

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2022



Palvelu-
hakemisto
s.37

*Eduskuntavaalit 2023
Kuinka kansanedustajat edistäisivät asumisen asioita*

KODINTURVAA MUUTTUUVASSA MAAILMASSA

Asumisen saralla
ansioituneita
palkittiin taas

Putkilukkovarkaudet
säikäyttivät
taloyhtiöt Turussa

Kiinteistöliitto Satakunta
juhli yli satavuotista
edunvalvontaa

Huoletonna ja helppoa lämpöä.



**TURKU
ENERGIA**

Onko kiinteistönne lämmönjakokeskus tullut uusintaikään?

Älykäs lämmönjakokeskus on nyt saatavilla avaimet käteen -palveluna. Pitkällä takuulla ja kätevällä kuukausirahoituksella!

Lämmönjakolaitteiston vaihtoon on nyt saatavilla myös ARA-avustus, joka kannattaa hyödyntää.

Huolehdimme jatkossa laitteistosta ja sen huolloista, jotta yhtiössänne olisi aina toimintavarma lämmitysratkaisu. Nykyaikainen lämmönjakokeskus pitää energiakulut hallinnassa. Ei riskejä, ei yllättäviä kuluja.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus

Biojätteet hyötykäyttöön!

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



Lounaisen Suomen alueen asukkailta kerätty biojäte käsitellään Biolinjan biokaasulaitoksessa lämmöksi ja lannoitteiksi!



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

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



LOUNAISSUOMEN
JÄTEHUOLTO

[f](https://www.facebook.com/lsjh) [i](https://www.instagram.com/lsjh) [in](https://www.linkedin.com/company/lsjh)
lounaissuomenjatehuolto

Pienempi kuorma huomiseksi.

**KOTISI
ARVOINEN
KATTO**

Pyydä tarjous
kattoremontista

www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Riimukatu 1
20380 Turku

010 2290 190

Onko sähkön hinta kohtuullinen?

Taloyhtiöt kohtaavat uudet, kohonneet markkinaehtoiset sähkön hinnat sitä mukaa kun vanhat sähkösopimukset umpeutuvat.

Noin 70 prosentilla taloyhtiöistä oli vielä syksyllä voimassa oleva määräaikainen sähkösopimus kiinteistö-sähkössä. Siksi suuri osa yhtiöistä maksaa sähköstä vielä matalaa hintaa, noin 6,50 snt/kWh. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan 80 prosenttia kiinteistöistä maksaa sähköstä 4,0-27,5 snt/kWh. Se, mihin suuntaan hinnat kehittyvät, riippuu monesta seikasta.

Sähkömarkkinalaki velvoittaa toimitusvelvollisia sähkönmyyjiä toimittamaan sähköä kohtuulliseen hintaan loppukäyttäjille. Lain mukaan sähkön myyjällä on oltava julkiset sähkön myyntiehdot ja -hinnat sekä niiden määräytymisperusteet toimitusvelvollisuuden piirissä oleville loppukäyttäjille.

Kuluttajaliitto vaati marraskuussa Energiavirastoa pikaisesti arvioimaan sähkön kohtuullisen hinnan määrittelyn. Virastossa on vireillä useita tutkintapyyntöjä liittyen toimitusvelvollisen sähkön kohtuulliseen hintaan sekä siihen, voiko pörssisähkö olla vähittäismyyjän ainoa toimitusvelvollinen tuote. Tutkinta koskee mm. Fortumia, Oomi Energiaa ja Turku Energiaa. Sähkön vähittäismyyjiä on kaiken kaikkiaan Suomessa noin 60 yhtiötä.

Kohtuullisuus tai kohtuuhintaisuus on arvokas, mutta vaarallinen tavoite. Ilman tarkempaa määrittelyä kohtuulliset ehdot ovat täysin tulkinnanvaraisia. Sähkön hinnassa kohtuullisuus riippuu täysin katsojan näkökulmasta. Jo pelkästään paljon ja vähän sähköä käyttävien käsitys kohtuullisesta hinnasta ovat eriävät.

Turun Sanomien järjestämässä verkkokyselyssä lähes tuhat vastaajaa arvioi määräaikaisen sähkösopimuksen kohtuullista hintaa. Vastanneista 43 prosentin mielestä

kohtuullinen hinta on 5 snt/kWh ja 41 prosentin mielestä 10 snt/kWh. Markkinahinnoista havaitsemme, että sähkön myyjien käsitys kohtuullisesta hinnasta on korkeampi.

Energiavirasto kertoo, ettei aiempia päätöksiä tai linjauksia sähkömarkkinalain tarkoittamasta toimitusvelvollisen myyntituotteen kohtuullisesta hinnasta ole. Energiavirasto ei ole myöskään antanut päätöksiä tai linjauksia siitä, voiko pörssisidonnainen sähkönmyyntituote olla ainoa toimitusvelvollisen vähittäismyyjän uusiin sopimuksiin tarjoama toimitusvelvollinen tuote.

Energiavirasto voi ottaa kantaa toimitusvelvollisuus-tuotteisiin ja -hintoihin ainoastaan jälkikäteen annettavilla valituskelpoisilla päätöksillä. Se ei voi etukäteen asettaa korkeinta sallittua toimitusvelvollisuustuotteen hintaa eikä määrätä, kuinka suuri toimitusvelvollisuustuotteen hinnan kertakorotus voi olla tai kuinka usein hintaa voi muuttaa. Nämä yksittäisiä vähittäismyyjiä koskevat ratkaisut tullaan antamaan ensi vuoden puolella.

Energiayhtiöiden tilinpäätökset kunkin kalenterivuoden osalta julkaistaan kevään aikana. On selvää, että näitä lukuja sekä viraston päätöksiä seurataan suurella mielenkiinnolla. Asumiskustannusten nousulla on haitallisia vaikutuksia eikä nykyistä nousutahtia voida hyväksyä.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Tuleva talvi edellyttää nyt varautumista kylmään ja sähkökatkoihin. Kuva: Porin kaupunki

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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

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

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

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Mikä on kohtuullinen hinta sähköstä

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

HENKILÖT

10 Liitto palkitsi asumisen saralla ansioituneita

ARTIKKELIT



14 Ari-Pekka Heiskala on vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja



16 Eduskuntavaalit 2023 - Ehdokailta riittää ymmärrystä asumisen ongelmiin

20 Putkilukot - harmia vai hyötyä avainsäilöistä?

22 Aurinkosähköstä tulee entistä kannattavampaa

24 Maalämpöön siirtyminen vaatii hyvää valmistelua



26 Satakunta juhla sataa vuottaan asumisen edistäjänä

28 Hyvityslaskentamallilla selkeyttä aurinkosähkön laskutukseen

30 KOLUMNI

Turvallisuusalan perusasiat

31 KYSY HELILTÄ

Yhdenvertaisuudesta ja esteettömyydestä

32 TEKNIikka JA TALOUS

Kaikkien nyt varauduttava sähkökatkoihin

34 TERVEISET Satakunnasta

Muutamalla vinkillä rauhaan joulun

36 LAKI JA OIKEUS

Vuokrasopimuksen irtisanominen tai purkaminen

37 PALVELUHAKEMISTO

38 JÄSENINFO



Lisää jäseniä yhdistyksiin

Rauman ja Satakunnan kiinteistöyhdistykset ovat saaneet syksyn aikana runsaasti uusia jäseniä.

Kiinteistöliitto Satakuntaan on liittynyt syksyn aikana yli 30 taloyhtiöltä ja Rauman kiinteistöyhdistys on sekä kasvanut lähes 30 uudella jäsenellä.

Rauman yhdistyksen jäsenmäärä on lehden painoon mennessä 389 ja Kiinteistöliitto Satakunnan jäsenmäärä 777.

- Meilläpäin muun muassa isännöitsijät ovat aktiivisesti suositelleet jäsenyyttä jäsenhankintakampanjamme yhteydessä, kiittelee yhdistysten toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö**.

- Lisäksi keskustelu energian hinnan ja asumiskustannusten noususta on varmasti saanut taloyhtiöt hakeutumaan asiantuntijaorganisaation puoleen, Häyhtiö arvio.

Myös Suomen Kiinteistöliiton alueellisista yhdistyksistä kolmanneksi suurin, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, on saanut vuoden mittaan tasaiseen tahtiin uusia jäseniä; lehden painoon mennessä 95 kappaletta.

Varsinais-Suomen yhdistykseen kuuluu yli 2 740 jäsenyhdistystä.

- Laaja ja kasvava jäsenjoukko mahdollistaa kehittämään jäsenpalveluita myös tulevaisuudessa, sanoo liiton toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Esimerkkinä uusista palveluista hän tuo esille jäseniä kytkeytyvän tarjouspyyntötyökalun, jolla jäsen voi kilpailuttaa tarvitsemiaan palveluita.

- Palvelukehitys aloitetaan isännöintipalveluiden hankkimisesta, Juuso Kallio kertoo.



Energiankulutusmittareita kirjastoihin Raumalla

Rauman kirjastoista voi nyt lainata energiankulutusmittarin, jolla voi seurata kodin sähkölaitteiden kulutusta.

Energiankulutusmittari liitetään pistorasiaan, jolloin se näyttää siihen liitetyn laitteen sähkönkulutuksen.

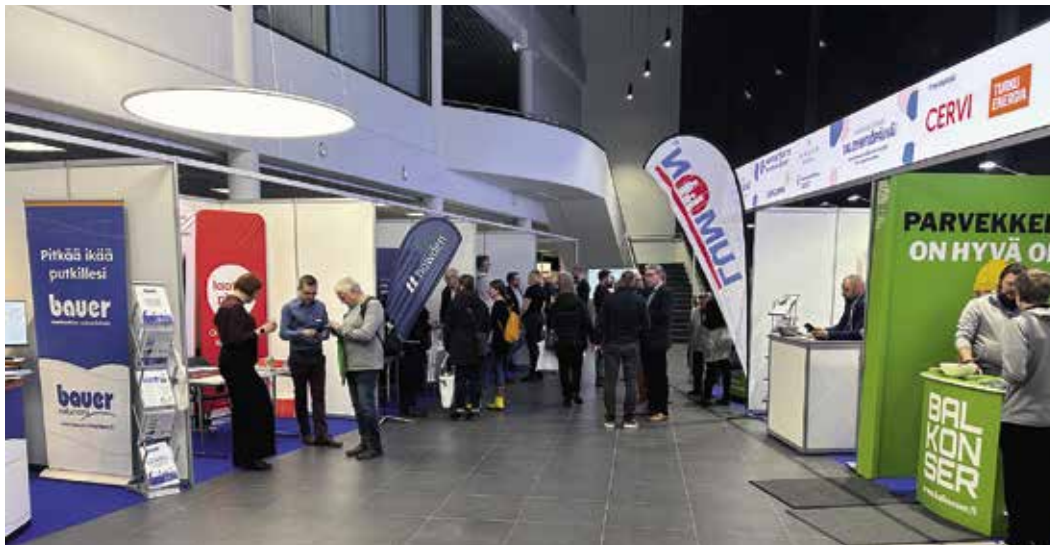
Mittarit ovat lahjoitus Rauman Energia Oy:ltä, joka on aikaisemmin lainannut niitä suoraan omasta asiakaspalvelupisteestään. Nyt lainaus tapahtuu kirjastojen kautta.

Kirjastopalveluiden johtaja **Karri Hara** mukaan mittareiden kysyntä onkin syksyn aikana ollut kovassa kasvussa.

- Kansalliset energiansäästökampanijat ovat saaneet ihmiset tietoisiksi kotiansa energian kulutuksesta ja säästökohteita etsitään nyt aktiivisesti, Hara sanoo.



- Haluamme osaltamme auttaa raumalaisia sähkönkäytössä, sanovat Karri Hara ja Rauman Energia Sähköverkko Oy:n palvelupäällikkö **Taru Arponen**. Kuva: Rauman Energia / Lauri Tuomola



Taloyhtiöpäivään osallistuneet pitivät tärkeänä, että seminaarien lisäksi he pääsevät tapaamaan ja vertailemaan eri yritysten palvelutarjontaa. Kuva: Juuso Kallio

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä yli 500 osallistujaa

Lokakuussa järjestetty kaikille avoin taloyhtiöpäättäjien alueen suur tapahtuma keräsi runsaan joukon osallistujia. Turun Messukeskukseen kokoontui yli 500 osallistujaa, ja mukana oli 45 eri organisaation näyttelyosastot.

Tapahtuman seminaareista suosituimpia olivat energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät puheenvuorot, sekä Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Huplin** lainsäädännön

muutoksiin keskittyneet luennot. Tapahtuman osallistajat pitivät tärkeänä, että seminaarien lisäksi he pääsevät tapaamaan ja vertailemaan eri yritysten palvelutarjontaa. Tilaisuuden esitysaineistoihin voi tutustua tapahtuman verkkosivuilla www.kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva ja youtube.com/kiinteistoliitto. Seuraavan kerran tapahtuma järjestetään Turun Messukeskuksessa 1.11.2023.

Huoneistotietojärjestelmä

Liittyminen maksutonta vuoden 2023 loppuun asti

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on ollut Suomessa verkkaista. Varsinais-Suomessa jo joka kahdeksas asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa järjestelmään. Toisaalta satakunnassa vain neljä prosenttia asunnoista on järjestelmässä.

Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Kaikkiaan Suomessa on noin 90 000 taloyhtiötä, joita siirto koskee. Tällä hetkellä 8 000 niistä on tehnyt tarvittavan siirron. Maanmittauslaitos kannustaa nyt taloyhtiötä siirtymään huoneistotietojärjestelmään mahdollisimman pikaisesti – tukea ja apua saa sekä puhelimitse että verkon kautta.

Jos taloyhtiö hoitaa isännöinnin omatoimisesti, talo-



yhtiön edustaja voi siirtää osakeluettelon Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelussa, missä on valmiiksi pohjatietoina taloyhtiön siirrettävät tiedot. Jos yhtiö on ammatimaisen isännöinnin piirissä, isännöintitoimisto hoitaa osakeluetteloiden siirrot oman aikataulunsa mukaisesti.

Taloyhtiö voi siirtää osakeluettelonsa maksutta huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun asti. Vuoden 2024 alusta alkaen osakeluettelon siirroista aletaan periä maksu. Maksun suuruus ja maksun määräytymisen perusteet eivät ole vielä selvillä.

Maanmittauslaitos muistuttaa, että osakeluettelon siirto kannattaa nostaa hallituksen kokouksen asialistalle jo seuraavaan kokoukseen.

Kuva: MML/Riku Nikkilä

Kustannuskuria jätehuollon uudistukseen



Kiinteistöliitto Satakunta toivoo Porin Seudun jätehuollon uudistuksiin selkeitä laskutusohjeita sekä riittävän pitkää siirtymäaikaa.

Kiinteistöliitto Satakunta on jättänyt lausunnon Porin Seudun jätehuoltojooston luonnokseen jätehuoltomääräysten muuttamisesta sekä jätetaksasta.

Lausunnossaan se korostaa, että muutosten siirtymäaikojen tulisi olla riittävän pitkiä. Uudet ohjeet ja määräykset edellyttävät myös selkeää ja riittävää tiedottamista Porin Seudun jätehuoltoviranomaiselta sekä perustettavalta yhtiöltä. Siinä Kiinteistöliitto voi toimia kaupungin kanssa yhteistyössä.

Kiinteistöliitto Satakunta toivoo, että tarjouspyynnöt tehdään jätteen keräyksestä vastaavien urakoitsijoiden kanssa siten, että laskutus on selkeää eikä se saisi mahdollistaa yllätyksellisiä lisälaskutusmahdollisuuksia.

– Asuinkustannuksien nousu on muutoinkin nyt erittäin suurta, joten alueen elinvoimaisuuden kannalta uudistusten kustannusvaikutukset on syytä pitää kurissa, sanovat lausunnossaan Kiinteistöliitto Satakunta ry:n toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö** ja toiminnanjohtaja, hallituksen puheenjohtaja **Jouko Kuuri**.

ARA avustaa kaukolämpölaitteistojen uusimista

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARasta voi nyt hakea avustusta kaukolämpölaitteistojen uusimiseen.

Avustettavan kiinteistön on sijaittava alueella, jossa laitteiston uusiminen edistää kaukolämpöverkon lämpötilan laskemista. Pientalot voivat saada avustusta enintään 2 500, rivitaloyhtiöt enintään 4 000 ja kerrostaloyhtiöt 6 000 euroa.

Avustus on tarkoitettu asuinrakennusten olemassa olevien kaukolämpölaitteistojen uusimiseen. Avustettavia ovat lämmönvaihtimet, joiden kaukolämmön tuloveden lämpötila on enintään 90 astetta. Avustusta voi saada kaikkiin asuinrakennuksiin, eli sitä voivat hakea myös pientalojen ja vuokratulojen omistajat.

Samassa yhteydessä lämmitysjärjestelmän tasapainotuksesta ja säädöstä syntyvät kustannukset ovat myös avustuskelpoisia. Pelkkään järjestelmän säätöön ja tasapainotukseen ei kuitenkaan myönnetä avustusta, vaan avustus edellyttää aina lämmönvaihtimen uusimista.

Alueelliset vaatimukset

Uuden ohjeistuksen mukaisesti kaukolämmön tulovesi tulee jatkossa mitoittaa 90 asteen lämpötilan mukaan, aiemman 115 asteen sijaan.

- Muutoksella mahdollistetaan kaukolämmön hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamista, kertoo Turku Energia lämmön avainasiakaspäällikkö **Susanna Tuominen**.

- Kaukolämmössä olevien rakennusten lämmönjakokeskusten mitoituslämpötila lasketaan vaiheittain luonnollisen uusimisajataulun yhteydessä.

Avustuksen ehtona on myös kiinteistön sijainti. Sen tulee sijaita alueella, jossa laitteiston uusiminen edistää kaukolämpöverkon lämpötilan laskemista. Ainakin seu-



raavien yhtiöiden kaukolämpöverkko täyttää vaatimukset: Turku Energia, Salon Kaukolämpö, Paimion Lämpökeskus, Pori Energia ja Rauman Energia.

AIHEESTA LISÄÄ: ara.fi/kaukolampoavustus

Korot nousussa

Asuntolainojen korot nousivat 67 prosenttia ja kulutusluottojen korot 24 prosenttia viime vuoteen nähden, mutta Tilastokeskuksen yliaktuaari **Kristiina Nieminen** muistuttaa, että nämä ovat vielä melko pieniä korkoasteita verrattuna 1980-luvun huippukorkoihin.

Asuntolainojen keskikorko on nyt 1,3 prosenttia ja kulutus- ja muiden luottojen keskimäärin 3,5 prosenttia.

Kuluttajan käytettävissä olevia tuloja ne kuitenkin laskevat.

Tekemässämme esimerkkilaskelmassa 2 prosenttiyksikön korkojen nousu vaikuttaa putkiremontin siten, että rahoitusvastike 20 vuoden lainalle nousee 0,75 €/m².

Laskelmassa korko nousee 1,35:stä 3,35 prosenttiin.



Taloyhtiönä on käytetty Indeksitaloa. Korjaushankkeen koko rahoituksen tarve on tällöin 1 890 000 euroa. Jos koko hankkeelle laskettu 20 vuoden annuiteettilainan kokonaiskorko on 1,35 prosenttia, on rahoitusvastike 3,75 €/m² ja vastaavasti 3,35 prosentin korolla 4,50 €/m².



Yhteistyösopimuksissa hinnankorotukset ovat sopimusasia. Kuva: Shutterstock

Isännöinnin hinnankorotus ei ole ilmoitusasia

Moni taloyhtiö saa näin loppuvuodesta ilmoituksia hinnankorotuksista isännöinti- ja huoltoyritykseltään. Hinnat eivät kuitenkaan ole ilmoitus- vaan sopimusasia.

Isännöinnin tehtävistä sekä palkkioista on sovittu taloyhtiön ja isännöintiyrityksen kesken isännöintisopimuksessa. Koska palkkioiden muuttaminen on sopimusasia, vaatii hintojen muuttaminen molempien osapuolten hyväksynnän.

Korotuksen suuruutta arvioitaessa kannattaa miettiä, onko taloyhtiön hallitus tyytyväinen tähän asti saamaan palveluun; hyvästä isännöinnistä kannattaa maksaa, mutta huonoa ei pidä hyväksyä.

Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot määrittävät, että isännöintiyrityksen on annettava sopimushinnan tarkistusehdotus kirjallisesti taloyhtiölle riittävän ajoissa ennen esitettyä hinnantarkistusajankohtaa.

Jos taloyhtiö ei hyväksy hinnantarkistusta, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti isännöintiyritykselle kuukauden kuluessa tarkistusehdotuksen saapumisesta. Sen jälkeen käynnistyvät mahdolliset hinnantarkistusneuvottelut.

Miten toimia, kun isännöinti nostaa taksoja

1. Tarkistakaa mitä isännöintisopimuksessa on sovittu palkkionkorotuksista.
2. Arvioikaa korotusesityksen suuruutta ja isännöintipalkkioiden tasoa.
3. Arvioikaa korotusesityksen perusteluja.
4. Jos hinnankorotus perusteluineen on hyväksyttävissä, ilmoittakaa hyväksymisestä isännöintiyritykselle. Kirjatkaa päätös hallituksen pöytäkirjaan.
5. Jos hallitus ei hyväksy korotuksen suuruutta, ilmoittakaa siitä isännöintiyritykselle ja käynnistäkää neuvottelut.
6. Jos ette pääse asiasta yhteisymmärrykseen, varautukaa sopimuksen päättymiseen ja uuden isännöitsijän hankkimiseen.



Porin Ilmastoviisas taloyhtiö -tapahtuma
Kuva: Matts Almgrén

Porin Ilmastoviisas taloyhtiö -tapahtuma.

Kiinteistöliiton ja kiinteistöyhdistysten järjestämä Ilmastoviisas taloyhtiö -tapahtuma oli Porissa 22.11. Päivällä järjestettiin tilaisuus ammattilaisille ja illalla taloyhtiöiden hallinnolle.

Tilaisuudessa oli pienimuotoiset messut, ja koulutuksessa kuultiin paljon ajankohtaista mielenkiintoista asiaa aina energiavinkeistä toteutettuihin energiakorjauksiin. Tilaisuuteen osallistui yli sata taloyhtiöpäättäjää. Turussa vastaava tapahtuma järjestetään 8.3.2023.

Kiinteistökaupankäynti hidastumassa

Kiinteistökaupankäynnin volyymi laski kolmannella vuosineljänneksellä 1,4 miljardiin euroon. Kaupankäyntivolyyymi jää noin 6 prosenttia alle kolmannen neljänneksen keskiarvosta vuodesta 2015 alkaen.

Volyyymi on laskenut yli 30 prosenttia viime kvartaalista ja yli 20 prosenttia edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Laskeva volyymi johtuu ennen kaikkea transaktioiden määrän vähenemisestä. Tänä vuonna transaktioiden koko on ollut keskimääräistä suurempi, ja myös kolmannella kvartaalilla tehtiin suuria kauppia.

Euroopan Keskuspankin rahapolitiikan normalisoinnin myötä marginaalit ovat nousseet ja rahoituksen saataisuus on heikentynyt. Markkinat hinnoittelevat edelleen kiristymistä lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä korkoihin. Kolmannella vuosineljänneksellä alkoi näkyä merkkejä siitä, että ostajien ja myyjien hintanäkemyksien välinen kuilu on nykyisessä markkinaympäristössä kasvanut, todetaan Newsec Oy:n tuottamassa markkinakatsauksessa.





Liitto palkitsi jälleen asumisen saralla ansioituneita

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi haluaa tuoda neljättä kertaa esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.

Tänä vuonna vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin turkulainen **Ari-Pekka Heiskala**. Vuoden palvelumyönteisin -kunniamaininnan sai rakennusinsinööri **Jyrki Alonen** ja vuoden korjaushanke on Asunto Oy Linnankatu 19 toteuttama laaja saneeraus.

– Yli puolet varsinaissuomalaisten asunnoista ja

kodeista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä. Käynnissä oleva energiakriisi, kiinteistön ylläpidon kustannusten ja korkojen nousu haastavat monella lailla taloyhtiöiden hallintoa, sekä osakkaita ja asukkaita. Hyvien käytäntöjen ja esimerkkien esiin tuominen on tässä hetkessä yhä tärkeämpää, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.



☎ -Konsultinkin tulee toiminnallaan osoittaa kykynsä hoitaa taloyhtiön asioita, Jyrki Alonen toteaa. Kuva: RTC Vahnen Turku Oy

Ari-Pekka Heiskala ajoi läpi haastavia projekteja

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja Ari-Pekka Heiskala As Oy Brahenkatu 16 on saanut tehdä hartiavoimin töitä yhtiön hyväksi usean vuoden ajan. Hänen johtamassaan taloyhtiössä on ollut monia haastavia projekteja, joista kerrotaan tarkemmin tämän lehden sivulla 14.

Palkittavan puheenjohtajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen As Oy toimikunta. Se korosti arvioinnissaan, että puheenjohtaja on toiminut haastavassa toimintaympäristössä osoittaen aktiivisuutta ja tunnollisuutta yhteisen omaisuuden hoitamisessa.

Jyrki Alonen on Vuoden palvelumyönteisin

Rakennusinsinööri Jyrki Alosella on taloyhtiöiden hankkeiden parissa toimisesta vuosikymmenten kokemus. Hän on toiminut rakennushankkeissa sekä projektinjohtajana, suunnittelijana että valvojana. Valvojan ominaisuudessa hän on osoittanut kiireistään huolimatta joustavuutta tapaamisissa sekä erinomaista neuvottelukykä hallitusten, urakoitsijoiden, isännöitsijöiden ja asukkaiden kanssa. Alosella

on rauhallinen ja ystävällinen sekä faktoihin perustuva ote käydyissä keskusteluissa.

– Monissa taloyhtiöissä on ollut halua sitoutua pidemmäksi aikaa ja siten useammassa hankkeessa samaan kumppaniin. Taloyhtiön taustojen ja päätöksentekoprosessien tunteminen on helpottanut onnistumistani eri projekteissa, Alonen sanoo.

