Asumismenojen lisäksi kotitalouksien haasteita ovat lisänneet elintarvikkeiden ja liikkumisen voimakas kallistuminen vuosina 2021–2023. Kuluttajahintaindeksi nousi kahdessa vuodessa miltei 10 prosenttia, ja rakennuskustannusindeksi runsaat 15 prosenttia. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksissä nousua oli samana aikana myös runsaat 15 prosenttia.

Maan hallituksen ohjelmassa asumismenojen ja muidenkin kustannusten hillitseminen on oltava keskeisenä tavoitteena. Asumismenojen hillintä tarkoittaa esimerkiksi energiakustannusten suitsimista. Energiaverotus on pidettävä kohtalaisena ja kannustavana. Energiapolitiikkaa on suunnattava energiatehokkuuden nostoon ja uusiutuvan energian tarjonnan lisäämiseen. Kotita-

louksille on hyvä tarjota myös porkkanoita yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Samoin on pidättäydyttävä päätöksistä, jotka nostavat asumisen kustannuksia entisestään. Asumisen verotus on pidettävä ennustettavana, ja korotustarpeet on padottava. Taloyhtiöiden hoitokuluista verojen ja julkisten maksujen osuus on jo pitkään kohonnut, ja keskimäärin puhutaan jo noin 30 prosentin osuudesta.

**”Verojen ja julkisten maksujen osuus on jo noin kolmannes taloyhtiöiden hoitokuluista.”**

Kiinteistöverossa hyvä ohje-nuora on se, ettei kenenkään verotaakka nouse kohtuuttomasti. Kiinteistövero on tuottanut kunnille kolmesta neljään prosenttia lisää vuodesta toiseen ilman merkittäviä uudistuksia-kaan. Veropohja on koko ajan kasvanut. Yleisenä tavoitteena kiinteistöverossa on hyvä olla leveä veropohja kohtuullisilla

sekä ennustettavilla veroprosenteilla.

Porissa tulevassa maapolitiisessa ohjelmassa tulee myös huomioida tonttimaan hinnoittelussa maltillisuus, oli kyse sitten vuokra- tai omistustontista.

Pitämällä asumisen kustannukset maltillisena luomme kilpailukykyä ja elinvoimaa talousalueellemme! ♦

# PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



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

**Mika Rantala**, 050 5992 603  
[mika.rantala@kuurapalvelut.fi](mailto:mika.rantala@kuurapalvelut.fi)

# Aurinkosähkö kiinnostaa taloyhtiöissä

*Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi järjesti alkuvuodesta kolme koulutustilaisuutta aurinkosähköjärjestelmistä ja energiayhteisöistä ympäri maakuntaa. Kiinnostus on nyt kovaa, ja nämä tilaisuudet keräsivät yhteensä satakunta kuulijaa paikan päälle.*

**K**iinteistöliitto Varsinais-Suomen koulutustilaisuudet aurinkosähköstä pidettiin Uudessakaupungissa, Loimaalla ja Salossa. Salon tilaisuuden tallenne on edelleen katseltavissa jäsensivuilta.

Kiinteistöliiton osuudessa käsiteltiin taloyhtiön päätöksentekoa aurinkopaneeleita hankittaessa ja energiayhteisöä perustettaessa. Tavanomainen, taloyhtiön oman sähkönkulutuksen kattamiseen tarkoitettu järjestelmä voidaan hankkia normaalilla enemmistö päätöksellä. Lisäksi tehdään päätös energiayhteisön perustamisesta ja yhteisön sisäisistä jakoperusteista. Tyypillisesti aurinkosähköjärjestelmän hyöty jaetaan vastikeperusteen mukaisesti.

## Hyödytstä voi kieltäytyä, mutta ei kustannuksista

Aurinkosähköjärjestelmää hankittaessa ja energiayhteisöä perustettaessa on tärkeää muistaa, että taloyhtiöllä ja energiayhteisöllä on omat roolinsa hankkeessa. Järjestelmän hankintakustannukset ja kunnossapitovastuut jakautuvat yhtiössä asunto-osakeyhtiölain periaatteiden mukaisesti.