Hänen mukaansa yhtiön kannattaa miettiä, onko siitä saatavilla hyötyä, että heidän kiinteistöään hoitaa henkilö, joka tuntee kohteen.

Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut toimikunta. Arvioinnissa painotettiin erityisesti positiivista palvelukokemusta sekä taloyhtiöiden hallinnon ymmärrystä.

Vuoden korjaushanke on Asunto Oy Linnankatu 19

Vuoden korjaushankkeen valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta. Valinta kohdistui Asunto Oy Linnankatu 19 asunto-osakeyhtiöön, joka on lähtenyt ennakoluulottomasti selvittämään uusia mahdollisuuksia energian talteenottoon ja uusiutuvan energian tuotantoon.





Benito Casagrandelle myönnettiin kunniamaininta pitkäjänteisestä yli 40 vuoden ajan jatkuneesta kehitystyöstä Linnankatu 3:n kiinteistön hyväksi. Kuva: Benito Casagrande

Linjasaneerauksen yhteydessä yhtiössä toteutettiin aurinkolämpö- ja sähköjärjestelmä yhdistetyillä hybridipaneeleilla sekä poistoilman ja jäteveden lämmöntalteenotto lämpöpumpun avulla.

Hankkeessa painottuu huolellinen valmistautuminen ja suunnittelu, sekä rohkeus etsiä uusia ratkaisuja. Jäteveden lämmöntalteenottoa ei tällä tekniikalla ole aiemmin toteutettu asuinrakennuksessa Turun seudulla. Jäteveden lämmöntalteenotto mitaroitiin erikseen, jotta järjestelmän tuottamaa hyötyä voidaan seurata. Hybridiaurinkopaneeleja asennettiin 40 kappaletta. Aurinkoenergiajärjestelmä on niin ikään mitaroitu sekä lämmön että sähkönsä osalta.

– Dataa toteutuneista säästöistä, on toistaiseksi vielä vähän tarjolla. Lämmöntalteenottojärjestelmästä saadut tulokset ensimmäisten kuukausien ajalta näyttävät kuitenkin erittäin lupaavilta, kertoo Asunto Oy Linnankatu 19 puheenjohtaja **Jarno Pursiheimo**.

– Kun hinnat nousevat, niin kaikki mahdollisuudet säästää kustannuksia täytyy ottaa huomioon.

Yksi haaste uusien teknologioiden käyttöönotossa on se, että suunnittelutoimistoilta ei tunnu löytyvän osaamista niiden suunnitteluun. – Hallituksen aloitteellisuus ja oma selvitystyö on tärkeässä asemassa näissä toiminna, Pursiheimo jatkaa.

Kunniamaininta Benito Casagrandelle

As Oy toimikunta myönsi kunniamaininnan Kiinteistö Oy Casagrandentalon puheenjohtaja **Benito Casagrandelle**. Kunniamaininta myönnettiin pitkäjänteisestä yli 40 vuoden ajan jatkuneesta kehitystyöstä Linnankatu 3:ssa sijaitsevan kiinteistön hyväksi. Puheenjohtajana hän on toiminut

vuodesta 1979 lähtien muutaman vuoden taukoa lukuun ottamatta. Alkuperäisenä tehtävänään hän piti talon elämän pelastamista. Korjauksissa oli tehty erilaisia teknisiä virheitä ja moni asia jouduttiin tekemään uudelleen,

Casagranden mukaan rakennuksiin pitää suhtautua vähän niin kuin eläviin olentoihin.

– Talon elämä ilmenee erilaisin näkökulmin. Elon merkkeihin, ja erityisesti niihin, jotka ovat negatiivisia, pitää reagoida välittömästi. Ne mitkä ihmisilmä näkee voivat olla vain jäävuoren huippu. Siksi pitää jatkuvasti elää talon mukana. Jonkun pitää tuntea talon ominaisuudet, siinä pitää olla ja oleskella, jotta sitä voi hoitaa hyvin.

– Pieni läiskä jossakin voi olla signaali isosta vesivuodosta ja halkeama taas voi kertoa vauriosta jossakin rakenteessa, Casagrande muistuttaa.

Casagranden työn ansiosta kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on korjattu, suojeltu valtioneuvoston päätöksellä rakennussuojelulailla ja niistä pidetään hyvää huolta siten, että korjausvelkaa ei enää pääse muodostumaan.

Hänen aloitteestaan Linnankadun alkupää on muutettu pihakaduksi rakennusten suojelemiseksi liikenteen aiheuttamalta tärinältä. Kiinteistöön on syntynyt vilkas ravintolakeskittymä, jonka terassit levittäytyvät vähätorille.

Kiinteistö Oy Casagrandentalosta on tehty kirja, josta selviää seikkaperäisesti, kuinka rakennukset ovat selvinneet 1500-luvulta aina tähän päivään asti. ♦

TEKSTI: Juuso Kallio

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



LA-KATTOHUOLTO.FI

LA-KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

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

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

Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi
Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, pasi.rintamaki@la-kattohuolto.fi



Tuureporinkatu
Tureborgsgatan

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja

Liikehuoneisto voi olla iso riski



Liiketilojen lunastaminen konkurssipesältä on iso urakka taloyhtiön hallitukselle. Jos liiketila ei pysty vastaamaan vastikeosuudestaan, sen osuus remontista voi jäädä asukkaiden vastuulle.

Turun keskustassa sijaitsevan As Oy Brahenkatu 16:n hallituksen puheenjohtaja **Ari-Pekka Heiskala** valittiin isojen onnistuneiden selvitytöiden ansiosta Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi.

Heiskalan johdolla taloyhtiössä päästiin eroon maksukyvyttömästä osakkaasta ja onnistuttiin rahoittamaan autopaikkojen osakeannilla LVIS-uudistusprojektit.

IT-alalla pitkälti tulosvastuullisen toimitusjohtajan tehtävissä työuraansa tehnyttä Heiskalaa on kiiteltä aktiivisesta otteesta taloyhtiön asioiden hoidossa sekä aktiivisesta viestinnästä osakkaiden, isännöitsijöiden ja muiden yhteistyökumppanien suuntaan.

Heiskala painottaa, että kaikki projekteihin liittyvät päätök-

set on aina pyritty tekemään osakkeenomistajan edun mukaisesti, osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteita kunnioittaen.

Liikehuoneisto on iso riski

Taloyhtiön remonttisuunnitelma mutkistui, kun kävi ilmi, että kaksinkertaista hoitovastiketta remontissa maksamaan joutuvat liikehuoneisto-osakkeiden omistajat eivät ehkä kykene maksamaan osuuttaan. Sen osakkeet vaihtoivat omistajaa eurolla taholle, joka jätti lopulta kaikki vastikkeet maksamatta.

Samalla isännöitsijä jätti yhtiön, eikä uutta löydetty helpolla, koska yhtiössä oli tiedossa haastavia projekteja.

– Emme saaneet budjetoituja hoito- ja pääomavastikkeita,

ja osakkaan maksuhaluttomuuteen ja maksukyvyttömyyden osoittamiseen meni kohtuuttomasti aikaa, Heiskala kertoo.

Vei lopulta kaksi vuotta, ennen kuin liikehuoneisto saatiin taloyhtiön omistukseen oikeusprosessin kautta.

– Haltuunottoakaan ei paljon auttanut, sillä liiketilojen arvo oli negatiivinen. Vuokraajakandidaateilla eikä taloyhtiöllä ollut halukkuutta investoida niiden korjaukseen. Sitten päätettiin, ettei liikehuoneistoa enää myydä, vaan vuokrataan mahdollisimman vakavaraiselle toimijalle, jolla on uskottava liiketoimintamalli.

Muutenkin liiketilojen kertoimet eivät mahdollistaneet enää kovinkaan monentyyppiselle liiketoiminnalle mahdollisuuksia.

– Siinä oli aikanaan pankki. Nyt pankit ovat siirtyneet verkkoon, ja markkinoiden dynamiikka on täysin toisenlainen kuin esimerkiksi 1970–90-luvuilla. Ei ole montaa ehdokasta, jolla olisi tarvetta ja kapasiteettia sellaisen keskustakiinteistön vuokranmaksuun, jossa yhtiöjärjestyksen vastikekerroin remonttitapauksessa nousee lähes kolmeen, Heiskala toteaa.

Heiskalan mukaan vuokraaminen pitäisikin ymmärtää enemmän partneruuden kautta, eikä yrittää lähteä tavoittelemaan kaupungin kovinta vuokraa.

Hän on itse toiminut IT-alalla neuvotellen hyvinkin monivuotisia sopimuksia.

– Vuokrien pitää olla markkinaehtoisia. Jos katsoo katu-kuvaa keskustassa, niin pitää ymmärtää, että ei parturi tai antikvariaatti pysty maksamaan samaa, mitä pankki aikanaan, Heiskala toteaa.

Parkkipaikkoja osakkeiksi

Remontin rahoitus oli muutenkin haastava.

– Paperilla kaikki näytti aluksi hyvältä. Meillä oli hyvä yhtiö, hyvä sijainti ja loistava liikepaikka keskustassa, kunnes herättiin siihen, että suunnitelmissa on lähes miljoonan euron vaje, Heiskala kertoo.

Lisärahan kerääminen muilta osakkailta ei saanut kannatusta yhtiökokouksessa, eikä tontin myyntikään. Kolmas vaihtoehto koski parkkipaikkoja, joita taloyhtiössä oli sata; niitä riitti myös vieraspaikoiksi.

– Todettiin, että taloyhtiö oli käytännössä subventoinut autopaikkojen hintaa. Siksi lähdimme selvittämään, miten ne voisi muuttaa osakkeiksi. Päädyimme suunnattuun osakeantiin, missä puolet autopaikoista laitettiin myyntiin ja loput jätettiin asunto-osakeyhtiön haltuun. Vanha vuokra autopaikoista asetettiin yhtiövastikkeen tasoksi. Se vastasi markkinahintoja, kuten myös osakkeiden myyntihinnat. Näin yhtiön kassavirta pysyy ennallaan ja autoilijat käytännössä maksoivat liiketilojen aukon – sen ohella, että myimme myös talonmiehen asunnon.

Heiskala varoittaaakin muita taloyhtiöitä liiketiloissa piilevästä vaarasta, joita on hiljattain nostanut esiin myös YLE MOT-ohjelmassaan.

– Ei niistä saa enää senaikaisia vuokria kuin 1990-luvulla. Siksi on turvallisempaa pitää ne omassa omistuksessa ja hakea niille maksukykyinen vuokralainen.

Nyt taloyhtiön asukkaat saavat alakertaansa Turun Osuus-

kaupan uuden Sale-konseptin myymälän.

– Saamme loistavat palvelut lähelle ja vastuullisen kumppanin vuosiksi eteenpäin.

Rahoituspohjaan huomioita

Muutenkin Heiskala suosittelee selvittämään taloyhtiön taloudellisen tilanteen ennen remonttia. Mistä tulovirta koostuu ja kuinka pitkälle se riittää.

– Meillä mentiin LVIS-remonttisuunnitelma edellä, eikä rahoituspohjaan kiinnitetty riittävästi huomiota, hän myöntää.

Samalla kannattaa selvittää, onko mitään myytävää, voiko ullakolle rakentaa tai tonttia lohkoa.

– On hyvä myös keskustella, mitä esimerkiksi tontin lohkominen ja myyminen tarkoittaa jatkossa osakkaille ja mikä on niiden mahdollinen vaikutus osakkeiden hintaan.

– Meillä oli sikäli hyvä tilanne, että pystyimme myymään yhtiön omaisuutta sekä yhtiön vanhoille että uusille osakkaille ja säilyttämään yhtiön tulovirran autopaikoissa.

– Nyt taloyhtiössämme asennetaan nykyaikainen lämmönsiirrin matalalämpöiseen kaukolämpöön ja jatkamme asennettua uuden tekniikan ylläpidon haltuunottoa yhtiössä.

LVIS-remontissa oli mukana useita toimijoita.

– Markkinoilta löytyy tarjoajia isoihin projekteihin, mutta ei niinkään jälkihoitoon. Se tuottaa maallikolle työmaata, kun pitää perehtyä eri aikakausien talotekniikoihin ja eri tahojen tarjoamiin ratkaisuihin. Taloyhtiön kokonaisylläpitoon kykeneviä yhtiöitä on ollut yllättävän haastava löytää. Esimerkiksi LTO-osaaminen on vasta kasvussa, ja monentyyppisiä uusia energiaratkaisuja on saatavilla, Heiskala harmittelee.

Nyt taloyhtiössä yritetään rakentaa palvelukokonaisuutta, missä sekä toimijoilla että taloyhtiöllä itsellään on selkeä kuva vastuista ja kustannuksista.

– Kumppaneita emme vaihda helposti, vaan yritämme selvittää juurisyyt koettuihin haasteisiin puolin ja toisin. Halvin ei ole useinkaan se edullisin. Kun työn laatu ja aikataulu pitävät sovitusti, voidaan ajatella maksettavan esimerkiksi bonusta – ja sitten myös toisinpäin.

– Kivikot ovat nyt takanapäin ja tulevaisuus näyttää valoisana, Heiskala summaa pitkää uudistamisen polkua. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Juuso Kallio

As Oy Brahenkatu 16, Turku

- Rakennettu 1967
- 8 kerrosta, 3 rappua
- 60 asuntoa, noin neljännes vuokratyössä 100 autopaikkaa
- LVIS-saneeraus vuosina 2016–2017: vesijohdot, viemärit, saunatilat, tieto- ja sähköjärjestelmä, porraskäytävien liiketunnistukseen perustuva valaistus, lämmön talteenottojärjestelmä, digitaalinen lukitusjärjestelmä.



Kansanedustaja- ehdokkailta ymmärrystä asumisen ongelmakohtiin

Vaalien lähestyessä kysyimme eri puolueiden kansanedustajilta näkemyksiä Kiinteistöliiton hallitusohjelmatarvotteisiin, jotka perustuvat ennen kaikkea siihen, että omistamista arvostetaan, kansallisvarallisuudesta huolehditaan ja ympäristöä kunnioitetaan.

Kiinteistöliitossa ollaan erityisen huolestuneita asumismenojen jyrkästä kasvusta. Sen hillinnän tulisi olla yksi tulevan hallituskauden avainkysymyksistä.

Asuinrakennukset muodostavat suuren osan maamme kansallisvarallisuudesta, eikä niitä saisi jättää huoltamatta. Asuinrakennusten korjaustarve on kuitenkin kasvussa samaan aikaan kun korjausrahoituksen saatavuus on vaikeutumassa.

Kiinteistöalaa huolestuttava seikka on myös vihreän siirtymän toteutus. Se tulisi Suomessa toteuttaa oikeudenmukaisesti, eivätkä asuntojen omistajat saisi joutua vihreän siirtymän maksamiehiksi, vaikka kiinteistöt ja kaikki rakennettu ympäristö toki onkin avainasemassa ilmastomuutoksen torjunnassa.

Takausehtoja syytä miettiä

Kysyimme Rauman kunnallispolitiikassa pitkään vaikuttaneelta kokoomuksen kansanedustaja **Matias Marttiselta**, miten asunto-osakeyhtiöitä voidaan tukea energiatehokkuuden parantamiseen ja päästöjen vähentämiseen?

– Rakennusten energiatehokkuustoimiin kannustaa nyt ennen kaikkea energian korkea hinta, joka on parantanut monen energiaremontin kannattavuutta. Energia-avustukset ovat hyvä keino tukea taloyhtiöiden energiaremontteja. Lisäksi lämmitysjärjestelmämuutosten lupamenettelyä on kevennettävä.

Marttinen myöntää, että asuntojen arvonkehityksen eriytyminen on haaste myös asuntovarallisuutemme kunnossa pitämisen kannalta.

– Jos rahoitusta kunnossapito- ja perusparannustöihin ei ole saatavilla, johtaa se asuntojen rapautumiseen. Perusparannustakaukset olisivat sinänsä tarpeellinen työkalu asuntovarallisuuden kunnossapitämiseksi. Ongelmallista kuitenkin on, että takaukset ovat käytettävissä lähinnä sellaisille asunto-osakeyhtiöille, jotka saisivat rahoituksen myös vapailta markkinoilta.

– Perusparannustakauksen ehtojen on oltava sellaiset, että ne kohdentuvat yhtiöille, jotka takausta todella tarvitsevat. Tulisikin selvittää, pitäisikö vakuusriskiarviossa käyttää vastaisuudessa perusparannuksen jälkeistä rakennusvarallisuuden arvoa. Lisäksi takausmaksun tasoa tulisi laskea, Marttinen pohtii.

Ei vain rahalla, vaan myös sujuvoittamalla

Turkulainen sosialidemokraattisen puolueen kansanedustaja **Eeva-Johanna Eloranta** tukisi asunto-osakeyhtiöitä energiatehokkuuden parantamiseen, mutta ei pelkästään ARAn avustusten muodossa, vaan myös lisäämällä informaatio-ohjausta.

– Tässä tarvitaan myös neuvontaa ja esimerkiksi kunnan prosessien sujuvoittamista ja yhdenmukaistamista.

– Maalämmön tai aurinkopaneelien asentamisen lupaprosessista olisi tehtävä taloyhtiöille mahdollisimman helppoa ja sujuvaa.

Yksittäisten talojen lisäksi tulisi tarkastella kaupunginosien tai taajamien energiatehokkuutta laajasti, Eloranta lisää viitaten käynnissä olevaan Lähiöohjelmaan, jossa kuntia kannustetaan kehittämään lähiöitä ja käyttämään mm. hiilineutraaleja ratkaisuja ja puurakentamista.

Eloranta uudistaisi myös kotitalousvähennystä siten, että asunto-osakeyhtiön osakas voisi saada omissa käytössä olevan asunnon kohdalla vähennyksen yhtiön teettämän remontin palkkakustannuksista, kuten nykyään omakotitalojen omistaja.

– SDP on koettanut tätä uudistusta edistää, ja se on tavoitteemme edelleen, Eloranta sanoo.

– Esimerkiksi huonokuntoiseen, peruskorjaamattomaan yhtiöön on haastavaa tehdä laajaa energiaremonttia. Siksi kotitalousvähennyksen laajentamista tulee pohtia energia-



👤 Kansanedustaja Matias Marttinen ehdottaa, että perusparannusten vakuusriskiarviossa käytettäisiin perusparannuksen jälkeistä rakennusvarallisuuden arvoa, jotta tuki kohdistuisi niille, jotka sitä todella tarvitsevat.



👤 Kotitalousvähennyksen käyttömahdollisuuksien laajentamisella voisi myös olla nykyistä tukea suuremmat työllistävät ja taloutta elvyttävät vaikutukset, sanoo kansanedustaja Eeva-Johanna Eloranta.



👤 Kansanedustaja Vilhelm Junnilalla on konkreettinen ehdotus asuntojen energiatehokkuuden parantamiseen: ikkunoiden tiivistys taloyhtiön vastuulle.



👤 Kansanedustaja Eeva Kalli ehdottaa kannusteita ja parhaita käytäntöjä energiataarkastusten vauhdittamiseksi. Sellainen voisi olla muun muassa taloyhtiöille tarjottava palveluseteli.

remonttitukien yhteydessä. Tässä asumisviihtyvyys, järkevät kustannukset ja ilmastotavoitteet lyövät kättä.

– Kun peruskorjauksen yhteydessä vielä toteutetaan energiaremontti, voidaan pidentää rakennuksen käyttöikää ja samalla pienentää lämmityskuluja ja päästöjä.

Säännöt selkeiksi

Varsinais-Suomen vaalipiiriä ja perussuomalaisia edustava kansanedustaja **Vilhelm Junnila** tuo esiin konkreettisen esimerkin, miten asunto-osakeyhtiötä voitaisiin tukea energiatehokkuuden parantamisessa.

Hänen mukaansa asunto-osakeyhtiölakia tulee muuttaa niin, että ikkunoiden sisähuolto olisi jatkossa taloyhtiön vastuulla eikä osakkaalla.

– Tämä vähentäisi rakennuksen lämmitysergian kulutusta jopa 15 prosenttia. Se lisäisi hetkellisesti taloyhtiöiden kuluja, mutta energiansäästöpotentiaali johtaisi keskipitkällä aikavälillä huomattaviin säästöihin nykyisillä energianhinnoilla.

Junnilan mukaan hukkakulutuksen minimoointia tulisi tukea julkisen vallan toimesta muutoinkin kuin uusien velvoitteiden asettamalla, esimerkiksi helpottamalla korjausrahoituksen saatavuutta ja valtiontakausmallin takuuehtoja.

– Kotitalousvähennys on mahdollistettava myös kiinteistössä asuvalle asunto-osakeyhtiön osakkaalle yhtiön teettämän korjausrakentamisen palkkakustannuksista, Junnila ehdottaa.

Asuinhuoneistojen lyhytaikainen vuokraus, airbnb-toiminta, kaipaisi sekin Junnilan mielestä selkeämmät pelisäännöt.

– Nyt raja asuinhuoneiston vuokrauksen ja lyhytaikaisen majoitustoiminnan välillä on epäselvä, eikä se anna taloyhtiölle selkeää mahdollisuutta puuttua tilanteeseen.

Airbnb-tyyliset tilapäiset majoitusmahdollisuudet ovat huoneet majoitusta tarvitseville helpon ja edullisen mahdollisuuden, mutta yhä useammin palvelua hyödynnetään ammatillisesti majoitustoimintaan vastoin alkuperäistä käyttötarkoitusta. Asunto-osakeyhtiölakia ja maankäyttö- ja rakennuslakia sekä huoneenvuokralainsäädäntöä tulee

näiltä osin päivittää, sanoo myös Naantalın kaupunginvaltuuston puheenjohtajana tunnettu Junnila.

Palveluseteli avuksi

Satakunnan vaalipiiristä Eduskuntaan vuonna 2019 nousseelta keskustan kansanedustaja **Eeva Kallilta** kysyimme, miten asunto-osakeyhtiötä voitaisiin tukea energiatehokkuuden parantamiseen ja päästöjen vähentämiseen liittyvissä tavoitteissa?

Kallin mukaan kaikkia tulee kannustaa energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen. Siksi avustuksia energiaremontteihin, kuten lämmitystavan muutoksiin, pitää jatkaa myös tulevaisuudessa.

Kalli ehdottaa taloyhtiöille tarjottavaa palveluseteliä energiatarkastusten vauhdittamiseksi.

– Tarvitaan kannusteita ja parhaita käytäntöjä jakoon yhteisesti käytettäväksi. Myös suomalaisten yritysten kehittämät älyratkaisut asuntojen lämpötilan säätöön sekä energiatehokkaiden rakennusmateriaalien valinta auttaisivat päästövähennysten saavuttamisessa, Kalli sanoo.

Asumishäiriöt ovat myös lisääntyneet. Yhtenä keinona siihen on ehdotettu, että taloyhtiöt ja vuokranantajat saisivat tietoonsa asumishäiriöihin liittyvät poliisin käyntiraportit asunnoissa.

Kallin mukaan tämä voisi edistää asukkaiden oikeutta turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön sekä asunnon omistajien omaisuuden suojaa varsinkin tilanteissa, jos asumishäiriökäyttäytymisen takia huoneenvuokrasopimus joudutaan purkamaan tai asunto ottamaan asunto-osakeyhtiön haltuun.

– Toki lainmuutoksen yhteydessä jouduttaisiin punnitsemaan kotirauhan ja yksityisyyden suojan välistä suhdetta ja vetämään raja, kuinka vakavissa tapauksissa poliisin käyntiraportit olisivat asuntoyhteisöjen ja vuokranantajien saatavissa. ✦

TEKSTI: Pekka Virolainen
KUVAT: Eduskunta



**Energiatehokkuuden
parantaminen ja
päästöjen vähentäminen
ovat avainasemassa
Kiinteistöliiton
hallitusohjelmatavoitteissa.**

Tyhmästä pätöksestä kärsii koko talo.

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

Kiinteistöliiton jäsenetuna
-20% normaalihinnoista.

KIINTEISTÖ-
MEDIA



Rauman seudun jätehuoltolaitos tiedottaa

Taloyhtiöiden jätehuolto Raumalla ja Eurajoella

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

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

Ilmoitukset sähköpostilla jatehuollonlaskutus@rauma.fi

Mikäli taloyhtiössä on kompostori, tulee siitä tehdä kompostointi-ilmoitus.

Tulostettava lomake löytyy Rauman seudun jätehuoltolaitoksen nettisivuilta osoitteesta www.rauma.fi/raumanseudunjatehuoltolaitos/

Biojätteen erilliskeräys/kompostointi on tulossa pakolliseksi kaikille asuinkiinteistöille yli 10 000 asukkaan taajamissa 19.7.2024 alkaen.

Muistutuksena, hoidatthan piha-alueiden talvikunnossapidon niin, että jäteastioiden tyhjennys sujuu ongelmitta.

rauma.fi/jatehuolto



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.
Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella
Julkisivumaalaukset ja julkisivutyöt
Betonityöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava
kumppani

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



Harmia vai hyötyä avainsäilöistä?

⬆ Talojen seinissä olevien putkilukkojen eli putkenmallisten lukittavien lokeroitten takaa löytyy avaimia, joilla pääsee yleisiin tiloihin ja huoltotiloihin.

Turun Sanomat uutisoi syksyllä, että rikolliset olisivat saaneet Turussa haltuunsa lähes kaikkien kerrostaloyhtiöiden putkilukkojen avaimen. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi käynnisti yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa välittömästi selvityksen, jonka tavoitteena on edistää putkilukkojen avainturvallisuutta.

Turun alueella olevien kiinteistöjen putkilukot ja niissä olevat avaimet tyhjenivät nopeasti uutisoinnin jälkeen. Näin toimittiin laajalti, vaikka vain Turku Energia Sähköverkot Oy varoitti siitä asiakkaitaan.

Mikä on avainsäilö?

Finanssialan ohjeen mukaan kiinteistön ulkoseinässä voi olla esimerkiksi teletilojen, energiyhtiön, vesilaitoksen tai pelastustoimen avainsäilö eli putkilukko. Näissä on käytettävä kunkin toimijan suosittelemaa avainsäilöjärjestelmää. Avainsäilöissä voidaan säilyttää vain reittiavainta, jolla päästään ennalta sovittuun tilaan.