Jotta sähkön omatuotantoa voidaan jakaa kiinteistön sisällä, täytyy jokainen käyttöpaikka liittää energiayhteisöön. Yhteisöön kuuluminen on kuitenkin vapaaehtoista, eli osakas voi kieltäytyä hyödyntästä, mutta ei kustannuksista. Yhteisötotaloissa, joissa asukkaiden sähkönkulutus laskutetaan takamittauksen tai hoitovastikkeen perusteella, ei energiayhteisöä tarvitse eikä voi perustaa.

Energiayhteisö mahdollistaa tuotetun sähkön jakamisen huoneistojen kesken. Aivan ensimmäiseksi sähköä käytetään taloyhtiön kiinteistösähkön tarpeisiin. Mikäli tuotettua sähköä jää yli, jaetaan loput huoneistoille ennalta sovittujen jakoperusteiden mukaisesti. Mikäli asukas ei saa omaa

osuuttaan sähköenergiasta kulutettua, myydään ylijäämää verkkoon. Yhteisöä perustettaessa päätetään, myykö ylijäämän taloyhtiö vai kukin yhteisön jäsen itse.

## Taloyhtiöjärjestelmät vielä harvinaisia

Tilaisuuksissa mukana olleista verkko-yhtiöistä Sallilan ja Vakkasuomen Voiman verkkoalueilla energiayhteisön on voinut perustaa tämän vuoden alusta. Niiden verkossa ensimmäiset päätökset energiayhteisöistä tehdään tämän vuoden yhtiökokouksissa. Carunan verkossa energiayhteisöt ovat olleet mahdollisia jo parin vuoden ajan.

Käytännössä taloyhtiöiden aurinkosähköjärjestelmät ovat jääneet harvinaisiksi, ja Carunallakin on valtakunnallisesti alle 50 yhteisöä. Odotettavissa on, että yhteisöjen määrä alkaa kasvaa tämän vuoden aikana. Kiinnostusta aurinkoenergiaa kohtaan on paljon. Tämä käy ilmi niin tilaisuuksien aktiivisesta osallistumisesta, kuin

Kiinteistöliiton neuvontaan tulevien yhteydenottojen määrästä. ♦



*Matts Almgrén  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi*







**JUKKA LAAKSO**

asianajaja, varatuomari  
Eversheds Asianajotoimisto Oy  
neuvontalakimies  
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

## Johtohenkilön vahingonkorvausvastuu asunto-osakeyhtiölaissa

*Hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä on velvollisuus edistää huolellisesti taloyhtiön etua.*

**J**ohtohenkilöllä tarkoitetaan hallituksen jäsentä ja isännöitsijää. Heitä koskee lain 24 luvun 1 §:ssä säädetty vahingonkorvausvelvollisuus. Korvausvelvollisuus rakentuu asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 11 §:ssä todettuun johdon velvollisuuteen huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. Mikäli johtohenkilö toimii tämän huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta ja tästä toiminnasta aiheutuu vahinkoa yhtiölle, saattaa johtohenkilö olla vahingonkorvausvelvollinen.

Johtohenkilö saattaa olla vahingonkorvausvelvollinen yhtiön lisäksi myös osakkeenomistajalle tai muullekin henkilölle. Tältä osin korvausvelvollisuus voi toteutua, mikäli johtohenkilö on tahallaan tai huolimattomuudesta rikkonut asunto-osakeyhtiölakia tai asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksiä.

### Tuottamusolettama

Mikäli huolellisuusvelvoitetta laiminlyödään, katsotaan johtohenkilöllä olevan tuottamus vahingon syntymiseen. Tuottamus eli huolellisuusvelvoitteen laiminlyönti on ehdoton edellytys johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseksi. Johtohenkilön osalta vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, mikäli vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksiä tai asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölain rikkomisen osalta tuottamusolettamaa ei kuitenkaan synny, jos lain rikkominen kohdistuu vain lain 1 luvussa säädettyihin toiminnan keskeisiin periaatteisiin. Näistä periaatteista käytännössä tärkein on yhdenvertaisuusperiaate.

Jos johtohenkilön toiminnassa tulee esiin yhtiöjärjestyksen tai asunto-osakeyhtiölain rikkominen, johtohenkilön tulee tarvittaessa osoittaa menetelleensä

huolellisesti välttyäkseen vahingonkorvausvastuulta. Tämä on käytännössä vaikeaa. Johtohenkilön kannalta olennaista on siis huolehtia siitä, että asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä noudatetaan. Päätökset on dokumentoitava esimerkiksi hallituksen pöytäkirjoihin tai muuhun jälkikäteen todennettavissa olevaan materiaaliin, josta ilmenee kulloinkin tehdyn päätöksen tai valitun toimintatavan perusteet.

### Huolellinen toiminta vastuun keskiössä

Vahinkoja ei voi koskaan täysin välttää, vaikka taloyhtiön toiminta olisi järjestetty asianmukaisesti ja toiminta olisi huolellista. Olennaista on, että päätöksentekohetkellä käytettävissä olevin tiedoin päätökselle on ollut asianmukaiset perusteet. Jälkikäteen arvioituna huonoksi osoittautuva päätös tai johtohenkilön valitsema toimintatapa on voinut päätöksentekohetkellä olla huolellista toimintaa. Pelkkä vahingon aiheutuminen ei riitä vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseen.

Asunto-osakeyhtiöissä hallitukset muodostuvat yleensä maallikoista, joilla ei ole erityistä tietämystä esimerkiksi rakennustekniikasta. Maallikkohallituksetkin odotetaan kuitenkin ns. tilanteen tunnistamista eli päätöksiksi ei saa tehdä puutteellisten tietojen perusteella.

Mikäli osaamista ei hallituksen sisältä löydy tai asiassa ei voida tukeutua vaikkapa isännöitsijän asiantuntemukseen, tulee hallituksen ja vastaavalla tavalla myös isännöitsijän hankkia päätöksenteon tueksi tarvittavaa asiantuntijaosaamista. Tältä osin on usein kysymys rakennusalan ammattilaisen tai oikeudellisen asiantuntemuksen käytöstä päätöksenteon apuna. ♦

J|Ä|S|P|I®

J|Ä|S|P|I® LTO

JÄMÄ

## 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)



## VASTUUNTUNTOINEN JA PALVELUALTIS RAKENTAJA

- Katto remontit
- Kylpyhuoneremontit
- Vesivahinkokorjaukset ja kuivaukset
- Asbestipurut



Hermanni Rantanen • 0400 215 244 • [hermanni.rantanen@tremexgroup.fi](mailto:hermanni.rantanen@tremexgroup.fi)

**Tremex Group Oy, Hallimestarinkatu 7, 20780 Kaarina**



# Riku Laikku on vuoden huoltomies 2023

*Rauman Kiinteistöyhdistys palkitsi keväällä nyt jo 11. kerran Vuoden huoltomiehen. Palkinnon sai Rauman Pihapojat Oy:n huoltomies Riku Laikku, 32. Raumalaisten ammatti-isännöitsijöiden antamat pisteet jakautuivat laajasti, mutta voittaja erottui selkeällä piste-enemmistöllä.*



➡ Rauman Kiinteistöyhdistyksen Vuoden huoltomies -palkinnon sai tänä vuonna Riku Laikku.

**V**oittajasta todetaan, että hänen kanssaan asiat hoituvat aina ripeästi. Taloyhtiöt ovat olleet tyytyväisiä Laikun tekemään työhön. Häntä pidetään tunnollisena, taitavana ja osaavana myös uusimman tekniikan parissa. Laikku kertoo arvostavansa kovasti saamaansa palkintoa.