Tarvittaessa kiinteistön sisätiloihin voidaan sijoittaa toinen avainsäilö, jossa säilytetään yleisten tilojen sisäoviin sopivaa reittiavainta. Avainsäilössä ei saa säilyttää kiinteistön yleisavainta.

Standardin mukaan testattu avainsäilö on kiinnitettävä lujaan seinärakenteeseen avainsäilön valmistajan asennusohjeiden mukaisesti valtuutetun lukkoliikkeen toimesta.

Mihin avainsäilöjä tarvitaan?

Avainsäilöllä on ratkaiseva merkitys vahinkojen rajaamisessa vikatilanteissa. Avainsäilöjä käyttävät myös hissiliikkeet ja lähes kaikissa hissitaloissa on avainsäilö. Hissin vikatilanteessa avainsäilö lisää huollon nopeutta. Myös kaukolämmön vikatilanne esimerkiksi lämmönjakokeskuksessa vaatii huollon nopeaa sisäänkäyntiä. Parhaimmillaan se voi pelastaa taloyhtiön kellarin täyttymästä vedellä.

Kuka maksaa avainsäilön?

Avainsäilöön liittyvät käytännöt perustuvat sopimukseen. Hissiliikkeet ovat asentaneet itse omat avainsäilönsä, ja kustannukset sisältyvät palvelusopimukseen. Hissioperaattorin vaihtuessa hissiliike vie oman avainsäilönsä pois ja luovuttaa avaimen kiinteistön edustajalle. Uusi operaattori asentaa oman putkilukon, jolle kiinteistönomistaja luovuttaa avaimen kuittausta vastaan. Avainsäilön avainturvallisuus on toimijoiden mukaan korkealla tasolla.

Kaukolämmön ja sähköverkon käytäntö perustuu liittämäsopimukseen. Esimerkiksi Turku Energia soveltaa Energiategollisuuden suosittelemaa verkkopalveluehtojen sopimus pohjaa: ”Jos jakeluverkon haltijan hallinnassa oleva sähkölaitteisto on käyttäjän tiloissa tai alueella, käyttäjän on järjestettävä jakeluverkon haltijalle sopijapuolten hyväksymällä tavalla korvauksetta viivytyksetön pääsy sähkölaitteiston luo mm. huolto-, tarkistus-, vianselvitys- tai korjaustöitä varten vuorokaudenajasta riippumatta.”

Taloyhtiöissä on käyty kiivastakin keskustelua siitä, mitä esteetön tai viivytyksetön pääsy tarkoittaa. Voiko sen järjestää huoltomiespäivystyksen voimin? Taloyhtiön on arvioitava, kuinka kauan huoltomiehen saapuminen eri aikoihin kestäisi ja mikä on riski verrattuna avainsäilöratkaisuun.

Turku Energia Sähköverkot uusii avainsäilöjä

Turku Energia Sähköverkot on parantamassa avainsäilöjen turvallisuutta. Uusi iLOQ-lukitusjärjestelmä on otettu käyttöön lokakuussa. Verkkoyhtiön alueella sijaitsevat kiinteistöt voivat tilata lukkoliikkeiltä uuden lukkosylinterin avainsäilöönsä.



Turku Energia Sähköverkot vastaa lukitusjärjestelmän avainten hallinnasta sekä lukkojen lisenssimaksuista. Taloyhtiöt vastaavat muista kustannuksista eli uuden lukkosylinterin hankinnasta, ohjelmoinnista ja asennuksesta.

Yhtiö kehottaa taloyhtiöitä tilaamaan avainsäilön uuden lukkosylinterin ja asennuksen suoraan valtuutetulta lukkoliikkeeltä.

– Taloyhtiöiden kannattaa samalla tarkistaa avainsäilön avainten sopivuus kulkureiteille, sanoo käyttöpäällikkö **Juho Uurasjärvi**.

– Reittiavaimet ovat nyt suurelta osin lukkoliikkeiden hallussa, mutta jos avain on kadonnut tai vanhentunut, on säilöön hankittava uusi avain. Digitaalinen avainten ja kulkuoikeuksien hallinta on jatkossa aivan eri tasolla aikaisempaan verrattuna, joten turvallisuudessa otetaan merkittäviä askelia eteenpäin.

Mitä opittavaa Turun tapauksesta?

Turun tapauksen juurisyy on se, että noin 20 vuotta sitten pyrittiin saamaan synergiahyötyjä: Turun Puhelin ja Turku Energia Sähköverkot päättivät käyttää samaa putkilukkoa kustannusten säästämiseksi. Toimijoiden ajateltiin olevan pysyväisluonteisia, mutta kun Turun Puhelin myytiin, avainhallinta on ollut huonolla tolalla.

Taloyhtiön uudessa lukituksensa on voinut käydä niin, että putkilukkoon on jäänyt vanhan lukituksen mukainen reittiavain.

Jatkossa taloyhtiön kannattaa huolehtia sopimuksista jokaisen avainsäilön käyttäjän kanssa ja pitää hyvää huolta reittiavainten luovutukseen liittyvästä kirjanpidosta tietosuojaan liittyvät näkökulmat huomioiden.

Jokainen taloyhtiö päättää myös oman lukitusturvallisuutensa tasosta. ♦

TEKSTI JA KUVA: Juuso Kallio

APUNASI SIIVOUKSESSA TALOYHTIÖILLE KOTITALOUKSILLE JA YRITYKSILLE



SIVOUSPALVELU KARLSSONIT

OTA YHTEYTTÄ NIIN KATSOTAAN TEIDÄNKIN SIIVOUS KUNTOON 045 136 4052

SIVOUKSEN AMMATTILAISET
WWW.KARLSSONIT.FI

Aurinkosähköstä tulee entistä kannattavampaa

*Taloudellisuus, ympäristönäkökulmat ja energiomavaraisuus ovat keskeisiä syitä hankkia aurinkosähköjärjestelmä. Turun ammattikorkeakoulun energiatekniikan lehtori **Osmo Huhtala** kertoo, mitä asioita tulisi ottaa huomioon aurinkosähköjärjestelmää suunniteltaessa.*

Aurinkosähköjärjestelmän hankintaan voivat vaikuttaa useat eri tekijät. Siinä missä yhdelle on tärkeää tuottaa energiaa itse, voi toiselle olla tärkeintä vaikuttaa hiilijalanjälkeensä. Usein aurinkovoimalan hankinnassa tärkeimmäksi puheenaiheeksi nousee kuitenkin sen kannattavuus.

Sähkön hinta on yksi keskeinen kannattavuuteen vaikuttava tekijä, ja tämän vuoden aikana koettu sähkön markkinahintojen nousu onkin parantanut selvästi aurinkosähköjärjestelmien kannattavuutta. Hintataso kuitenkin vaihtelee eli sen osalta tulisi pystyä arvioimaan paitsi nykyinen myös tuleva tilanne. Sähkön hinnan lisäksi kannattavuuteen vaikuttavat myös muut tekijät, kuten järjestelmän hankintakustannukset, korkotaso sekä olosuhteet. Myös omakäyttöaste eli paljonko tuotannosta pystytään käyttämään itse kohteessa, vaikuttaa keskeisesti kannattavuuteen.

Kannattavuus on kuitenkin tapauskohtaista, joten järjes-

telmän suunnittelu tulisikin teettää asiantuntevalla taholla ennen hankintapäätöstä. Esimerkiksi aurinkopaneelien sijoittaminen rakennuksen katto- ja seinäpinnoille on syytä suunnitella huolellisesti, jotta paneelien suuntaukset ja kallistukset ovat järkeviä, huomioidaan mahdolliset varjostukset sekä hyödynnetään käytettävissä oleva tila mahdollisimman hyvin.

Tutkimuskohteena asuntomessujen aurinkosähkö

TA-Yhtiöt Oy:n Naantalin asuntomessuille rakennuttama rivitalokokonaisuus Lounatuuli 13 ja 15 on pitkälti energiomavarainen vuokra-asuntoyhtiö, jonka lämmitysmuotona on maalämpö. Talojen katoilla on aurinkopaneelit, joiden avulla tuotetaan sähköä lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien käyttöön. Ylijäävää sähköä voidaan tallentaa teknisissä tiloissa akkuihin.

Turun AMK oli mukana suunnittelemassa kohteen energijärjestelmää. Suunnittelussa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja paneelien sijoittamiselle sekä niiden määrää. Näin saatiin muodostettua tuntikohtaiset sähköntuotantoprofiilit koko vuodelle, ja niitä voitiin edelleen verrata kohteen sähkönkäytön profiiliin. Tarkasteluun lisättiin vielä akkuenergiavarasto ja tuloksena saatiin arvio järjestelmän kannattavuudesta takaisinmaksuajan muodossa.

Järjestelmän suunnittelua helpotti se, että kyseessä oli uudiskohde, jolloin on vielä mahdollista vaikuttaa rakennusteknisiin yksityiskohtiin. Olemassa olevissa rakennuksissa rakenne- ja tilaratkaisut sekä ympäristö asettavat enemmän reunaehdoja, joten ne onkin syytä selvittää tarkasti suunnitteluvaiheessa. Toisaalta olemassa olevien kohteiden etuna on mahdollisuus hyödyntää mittauksia todellisesta tilanteesta

esimerkiksi auringonsäteilyn ja sähkönkäytön osalta. Suunnittelussa tulee huomioida myös rakennuksen sähköliittymän koko, joka saattaa rajoittaa aurinkovoimalan tehoa. Jos liittymää on tarvetta kasvattaa, se saattaa aiheuttaa huomattavia lisäkustannuksia liittymismaksujen ja kasvavien verkkopalvelumaksujen muodossa.

Omakäyttöasteen kasvattaminen kuormanohjauksen ja akkujen avulla

Aurinkovoimalan tuotanto on suurimmillaan päivällä, kun taas asuinkiinteistöissä sähkönkäytön huiput ajoittuvat usein aamuun ja iltaan. Tällöin suuri osa voimalan tuotannosta voidaan joutua myymään sähkömarkkinoille. Tavallisesti on kuitenkin kannattavampaa korvata ostettua sähköä omalla tuotannolla eli pyrkiä mahdollisimman korkeaan omakäyttöasteeseen. Tähän päästään paitsi voimalan oikealla mitoituksella myös ohjaamalla sähkönkäyttöä niihin hetkiin, jolloin aurinkosähköä on tarjolla sekä varastoimalla sähköä akkuihin.

Asuinkiinteistöissä voidaan ohjata esimerkiksi lämpöpumppuja, lämmönsäilövaramoita tai sähköajoneuvojen latausjärjestelmiä. Jos kiinteistössä on automaatiojärjestelmä, ohjauksen tekeminen ei välttämättä aiheuta suuria lisäkustannuksia.

Akkuenergiavarastojen avulla on mahdollista paitsi kasvattaa omakäyttöastetta myös parantaa luotettavuutta (sähkökatkot) ja toteuttaa hintajoustoa eli ladata akkua silloin, kun markkinahinta on alhaalla ja purkaa, kun hinta on korkea. Lisäksi akkuvaraston avulla on mahdollista osallistua kysyntäjoustopalveluihin. Akkuenergiavarastojen hinnat ovat kuitenkin olleet toistaiseksi suhteellisen korkeita, joten niiden käyttö pienten aurinkosähköjärjestelmien yhteydessä on ollut harvinaista.

Omaa sähköä useampaan asuntoon

Tuoreet lakimuutokset parantavat entistä suurempien aurinkosähköjärjestelmien kannattavuutta taloyhtiöissä. Uuden lainsäädännön myötä taloyhtiöt voivat muodostaa ns. energiayhteisön, jossa yhteisessä voimalassa tuotettu sähkö voidaan vähentää asuntojen sähkönkulutuksesta. Aikaisemmin aurinkovoimalan tuotanto netotettiin vain yhden mittauksen, yleensä kiinteistösähkön kanssa, jolloin asunnot eivät hyötäneet suoraan tuotetusta sähköstä.

Monet sähkön myynti- ja verkkoyhtiöt tarjoavat jo tällä hetkellä energiayhteisöjen muodostamiseen liittyvää neuvontaa. Lisäksi energiayhteisön muodostaminen vaatii päätöksiä taloyhtiön hallinnossa.

Sähköä voi nyt myös siirtää talosta toiseen

Toinen tuore lakimuutos liittyy niin sanottuihin erillislinjoihin. Ne ovat sähköjohtoja, joilla voidaan yhdistää toisella kiinteistöllä sijaitseva tuotanto kulutukseen. Ne mahdollistavat aurinkovoimalan rakentamisen esimerkiksi naapurikiinteistölle. Aikaisemmin aurinkovoimala on pitänyt rakentaa pääsääntöisesti sen kiinteistön tai kiinteistöryhmän sisälle, jonka sähköjärjestelmään se on liitetty.