– Onhan se hienoa nähdä, että on tullut tehtyä työt niin että sitä arvostetaan. Kun on aina yrittänyt tehdä parhaansa, niin kiva nähdä, että se huomataan.

Kiinteistöalalla on ollut puhetta siitä, että pitäisikö huoltomiehen ammattinimike muuttaa kiinteistönhoitajaksi tai huoltohenkilöksi. Mitä mieltä olet asiasta?

– Kyllähän alalla on nykyään töissä sekä miehiä että

naisia. Itse ajattelen lähinnä niin, että huoltomies on ammattinimike ja se sopii minulle hyvin.

Laikku aloitti työt nykyisessä tehtävässään Pihapojissa vuonna 2015, jonka jälkeen hän suoritti alan ammattitutkinnon oppisopimuskoulutuksessa. Laikku pitää työn sosiaalisuudesta, sekä siitä, että kädentaidot pääsevät oikeuksiinsa. Nämä asiat ovat hänelle tärkeitä, sillä vapaa-aikakin kuluu erilaisten teknisten töiden parissa.

– Tykkään olla ihmisten kanssa tekemisissä. Tässä työssä pääsee tekemään ja tutkimaan kaikenlaista. Lisäksi vapaa-ajan viettoonkin kuuluu autojen korjaamista ja pienimuotoisia timpurintöitä asuntojen korjaamisen parissa.

## Vastuut ymmärretään usein väärin

Asukkaiden kanssa Laikku on kohdannut joskus haastaviakin tilanteita. Yleensä nämä tilanteet syntyvät siitä, että asukkaat eivät aina tiedä mitkä asiat ovat taloyhtiön ja mitkä asukkaan itse huollettavia. Laikun mielestä taloyhtiön vastuunjakotaulukkoa pitäisikin tuoda paremmin asukkaiden tietoon.

Kaikille asukkaille ei ole selvää, miten vastuut jakaantuvat kerrostalossa. Tähän tiedottamiseen kannattaisikin taloyhtiössä kiinnittää huomiota. Toisaalta tieto siitä, mille taholle mistäkin asiasta taloyhtiössä pitää ilmoittaa, on mielestäni parantunut, Laikku pohtii.

Erityisesti suihkupäät ja suihkuletkut ovat usein huollettavien tai vaihdettavien listalla.

– Suihkupäiden ja -letkujen vaihto kuuluu osakkaalle. Siitä tulee eniten kyselyitä ja on useimmin väärinymmärrystä asukkaiden keskuudessa. Toisaalta ne kuluvat käytössä nopeasti ja niitä saa lähes viikoittain olla vaihtamassa vuokra-asuntoihin.

Millasi terveisiä haluaisit lähettää alalle?

– Pitkän ja rankan talven jälkeen haluan toivottaa aurinkoisia terveisiä ja hyvää kesää kaikille alalla työskenteleville. ❖

**TEKSTI:** Juuso Kallio

**KUVA:** Juha Sinisalo

# Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta.

Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjaiset matot lisäävät askelturvallisuutta. Vähennät vaihtomatoilla myös siivouskustannuksia.

Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Vuokraa matot hyvän sään aikana.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!  
myynti@lindstromgroup.com

[www.lindstrom.com/fi](http://www.lindstrom.com/fi)



## PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



040 631 4705 • [www.knloy.fi](http://www.knloy.fi)



## Jätehuollon uusi aika

Taloyhtiöiden on hyvä riittävän ajoissa selvittää, mitä lakisääteiset muutokset tarkoittavat omalla jätepisteellä.

Jätekatokset ja -aitaukset voivat käydä ahtaiksi, kun erilliskeräysvelvoitteet kiristyvät. Astiakokoja vaihtamalla voi löytyä lisää tilaa jätekatokseen. Keräämön asiantuntija auttaa isännöitsijöitä jätekatoksen muutosratkaisuiden miettimisessä.

Soita meille p.044 701 2500 tai laita viestiä [neuvonta@keraamo.fi](mailto:neuvonta@keraamo.fi) niin etsitään ratkaisu yhdessä!

Keräämö on Porin, Ulvilan, Kokemäen, Harjavallan, Nakkilan, Merikarvian, Pomarkun ja Siikaisten yhdessä omistama kunnallinen jätehuolto-yhtiö. Lisätietoja [www.keraamo.fi/rivi-ja-kerrostalot](http://www.keraamo.fi/rivi-ja-kerrostalot)

**KERÄÄMÖ**

***Sinä* lajittelet, me *keräämme***





**PYSÄKÖINTITURVA**

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

[www.pysakointiturva.fi](http://www.pysakointiturva.fi)  
[toimisto@pysakointiturva.fi](mailto:toimisto@pysakointiturva.fi)

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

**PARKKIPISTE**

# Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.

**WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI**

Kiinteistöliiton jäsenetuna  
-20% normaalihhinnoista.

  
KIINTEISTÖ-  
MEDIA

## Palveluhakemisto

### Asianajotoimistoja

**EVERSHEDS  
SUTHERLAND**

Eversheds Asianajotoimisto Oy | [eversheds.fi](http://eversheds.fi)  
Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku | Puh. 010 684 1550

### Isännöintiä

Liity kiinteistöalan  
edelläkävijöihin  
– pyydä meiltä  
isännöintitarjous

  
**Talokeskus**  
RAUMA

Nortamonkatu 6,  
26100 Rauma  
p. 044 782 2801  
[mikko.vapanen@talokeskus.com](mailto:mikko.vapanen@talokeskus.com)

### Isännöintiä

**Balanssi**  
Isännöinti ja Tilipalvelu

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

[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)

  
Tilitoimistopalvelut

 **isännöintitalo**

Yhdessä kohti parempaa asumista - [www.isannointitalo.fi](http://www.isannointitalo.fi)

# Yhdistys

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

## Timo Nieminen jatkaa Suomen Kiinteistöliiton puheenjohtajana

Diplomi-insinööri **Timo Nieminen** Kauniaisista jatkaa Kiinteistöliiton puheenjohtajana. Jyväskylässä 1.4. koolla ollut Kiinteistöliiton liittokokous valitsi liiton varapuheenjohtajiksi kiinteistöneuvos **Pertti Satopää**n Liedosta ja toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos **Harri Järvenpää**n Tampereelta sekä diplomi-insinööri **Martti Suomelan** Helsingistä.

Kiinteistöliiton hallituksen jäseniksi kaudelle 2023–2025 valittiin arkkitehti, hankekehitysjohtaja **Katariina Haigh** Espoosta, riskienhallintapäällikkö **Janne Heiliö** Kotkasta, kiinteistöjohtaja **Seppo Kosola** Turusta, asuntosijoittaja **Jouni Lehtinen** Helsingistä, psykiatrinen erikoissairaanhoitaja **Tuula Jurmu** Helsingistä, varatuomari **Vesa Lensu** Jyväskylästä, KTM, toiminnanjohtaja **Olli-Veikko Kurvinen** Helsingistä, tiimiesimies **Anja Pujola** Tampereelta, VTM, asiantuntija **Saku Lehtinen** Helsingistä, toimitusjohtaja **Maarit Toveri** Helsingistä. Lisäksi hallituksessa jatkavat edellisessä liittokokouksessa valitut.



Kuva: Pekka Rousi

## Pertti Satopää jatkaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen puheenjohtajana

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n sääntömääräinen vuosikokous 15.3.2023 vahvisti kiinteistöyhdistyksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen vuodelta 2022, toimintasuunnitelman ja talousarvion vuodelle 2023. Jäsenmaksuja päätettiin korottaa 2 % vuodelle 2024. Vuosikokous hyväksyi myös hallituksen esittämän päivitetyn strategian.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen hallituksen järjestäytymiskokouksessa puheenjohtajaksi valittiin Kiinteistöneuvos **Pertti Satopää** ja varapuheenjohtajiksi **Seppo Kosola** ja **Tiia Granberg**. Yhdistyksen hallituksen muodostavat edellä mainittujen lisäksi: **Mika Artesola**, **Maarit Järvinen**, **Kalle Hiukka**, **Peter Karlsson**, **Erkki Kaskela**, **Vesa Keskilä**, **Niko Paloposki**, **Anne Rintee**, **Kimmo Salo**.