Erillislinjat parantavat aurinkovoimaloiden rakentamisedellytyksiä. Esimerkiksi taloyhtiöillä ei välttämättä ole aina itsellään suotuisia olosuhteita aurinkosähköjärjestelmän rakentamiselle. Oman katon pinta-ala voi olla liian pieni, puiden varjossa tai huonoon ilmansuuntaan. Tällöin taloyhtiö voi harkita voimalan rakentamista esimerkiksi naapurikiinteistön katolle ja siirtää tuotetun sähkön erillislinjalla omaan kiinteistönsä. Erillislinjan rakentamiseen liittyy kuitenkin teknisiä rajoitteita, joten sen toteuttamisesta on hyvä keskustella asiantuntijan kanssa. ✧

Lounatuulen aurinkoenergiajärjestelmä

Naantalien asuntomessuilla palkittujen lämmitysjärjestelmän on maalämpö, jota voidaan käyttää kesällä myös viilennykseen. Energiaomavaraisuutta tukemaan on valjastettu 106 aurinkopaneelia, joiden ylijäämä varastoituu akkuihin. Kohteen e-luku on 92 ja energialuokka B. Aurinkopaneelien kokonaistehoksi on arvioitu 50 kWp ja järjestelmän vuosituotoksi noin 37 MWh. Aurinkosähköllä arvioidaan tuotettavan yli viidesosa kiinteistön ja asukkaiden sähköstä. Hetkittäin ylijäävää sähköä voidaan tallentaa Litium-ioniakkuun, jonka kapasiteetti on 22 kWh. Kiinteistön hybridi-invertteri lataa akkuja voimalan tuottaessa ylimääräistä sähköä ja vastaavasti akkuja puretaan, kun voimalan tuotanto ei riitä kattamaan kohteen kulutusta. Vertailuksi akkujen koosta voi mainita Volkswagen ID4 -sähköauton, jonka akkukapasiteetti on 77 kWh. Tällä akkuteholla auton sähköinen kantama on 511 km.



*Osmo Huhtala
lehtori, energiatekniikka
Tekniikka ja liiketoiminta
Turun ammattikorkeakoulu*





🔌 Maalämpöpumppu voi vaatia kerrostalon sisätiloissa enemmän tilaa kuin mitä valmistajien mainoskuvat antavat ymmärtää. Kuva: Pekka Virolainen

Lämpöpumpulla energiaa

Maalämpöön siirtyminen vaatii hyvää valmistelua

Maalämpöön siirtyminen kiinnostaa tällä hetkellä taloyhtiöitä, eikä syyttä. Jatkuvat energian hinnan korotukset houkuttelevat kartoittamaan vaihtoehtoisia lämmitysratkaisuja.

Maalämpöhanke on suunniteltava ja valmistettava huolellisesti, aivan kuten taloyhtiön muutkin laajemmat urakat. Kiireellä ei tässäkään kannata edetä. Maalämpöön siirtyminen ei ole kaikille taloyhtiöille mahdollista tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Hyvä suunnittelu avainasemassa

Lämmitysjärjestelmän uusiminen on mittava investointi. Ennen hankkeeseen ryhtymistä olisi tärkeää selvittää kannattavuus tekemällä investointilaskelma ja suunnitella huolellisesti huomioden tietyt tekniset sekä juridiset seikat.

Lämmitysmuodon muuttamista kannattaa tarkastella

teknistaloudellisella hankesuunnitelmalla. Siinä selvitetään mahdolliset ja investoinneiltaan kannattavat vaihtoehdot. Hankesuunnitelmia laativat LVI-suunnittelijat yhteistyössä sähkö- ja rakennesuunnittelijoiden kanssa.

Hankkeen eri vaiheissa on syytä kilpailuttaa toimijat ennen valintaa. Myös taloyhtiön hankkimat asiantuntijat kannattaa kilpailuttaa ja valita tarjousten perusteella. Tarjouspyyntöjen huolellinen laadinta on erittäin tärkeää.

Päätöksenteko yhtiökokouksessa

Maalämpöhankkeeseen ja sen rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yhtiökokouksessa. Hanke vaatii useamman yhtiökokouskäsitellyn, joista ensimmäisessä tehdään usein päätös esiselvityksen perusteella hankesuunnitteluun ryhtymisestä ja sen rahoittamisesta. Yhtiökokous myös päättää tarvittavista valtuutuksista hallitukselle (esimerkiksi suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja valvojien kilpailuttaminen ja valinta sekä lainan nostaminen).

Maalämpöön siirtymisen on pääsääntöisesti katsottu olevan sellainen asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettu ns. tavanomainen uudistus, josta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Hankkeen kustannukset jaetaan kaikkien osakkeenomistajien maksettaviksi yhtiöjärjestyksessä määritellyn vastikeperusteen mukaan. Vastoin yleistä virhekkäisyyttä, hankkeen kustannuksia ei automaattisesti jaeta hoitovastikeperusteisesti, vaan yhtiön on noudatettava yhtiöjärjestykseen kirjattua jakoa hoitovastikkeella ja pääomavastikkeella katettavista menoista.

Askelmerkit tiivistetysti

Lämmitysmuodon vaihtamiseen tai sen päivittämiseen tulisi sisältyä seuraavia kohtia:

1. Hankesuunnitelma

- Laaditaan, kun päätös hankesuunnittelun aloittamisesta ja sen rahoituksesta on yhtiökokouksessa tehty.
- Suoritetaan kohdekatselmus, jossa kartoitetaan kiinteistön historia, nykyinen tekniikka, tekniset tilat ja tontti. Lisäksi selvitetään, löytyykö lämpöpumppulaitteistolle riittävät tekniset tilat, mahtuuko tontille riittävästi energiakaivoja ja voidaanko kohteessa hyödyntää lämmöntalteenottoratkaisuja.
- Vertaillaan eri teknisiä vaihtoehtoja ja tehdään niiden perusteella investointi- ja kannattavuusvertailu. Lisäksi selvitetään esimerkiksi kaukolämmöstä irtautumisen kustannukset.
- Selvitetään investoinnin rahoitukseen liittyvät seikat, kuten mahdolliset avustukset.
- Viedään päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä ja toteutussuunnitteluvaiheen aloittamisesta sekä rahoituksesta yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

2. Toteutussuunnittelu

- Sisältää suunnitelmien laadinnan hanke-suunnitelman perusteella. Nimetään suunnittelijat ja huolehditaan viranomaisselvityksistä sekä tarvittavien lupien hakemisesta.
- Yhtiökokous päättää hankkeen toteuttamisesta ja rahoittamisesta sekä myöntää tarvittavat valtuudet jatkotoimiin hallitukselle.
- Toteutussuunnitelmissa laadittujen teknisten ja taloudellisten asiakirjojen pohjalta laaditaan tarjouspyyntöasiakirjat, joiden perusteella urakan kilpailutus toteutetaan.

3. Urakkavaihe


- Urakkatarjoukset vertaillaan, ja valitun urakoitsijan kanssa laaditaan urakkasopimus.
- Urakan suoritusta valvovat joko suunnittelijat tai tarkoitukseen palkatut valvojat. LVI-, rakennus- ja sähkötille tarvitaan erilliset valvojat tai sitten suunnittelijat valvovat oman työnsä ohessa.
- Urakan valmistuttua suoritetaan vielä toimintakokeet.
- Urakan jälkeen alkaa takuuaika, joka on yleensä kaksivuotta. Takuuaikana urakoitsija korjaa mahdolliset virheet ja puutteet urakka-asiakirjojen mukaan.

Moni taloyhtiö on saattanut tehdä päätöksen maalämpöön siirtymisestä avaimet käteen -periaatteella, jossa suunnittelun ja asennuksen hoitaa sama yritys. Ennen kuin sopimuksen allekirjoittaa, kannattaa vielä pyytää ulkopuoliselta insinööri-toimistolta selvitystä tarjotusta laitteistokokoonpanosta ja kannattavuuslaskelmista. ❖

Jos taloyhtiön lämpöpumppuhanke kiinnostaa tai olette jo hankkeessanne edennyt, voi jäsenyhtiö kysyä maalämpöön liittyvistä asioista juridisesta tai lvi-teknisestä neuvonnastamme.

Kirjoittajina ovat Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies Sanni Nuutinen ja LVI-asiantuntija Janne Laksola.





Kiinteistöliitto Satakunta vietti satavuotisjuhlia marraskuussa Porissa. Jos ikä laskettaisiin Porin Talonmistajain Yhdistyksen perustamisesta, nyt voitaisiin viettää jo 125-vuotisjuhlia.

Satavuotias Kiinteistöliitto Satakunta

Asumisen asiat kiinnostavat vuosi vuodelta entistä enemmän, ja nyt satavuotisjuhlia viettävä Kiinteistöliitto Satakunta saa koko ajan uusia jäseniä.

Reilu vuosisata sitten kaupunkien talonmistajia yhdisti yhteinen asia: talonmistajien kanta katurasitusasiaan oli saatava kuuluviin. Sitä varten perustettiin oma yhteinen etujärjestö pitämään asukkaiden puolta kaupungin asettamia kustannuksia vastaan.

1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella talonmistajat perustivatkin useita yhdistyksiä eri puolilla Suomea. Samassa kaupungissa saattoi tuolloin toimia kaksikin yhdistystä – yksi suomenkielisiä ja toinen ruotsinkielisiä

talonmistajia varten.

Tänä vuonna Kiinteistöliitto Satakunta viettää satavuotisjuhlia, joskin sen edeltäjä, Porin Talonmistajain Yhdistys, voisi viettää jo 125-vuotisjuhlia.

Kiinteistöliitto Satakunnan puheenjohtaja **Jouko Kuuri** kertasi marraskuussa Juhlatalo Mekanissa pidetyssä juhlapuheessaan Kiinteistöliitto Satakunnan pitkää historiaa. Aikaan on mahtunut sotia, nousu- ja laskusuhdanteita sekä rakennemuutosta.

Nykyisin yhdistyksen toiminnan kivijalka muodostuu kol-



mesta tärkeistä osa-alueista: neuvonnasta, koulutuksesta ja edunvalvonnasta. Näitä palveluita tarjotaan ja järjestetään niin Suomen Kiinteistöliiton kuin Kiinteistöliitto Satakunnan toimesta. Kuurin mukaan meneillään oleva energiakriisi nostaa juuri näiden palveluiden merkitystä entisestään.

– Suomi on maa, jossa ihmisten pitää asua lämmitetyissä rakennuksissa. Turvallinen ja kohtuuhintainen koti on jokaisen oikeus ja töitä tämän edistämiseksi riittää, Kuuri totesi.

Porin kaupungin tervehdyksen juhlaan toi kaupunginarkkitehti ja rakennusvalvontayksikön päällikkö **Mikko Nurminen**. Hän korosti, että keskustan kehittäminen on kaupungin yksi tärkeimmistä hankkeista. Se tarkoittaa jatkuvaa uudistustyötä maapolitiikkaan.

– Yhteistyössä Kiinteistöliitto Satakunnan kanssa pystym-



🗣️ – Yhdistys, joka on edelleen toiminnassa rakennemuutosten, sotien sekä nousu- ja laskusuhdanteiden jälkeen, on paikkansa ansainnut, totesi Kiinteistöliitto Satakunnan puheenjohtaja Jouko Kuuri.



🗣️ – Haemme joustoja, jotka helpottaisivat taloyhtiöiden täydennysrakentamista, korjausrakentamista sekä käyttötarkoituksen muutoksia, totesi kaupunginarkkitehti ja rakennusvalvontayksikön päällikkö Mikko Nurminen puheessaan.

me tarjoamaan parempaa ympäristöä ja keinoja kansallisvalvontaa hoitoon, Nurminen sanoi.

Edunvalvonta kehittyy Jäsenmäärän kasvun myötä

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** palasi puheessaan pohtimaan yhdistyksen historiaa. Hän mietti miten voi olla mahdollista, että tänään 100 vuoden toimintaansa juhlija yhdistyksen voi olla 15 vuotta vanhemman Kiinteistöliiton perustajajäsen. – Arkistojen kätkeistä löytyy dokumentti vuonna 1969 Porissa pidetystä Suomen Kiinteistöliiton liittokokouksesta, jossa kerrotaan Porin Talonmistajain Yhdistyksen perustetun jo vuonna 1989.

Harri Hiltunen kiitteli Suomen Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten tuloksellista ja kehittyvää keskinäistä yhteistyötä, josta hyvä esimerkki on juuri Lounais-Suomen alue. Sen alueyhteistoiminnassa ovat mukana Satakunnan lisäksi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi sekä Rauman Kiinteistöyhdistys. Näihin Lounais-Suomen kiinteistöyhdistyksiin kuuluu nykyään yli 3 800 jäsentä. Kymmenessä vuodessa jäsenmäärä on kasvanut 2 400 jäsenestä yli 3 800 jäseneseen eli noin 60 prosenttia.

Satakunnan jäsenmäärä on samana aikana kasvanut noin 400 jäsenestä yli 700 jäseneseen eli noin 75 prosenttia.

– Kasvava jäsenpohjamme auttaa sekä jäsenyhdistyksiämme että liittoa turvaamaan jäsentemme edut sekä alueellisesti että valtakunnallisesti. Jokainen uusi jäsenkiinteistö lisää yhdistyksen ja liiton kannanottojen painoarvoa. Se mahdollistaa myös jäsenpalveluidemme kehittämisen ja laajentamisen, Hiltunen sanoi. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio
KUVAT: Marko Hukka

Verotus edunvalvonnan keskiössä

Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** toivoi, ettei valtiolta nostaisi entisestään asumisen kustannuspaineita.