Kiinteistöliitto Satakunnan vuosikokous pidettiin

25.4.2023. Yhdistyksen hallitukseen valittiin uutena toimitusjohtaja **Jouni Lampinen** erovuoroisen **Ilkka Träskelinin** tilalle. Kiinteistöliitto Satakunnan hallituskokoonpano pysyi muutoin entisellään: **Peter Hillman**, **Teija Hokkanen**, **Jari Jokiniemi**, **Petri Kauraoja**, **Marjo Kekki**, **Jouko Kuuri**, **Jouni Lampinen**, **Heli Lindqvist**, **Seppo Manner**, **Pertti Pinkkilä**, **Ari Urpulahti** ja **Tero Ylikylä**. Järjestäytymiskokous pidetään toukokuussa.

Rauman Kiinteistöyhdistyksellä on kaksi sääntömääräistä kokousta. Kevätkokous pidettiin huhtikuussa ja syyskokous pidetään loppuvuodesta. Rauman Kiinteistöyhdistyksen hallituksen muodostavat: puheenjohtaja **Mikko Vapanen**, varapuheenjohtaja **Jouni Vainio** sekä jäsenet **Juha Antila**, **Jouni Kartano**, **Mikko Luovi**, **Jani Pelamo**, **Susanna Suoramaa**, **Jenna Tamminen**, **Anita Toivonen** ja **Pentti Vilo**.

## Muista ilmoittaa yhteystietojen muutoksista

Yhtiökokousten jälkeen taloyhtiöiden hallitukset järjestäytyvät. Muistathan ilmoittaa mahdollisista yhteyshenkilöissä yhdistyksesi toimistolle. Näin varmistat, että lehdet ja tiedotteet tulevat oikeille yhteyshenkilöille ja että kaikki jäsenpalvelut ovat käytössä.

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

satakunta@kiinteistoliitto.fi

rauma@kiinteistoliitto.fi

Päivitykset voi tehdä myös jäsensivujen kautta. Jäsennumero löytyy takasivun osoitekentästä.

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

## Kalenteri

### 23.05.2023 Turku

Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtoklinikka Turussa

### 23.05.2023 Webinaari

Hallitustyöskentely haltuun - uusien hallitusjäsenten koulutus

### 01.06.2023 Webinaari

Talouskurssi taloyhtiön hallitukselle

### 1.11.2023 Turku

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä







# Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.

Kysyntä taloyhtiölainojen korkosuojauksille on kasvanut voimakkaasti. Taloyhtiölainan korkosuojaus on osuuspankin taloyhtiö-asiakkaille tarkoitettu luottoon kytkettävä korkosuojaus. Taloyhtiölainan korkosuojauksella muutetaan lainan vaihtuva viitekorko kiinteäksi ennalta sovitulle ajalle 5–25 vuodeksi.



Korkosuojauksella turvataan osakkaiden rahoitusvastikkeet korkotason nousulta.



Kiinteä korko on mahdollista myös osalle yhtiölainaa.



Korkosuojattu yhtiölaina turvaa jokaisen osakkaan maksukyvyn.



Joustava maksuohjelma mahdollistaa ylimääräiset osakassuoritukset.

Haluaisitko, että taloyhtiösi luotto  
suojataan korkosuojauksella?  
**Ota meihin yhteyttä:**



**Annika Pöysti**  
Asiakkuus- ja myyntipäällikkö  
010 256 9135  
annika.poysti@op.fi



**Niko Salminen**  
Asiakkuusasiantuntija  
010 256 9102  
niko.salminen@op.fi

Lue lisää: [op.fi/taloyhtiorahoitus](https://op.fi/taloyhtiorahoitus)

OP Turun Seutu