Satakunnan Kiinteistöyhdistyksen juhlassa puhunut Hiltunen totesi, että kiinteistöverotusta uhkaava tuntuva korotus nostaa myös rakennusten verotusarvoja.

– Viime vuonna rakennusten verotusarvon korotus oli rakennuskustannusindeksin perusteella 4,2 prosenttia. Kuluvan vuoden kesäkuussa indeksilukema oli 9,4 prosenttia. Jos tämä korotus viedään rakennusten verotusarvoihin, rakennusten kiinteistövero nousee ensi vuonna vastaavalla tavalla.

– Kiinteistöliitto on esittänyt korotuksen kohtuullistamista valtiovarainministeri **Annika Saarikolle**, jotta valtion toimin ei vielä entisestään lisätä kustannuspaineita asumisessa ja kiinteistöillä.

Harri Hiltunen vertasi korotuksen vaikutuksia Indeksitaloesimerkin kautta. Tässä vertailussa on mukana 59 kaupungin kiinteistökustannukset, ja näissä kiinteistövero nousisi keskimäärin 6,5 prosenttia. Eniten kiinteistövero nousisi Mustasaareissa, hieman runsaat 9 prosenttia, ja vähiten Helsingissä, runsaat kaksi prosenttia. Porissa nousu olisi yli 6 prosenttia ja Raumalla noin 8 prosenttia.

Laskelmat on tehty sillä oletuksella, että kuntien kiinteistöveroprosentit pysyvät ennallaan.

– Vaikka nyt näyttää siltä, että rakennuskustannusten nousu olisi taittumassa, mitään takeita ei siitä ole, Hiltunen sanoi.



🗣️ – Miksi kiinteistöstä pitäisi maksaa veroa, jos se ei tuota mitään, Harri Hiltunen ihmetteli puheessaan Satakunnan kiinteistöyhdistyksen satavuotisjuhlassa.

– On hyvin mahdollista, että myös vuodelle 2024 tulee suuri kiinteistöveron korotus. Tämä tarkoittaisi rakennusten kiinteistöveron nousua kaikkialla Suomessa kolmen vuoden aikana noin 20 prosenttia.

Kiinteistöliitto pitää tällaista korotusnäkymää kohtuuttoman kovana.

Nollatuotosta ei pitäisi joutua maksamaan veroa

Hiltunen toi esille myös kiinteistöveron uudistuksen.

– Ensi vaalikaudella kiinteistöveroa mahdollisesti uudistettaessa

on varmistettava, että kenenkään verovelvollisen vero ei nouse kohtuuttomasti. Suomessa on kasvava määrä kiinteistöjä, jotka ovat joko tyhjillään tai vajaakäytössä. Yhä useammin on tilanteita, joissa omistaja ei saa vuokralaisia kiinteistöön, eikä myytyä sitä, koska ei ole kysyntää. Niinpä kiinteistön markkina-arvo voi olla nolla euroa, mutta siitä olisi silti maksettava kiinteistövero. Kiinteistön arvo voi siten olla negatiivinen.

Hiltusen mielestä kiinteistöjen verotusarvoja määriteltäessä tulisi ottaa huomioon kiinteistöjen kyky tuottaa tuloa.

– Jos tätä ei ole, tulisi verotusarvoksi voida määrätä myös nolla euroa. Kiinteistöverotuksen tulee olla läpinäkyvää ja perustua yksinkertaisiin periaatteisiin, Hiltunen toivoi. ❖ JK

Ansiomerkit hallitukselle



Kiinteistöliitto Satakunnan vuosijuhlissa palkittiin myös hallituksen jäseniä.

Jäsenyhdistyksen kultaisten ansiomerkin saivat **Jouko Kuuri, Teija Hokkanen, Seppo Manner, Peter Hillman ja Ari Urpolahti.**

Hopeisen jäsenyhdistysansiomerkin saivat **Ilkka Träskelin, Heli Lindqvist ja Pertti Pinkkilä.** Palkittuja kuvassa portailla toiminnanjohtaja **Mari Häytiön** takana.

Kuvassa takimmaisena myös puhujavieras, Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen.**

Paremman laadun puolesta



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

Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy Länsi-Suomi

puh: * 010 209 7500

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi/lansi-suomi

www.facebook.com/Saumalaakso



MARKO IMMONEN
johtava asiantuntija
Section Oy

Riskienhallinta – teoriaa vai järkevää ja tehokasta?

Turvallisuus on tunne, kuulin kerran sanottavan. Meistä toisille vartijat tuottavat tunteen turvasta – toisille taas tunteen turvattomuudesta, paikasta tai tilanteesta riippuen.

Tunteita ei kannata aliarvioida, mutta pelkän tunteen varaan ei kannata jäädä. Tunneperäinen päätös on paikallaan lomareissun valinnassa, mutta turvallisuustoimien suunnittelussa ja toteuttamisessa tarvitaan myös järkeä, harkintaa ja tietoa.

Miten sitten järkiperaisesti, kustannustehokkaasti ja pitkäjänteisesti saisi turvallisuusasioita hoidettua ja vastuunsa kannettua? Suosittelen riskiperäistä ajattelua ja toimintaa – riskienhallintaa. Se on yksinkertaisesti tapa tunnistaa oman toiminnan jatkuvuutta ja turvallisuutta uhkaavia asioita sekä järkevällä tavalla varautua niihin.

Riskiperusteisesti toimimalla varmistat niin ajallisten kuin taloudellisten resurssien kohdistumisen juuri oikeisiin asioihin ja teet muun muassa hankintoja todellisiin tarpeisiin perustuen.

Ensin pitää selvittää vastuut ja malli, jolla riskienhallinnassa halutaan toimia. Sitten tunnistetaan toimintaa uhkaavat riskit ja arvioidaan niiden vaikuttavuus. Tämän jälkeen tunnistetaan nykyiset hallintatoimenpiteet ja arvioidaan niiden riittävyys suhteessa riskeihin sekä varaudutaan vahinkojen varalle. Luonnollisesti ympäristössä tapahtuvia muutoksia kannattaa seurata ja riskienarviointia

kannattaa ja tulee tehdä säännöllisesti.

Peruspoinnit ovat kaikille samoja, toteutustavat sitten hyvinkin vaihtelevia sen mukaan, mikä on esimerkiksi organisaation koko, toimiala tai sijainti. Tärkeintä on löytää omaan toimintaympäristöön soveltuva malli.

Taloyhtiössä tai liikekiinteistössä esimerkiksi turvallisuuskävelyn järjestäminen voi olla tehokas tapa saada ihmiset keskustelemaan asiasta. Jo yhdellä kierroksella saatatte saada riskimatriisiin monta kohtaa arvioitavaksi ja pohtia, ovatko nykyiset toimenpiteet riittäviä ja oletteko riittävästi asian tiimoilta organisoituneet.

Riskienhallinnasta ei kannata tehdä liian monimutkaista, sillä sitä se ei ole. Se on itse asiassa meille kaikille hyvin tuttua ja sisäänrakennettua.

Teemme henkilökohtaista riskienhallintaa jatkuvasti monin eri tavoin. Otamme vakuutuksia, napsautamme turvavyön päälle ja kahvinkeitin pois päältä, opastamme lapsia liikenteen vaaroista ja ostanne palovaroittimia luoden omaa turvallisuuskulttuuriamme. Turvallisuudesta pitää puhua, mutta ennen kaikkea sitä pitää tehdä, se ei tapahdu itsestään.

Täytyykin tässä seuraavaksi varmistaa talvirenkaiden urasyvytydet. Turvallista talvea sinulle! ♦

RISKIENHALLINNAN PERUSASIAT:

1. Organisoituminen
2. Arviointi
3. Hallintakeinot
4. Suunnitelma
5. Seuranta



HELI LAUNTO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Yhdenvertaisuus taloyhtiössä

Eräs taloyhtiömme osakas on vaatinut sisäänkäynnistä esteettömyyttä. Hän väittää, että hänelle on yhdenvertaisuuslain perusteella tällainen järjestettävä. Pitäikö tämä paikkansa?

Taloyhtiöissä yhdenvertaisuutta on perinteisesti arvioitu vain asunto-osakeyhtiölain perusteella. Sen mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Samassa asemassa olevia osakkaita on siis kohdeltava samalla tavalla.

Nykyään yhdenvertaisuutta tulee taloyhtiöissä arvioida myös yhdenvertaisuuslain perusteella. Yhdenvertaisuuslain tarkoituksena on edistää yhdenvertaisuutta ja ehkäistä syrjintää sekä tehostaa syrjinnän kohteeksi joutuneen oikeusturvaa.

Yhdenvertaisuuslain välittömän ja välillisen syrjinnän kiellot koskevat myös taloyhtiöitä asumispalveluiden tarjoajina. Joissain tapauksissa taloyhtiö on myös katsottu palveluntarjoajana velvolliseksi tekemään kohtuullisia mukautuksia esimerkiksi vammaisen asukkaan yhdenvertaisen asumisen, liikkumisen ja apuvälineiden säilyttämisen osalta. Vaikka kohtuullisuuden arviointi saattaa joskus olla käytännössä vaikeaa, kannattaa asukkaan tarvitsemia mukautuksia kuitenkin toteuttaa silloin kun se vain on mahdollista.

Osakkaan oikeutta toteuttaa esteettömyyttä parantavia muutostöitä osakehuoneiston ulkopuolella ollaan myös asunto-osakeyhtiölain muutoksella vahvistamassa. Lakiehdotuksen mukaan osakkaalla olisi oikeus toteuttaa osakehuoneistonsa ulkopuolella sellaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia yhtiön rakennuksen tai kiinteistön yhteisissä tiloissa, joiden kustannuksista hän vastaa tai jotka katetaan julkisella tuella, ja joista ei aiheudu muita kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Sallittuja muutostöitä olisivat esimerkiksi ovenavauspainike, kulkuluiska ja ovipuhelin. Osakas vastaisi muutoksen toteuttamisesta, ylläpidosta, korjauksista, uusimisesta sekä elinkaaren lopun toimenpiteistä kustannuksineen.

Edellä sanottu huomioiden yhtiön kannattaa suhtautua osakkaan toiveeseen positiivisesti. On kuitenkin huomattava, että muutosta ei tarvitse toteuttaa yhtiön toimesta ja kustannuksella, vaan juridisesti kyse on tällaisessa tapauksessa osakasmuutostyöstä, jonka toteutuksesta ja kustannuksista vastaa osakkeenomistaja. ♦

24h



SÄHKÖHUOLTO
Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

SÄHKÖASENNUKSET

Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

KORJAUKSET, HUOLLOT

Tähtääme 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

**Kaikki LVI-huolto- ja
urakointipalvelut kiinteistö-
ja asunto-osakeyhtiöille
nopeasti, luotettavasti ja
joustavasti.**

sts-talotekniikka.fi



040 829 3723 • info@sts-talotekniikka.fi

Kupittaankatu 122, 20810 Turku



MATTS ALMGRÉN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Mitä jos sähköt katkeavat?

Ensi talvi tulee olemaan poikkeuksellinen. Jokaisen olisi hyvä varautua lyhyisiin sähkökatkoihin.

Suomen sähköntuotanto ei riitä kattamaan kovien pakkasten huipputehon tarvetta. Sähköpula ja siitä johtuvat tilapäiset sähkökatkot ovat epätodennäköisiä, mutta kuitenkin mahdollisia.

Viranomaisten yleinen suositus on, että kotitaloudet varautuisivat niin, että ruokaa, vettä ja lääkkeitä olisi ainakin kolmen päivän tarpeiksi. Mahdollisen sähköpulan aiheuttamat katkot ovat kohdalle sattuaan lyhyitä ja niiden varalle riittää, kun muistaa muutaman perusasian.

Vaikka katkoihin varaudutaan, on niiden todennäköisyys hyvin pieni. Jokainen voi omalla toiminnallaan vaikuttaa kulu- tushuippuihin välttämällä sähkön käyttöä kaikkein ruuhkaisimmilla tunneilla. Pörssisähköasiakkailla ohjaus tulee luonnostaan hinnan kautta, mutta kalliita tunteja kannattaa välttää myös silloin, kun oma hinta on kiinteä.

Sähköpulasta johtuvat sähkökatkot ovat kiertäviä, yhdellä

alueella yhdestä kahteen tuntia kerrallaan. Sähkökatkoihin voi varautua taskulampuin ja pitämällä puhelimen sen verran ladattuna, että selviää tarvittaessa pari tuntia.

Kylmälaitteita ei kannata avata yhtään enempää kuin on pakollista. Pidemmän sähkökatkon aikana pakastimen alle on hyvä laittaa astia sulamisvetä varten.

Vedenjakelu ei keskeydy sähkökatkon ajaksi, mutta paine voi laskea. Vessan vetämistä ja etenkin suihkussa käyntiä tulee välttää, jotta viemärien tulvimiselta välttyään. Lyhyen katkon aikana riski tähän on kuitenkin pieni. Erityisen tarkkana kannattaa kuitenkin olla silloin, jos omassa taloyhtiössä on jäteveden pumpaamo.

Kerrostaloissa tieto tulevasta sähkökatkosta tulisi välittää nopeasti kiinteistöhuollolle ja hallitukselle. Tärkeintä olisi sulkea hissit ja antaa asukkaille aikaa ennakoida tuleva katko. On kuitenkin mahdollista, että katko tulee ensin, ja tiedotus seuraa perässä. ♦



**Astetta
alempi
huonelämpötila**

**Vaikka välillä tulee kylmää kyytiä,
niin ollaan ihan viileesti vaan.
Katso kaikki energiansäästövinkit:
astettaalemmas.fi**



Rapateessa roiskuu, sanoi hallitus, kun remppaa vältteli.

Kiinteistömedia on kiinteistöalan johtava sisältöalo jo vuodesta 1923. Tuottamiemme tietopalveluiden, tieto- ja ammattikirjojen, oppimateriaalien, lehtien ja tapahtumien avulla käytettävissäsi on aina ajantasaisin ja luotettavin tieto.

Kiinteistöliiton jäsenetuna -20% normaalihinnoista.

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI



MARI HÄYHTIÖ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Hyvää ja rauhausaa joulun aikaa kaikille!

Sopuisa joulukuulu kuuluu myös taloyhtiössä asuville. Joulun lähennee ja joulumieli saa aikaan monen moista kuhinaa ihmisten mielessä ja tekemisissä. Monen taloyhtiön pihassa kuusi tai piharakennus on koristeltu valonauhoin, ja asuntojen ikkunoista loistavat jouluiset valot.

Kaikilla joulunvietto kuulu perinteisiin, ja on myös niitä, joille joulunpyhät ovat päiviä muiden joukossa. Monelle joulukuulu on kuitenkin tärkeä juhlapäivä, joten osakkaiden ja asukkaiden pitäisi jättää remonttihommat ja mattojen tampo- paus toiseen ajankoh- taan taloyhtiössä.

Jouluaattoon kuuluvat perinteisesti ainakin kinkku, lahjat, kynttilät ja sauna. Taloyhtiön joulukuulu sujuu mukavasti ja viemä- ritkään eivät tukkiudu, kun noudatetaan ohjeita ja käyttydytään toiset huomioonottavasti. Myöskään roskikset eivät pursuile eikä vaaratilanteita synny, kun noudatetaan seuraavia ohjeita:

1. Palovaroittimen patterit kannattaa tarkistaa viimeistään nyt. Kynttilöitä poltetaan vain aikui- sen läsnä ollessa ja ulkotulisia tarpeeksi kaukana palavista rakenteista.

2. Kinkkurasva laitetaan jähmettyneenä biojäte- pussissa ja sanomalehden sisässä biojäteastiaan. Viemärisä se voi aiheuttaa pahan tukoksen.

3. Saunomisen jälkeen taloyhtiön saunatiloista siivotaan omat jäljet.

Vihtojen koivunlehdet voivat aiheuttaa joillekin allergisia reaktioita. Parasta olisi, jos taloyhtiön saunaan laadittaisiin yhdessä ohjeet, jotka olisivat näkyvissä esimerkiksi ilmoitustaululla.

4. Lahjapaperit laitetaan seka- jäteastiaan, pahvi- set lahjapakkaukset kartonkikeräykseen ja muoviset pakkaukset muovinkeräysastiaan.

Lajittelemalla säästää luontoa ja rahaa.



*Oikein rauhausaa
joulun aikaa lukijoille
ja turvallista
uutta vuotta 2023!*

Kiinteistöhuollon päivystykseen kuuluu soittaa, jos havaitsee taloyhtiön piha-alueilla esimerkiksi lumen tai jään aiheuttamia vaara- paikkoja tai jos tukkeutunut viemäri ei avaudu kotikonstein. Hätätilanteissa soimitaan hätänu- meroon 112.

Isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus viettävät joulunpyhiä.



**PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA
PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ**



040 631 4705 • www.knloy.fi



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköinnit tarjoaa:



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

0400 220 881 • kari@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065



Oikeuskäytäntöä vuokrasopimuksen päättämisestä

Toistaiseksi voimassa oleva asuinhuoneiston vuokrasopimus voidaan vuokranantajan toimesta päättää joko irtisanomalla tai purkamalla. Irtisanomisessa sopimus päättyy irtisanomisajan kuluttua. Purkamisessa sopimus puolestaan päättyy välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Mikäli irtisanominen ei perustu vuokran määrän tarkistamiseen, vuokrasopimuksen irtisanomiselle tulee olla hyväksyttävä syy. Hyväksyttävän syyn lisäksi irtisanominen ei saa olla kohtuuton vuokralaisen olosuhteet huomioiden.

Sopimuksen purkaminen puolestaan on vuokralaisen kannalta huomattavasti ankarampi toimenpide. Tämän vuoksi purkamisen edellytykset on säädetty laissa tyhjentävästi. Sopimus voidaan purkaa esimerkiksi silloin, kun vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä tulee olla vähäistä suurempi merkitys. Vuokralaiselle tulee ennen sopimuksen purkamista antaa kirjallinen varoitus, jotta hänellä on mahdollisuus oikaista toimintaansa ja välttää sopimuksen purkaminen.

Korkein oikeus 2022:61

Tapauksessa vuokralainen oli laiminlyönyt asuinhuoneiston puhtaanapidon ja siivoamisen säilyttämällä huoneistossa huomattavan suurta määrää tavaraa. Korkein oikeus katsoi ratkaisusta ilmenevillä perusteilla, että vuokralainen oli hoitanut huoneistoa huonosti ja että vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus.

Tässä tapauksessa purkukynnys ylittyi ja perusteenä oli huoneiston huono hoito. Tapauksen yksityiskohdista ilmenee, että useiden tarkistuskäyntien aikana oli voitu todeta huoneistossa olleen huomattava määrä koti-irtaimistoa ja kotitaloustavaraa, minkä vuoksi huoneisto oli muistuttanut pikemmin varastotilaa kuin asuntoa.



JUKKA LAAKSO
asianajaja, varatuomari
Eversheds Asianajotoimisto Oy
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

Tässä tapauksessa pelkkä tavarain määrä riitti sopimuksen purkamiseen, vaikka kyse oli sinänsä tavanomaisesta kotitaloustavaraa. Korkein oikeus katsoi, että tilanne aiheuttaa vuokranantajalle riskin siitä, että huoneisto vaurioituu vuokralaisen toiminnan vuoksi. Purku oli näissä olosuhteissa mahdollinen, koska tilanne oli varoituksista ja neuvonnasta huolimatta jatkunut useiden kuukausien ajan.

Helsingin hovioikeus 3.11.2022

Tapauksessa vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon nukahtamalla suihkuun ja tukkimalla latatiakaivon. Vahinko oli suuruudeltaan 11 000 euroa. Vuokralaisen olosuhteista voitiin päätellä, että hän ei todennäköisesti pysty korvaamaan vahinkoa. Vuokranantaja oli purkanut vuokrasopimuksen vetoamalla siihen, että vuokralainen oli laiminlyönyt noudattaa sitä, mitä huoneiston kunnossa pysymiseksi on määrätty. Tuomioistuimien katsoi, että vuokralaisen menettelyä oli pidettävä sanotuissa olosuhteissa huolimattomana, mutta ei tahallisenä. Tuomioistuimien katsoi, että vuokranantajan ilmoittamalla perusteella purkuperuste ei toteutunut. Näin ollen sopimusta ei voitu purkaa, mutta sen sijaan se voitiin irtisanoa päättymään irtisanomisajan kuluttua.

Johtopäätöksiä

Vuokrasopimuksen purkamistapauksissa on olennaista hankkia riittävä dokumentaatio tapahtumista ja olosuhteista sekä huolehtia varoituksen tiedoksiannosta asianmukaisesti. Purkuperusteet on laissa tyhjentävästi todettu, joten ennen purkuilmoituksen tekemistä on syytä selvittää, millä perusteella purku tehdään. ♦

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

**EVERSHEDS
SUTHERLAND**

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

Isännöintiä

Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu

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

www.balanssi.name

Tilitoimistopalvelut

ISA

Ison isännöintiyrityksen palvelut,
kodikas tunnelma!

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

www.turunisannointikeskus.fi

Turun
**ISÄNNÖINTI-
KESKUS**

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801

mikko.vapanen@talokeskus.com



**Luotettava
Kumppani** ✓

Lisää aikaa katollesi?

050 300 2551
www.kodiltec.com

Yhdistys

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



Kiinteistöliiton Lakibotti vastaa kysymyksiin

Kiinteistöliiton jäsensivuilta löytyvä Lakibotti on otettu vasta käyttöön, ja sen opettamisesta ja koulutuksesta vastaavat Kiinteistöliiton lakimiehet. Voit esittää Lakibotille kysymyksiä taloyhtiön lakiasioista. Jos Lakibotti ei osaa vastata johonkin kysymykseen, niin bottia koulutetaan koko ajan, jotta jatkossa vastauksia saa yhä useampiin kysymyksiin.

Tutustu palveluun jäsensivuilla www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Tervetuloa Taloyhtiökupla-podcastin pariin



Kiinteistöliiton podcastissa sukellaan taloyhtiöelämän syvyyksiin. Alan johtavien vaikuttajien kanssa pohditaan, millaista hyvä elämä taloyhtiössä on ja paneudutaan ajankohtaisiin ilmiöihin, joita taloyhtiön asukas voi kohdata. Podcastia vetävät Kiinteistöliiton lakimiehet **Tiina Räsänen, Pauliina Haapsaari ja Minni Yli-Olli**. Podcastia voi kuunnella eri kuuntelualustoilla tai Instagramissa ja tilata ilmoitukset aina kun uusia jaksoja on kuunneltavissa. Podcastin löydät Spotifysta, Suplasta, Itunesista, Google Podcasteista sekä Acastista.

Jaettavat aineistot energiansäästöön

Olemme laatineet Kiinteistöliitto Uusimaan aloitteesta tätä tarkoitusta varten materiaaleja, jotka voit helposti ladata omalle koneellesi ja tulostaa tai kopioida jaettavaksi taloyhtiössä tai jakaa sähköisessä muodossa. Myös taloyhtiön ilmoitustaulu tms. on hyvä paikka jakaa energiansäästövinkkejä.

Materiaalit löytyvät

Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton sivulta kohdasta: palvelut/energia

- Vinkit asukkaalle energian säästöön (pdf)
- Vinkit taloyhtiö hallitukselle energian säästöön (pdf)
- Älä lotraa - suihkun kestolla on väliä (pdf)

Jäsenyyteen sisältyvä energianeuvonta

Voit varata ajan valtakunnalliseen energianeuvontaan: www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/neuvonta/energia tai Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäsenten neuvontaan 02 277 5153 matts.almgren@kiinteistoliitto.fi



Kalenteri:

25.01.2023 Turku + webinaari

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta
- katsaus ammatti-isännöitsijöille

25.01.2023 Turku+ Webinaari

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta
- katsaus hallituksille

11.02.2023 Turku

Kiinteistöpäivä:
Taloyhtiön hyvä sisäilma

8.3.2023 Turku

Ilmastoviisas taloyhtiö tapahtumat

21.3.2023 Pori

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä,
koulutukset isännöitsijöille ja hallituksille

22.3.2023 Rauma

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä,
koulutukset isännöitsijöille ja hallituksille

Tarkemmat aikataulut ja kaikki kevään koulutukset löydät yhdistyksen sivuilta:
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

Jäsenrekisteristä kysyttyä:

Tulevatko tiedot jäsenrekisteriin automaattisesti?

Tiesithän, että taloyhtiön hallituksen jäsenet saavat jäsenpalvelut käyttöönsä vain, jos jäsenrekisterissä yhteystiedot ovat ajan tasalla ja oikein.

Ne eivät päivyty automaattisesti, vaan ainoastaan jäsentaloyhtiön edustajan toimesta eli vaikkapa sinun tekemänäsi. Kannattaa siis sopia hallituksessa, kuka tekee päivitykset - onko se yksi hallituksen jäsenistä vai isännöitsijä. Tiedot voi päivittää myös jäsensivuilta tai ilmoittamalla muutoksista sähköpostitse. Oikeat yhteystiedot jäsenrekisterissä takaavat palvelut kaikille!



Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Heli Launto

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Laura Jukkala

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

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

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ti-to klo 9-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

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

Jäsensivut

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

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



DESIGN
FROM
FINLAND

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND

Lumon eKaide kerää aurinkoenergian hyötykäyttöön

eKaide tuottaa energiaa keräämällä aurinkoenergiaa hyötykäyttöön. Lumonin eKaiteessa perinteisen laminointikalvon lisäksi kaidelasin väliin asennetaan aurinkopaneelikenno, jonka keräämä energia johdetaan joko huoneiston tai taloyhtiön sähköverkkoon. eKaiteen vuosituotto vastaa keskimäärin 35% kerrostaloasunnon vuosikulutuksesta.

Parvekelasitus itsessään säästää tutkitusti energiaa 3-11%, ollen keskimääräisesti 6%.

Lue lisää eKaiteesta:



Enemmän tilaa elämälle.
www.lumon.fi

020 7403 200

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

Terassilasit | Parvekelasit
Verhot | Kaiteet | Huolto

LUMON[®]