

Kiinteistölehti **UUSIMAA**

4/2023



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

JATKUVA KUSTANNUSTEN NOUSU HAASTAA TALOYHTIÖIDEN MAKSUKYVYN

Taloyhtiön vastikerästeihin
kannattaa puuttua
hyvissä ajoin

Satavuotias Talokeskus
on korjausrakentamisen
pioneeri Suomessa

Kuusi vinkkiä hyvään
pitkäjänteiseen
hallitustyöskentelyyn

Päätös, joka lämmittää kotia ja mieltä



Kun maailma kallistuu, voit tukeutua faktaan, että Vantaan Energian kaukolämpö on yhä pääkaupunkiseudun edullisinta. Pidä pää kylmänä ja nauti elämäsi parhaasta energiapäätöksestä.

vantaanenergia.fi

Lähde: Energiateollisuuden tilastot



Onko hallituksella selkeä näkymä talouteen?

Asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa tarkastellaan pian mennyttä vuotta tilinpäätöksen valossa, ja samalla laaditaan tulevaa talousarviota. Taloyhtiöiden hallitukselle ja osakkaille ei saisi tulla yllätyksiä. Ei ainakaan sellaisia, jotka olisi voinut ennakoida. Tässä pari esimerkkiä.

Mikäli yhtiöllä on runsaasti lainaa, joko korjauksiin tai uusissa yhtiöissä rakentamiseen, niin lainahoitokulujen muutokset pystytään yleensä ennakoimaan. Se vaatii kuitenkin omaa aktiivisuutta, koska koron nousuista ei tule pankeilta ennusteita tai ennakkotietoa. Koron nousu reilussa vuodessa nolasta noin neljään prosenttiin on iso muutos.

Toinen esimerkki on yhteisvaikutusten arviointi. Jos kaukolämmön, kiinteistöveron, sähkön, huollon ja korjausten kustannukset nousevat samanaikaisesti, kun ollaan tekemässä jotakin peruskorjaushanketta, saattaa yhteisvaikutus päästä yllättämään.

Katse horisonttiin

Yllätysten välttämiseksi on vielä aiempia vuosia ja vuosikymmeniä tärkeämpää tehdä vuosittaisen talousarvion yhteydessä talouden pitkäjänteistä suunnittelua. Seuraavan vuoden hoitokulujen muutosten lisäksi taloyhtiöissä olisi syytä tarkastella yhtiön taloutta ja tulevia korjaushankkeita pidemmällä aikavälillä, vähintään 10–15 vuotta eteenpäin.

Taloyhtiöiden rahoituksen saatavuus ei ole itsestään selvää. Pankit katsovat entistä tarkemmin taloyhtiön tilannetta ja näkymiä kokonaisuutena. Vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi sijainti, korjaustarpeet, taloudenpito, suunnitelmallisuus, osakasra-

kenne ja lainoitusaste (velkamäärä suhteessa käypään arvoon). Yhtiön on syytä toimia suunnitelmallisesti, jotta se pysyy houkuttelevana rahoituskohteena pankin näkökulmasta. Hyvin hoidettu hallinto ja dokumentaatio ovat myös pankin arvostamia asioita.

Taloyhtiöiden hoitokulujen nousupaineet jatkuvat myös vuodelle 2024, mutta kuntakohtaiset erot ovat edelleen suuria. Alustava arvio kaukolämmitteisten kerrostalojen keskimääräisestä hoitokulujen kasvusta on haarukassa 3–5 prosenttia, mutta epävarmuutta sekä kunta- ja kiinteistökohtaisia eroja on paljon. Kiinteistöveron korotuksesta kärsii eniten Helsinki, mutta myös muut kasvukeskukset. Taloyhtiöiden hoitokulujen väliset

vaihtelut ovat aiempaa suurempia, koska kudurakenteet vaihtelevat paljon riippuen lämmitysmuodosta, tontin omistuksesta ja lainamäärästä.

Yhtiön talousarvioprosessi vuodelle 2024 kannattaa tehdä erityisen huolellisesti ja pyrkiä aidosti hakemaan arvion tueksi kaikki vastikkeisiin vaikuttava informaatio. Hakeva kyllä löytää, mutta itsestään tieto ei hallitukselle tai isännöitsijälle mistään ilmesty.



Mika Heikkilä
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa

Kiinteistölehti UUSIMAA

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
4. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Suosituttu Hitas-asuntoja
Helsingin Herttoniemenrannassa.
Kuva: Pekka Virolainen



Julkaisija Kiinteistöliitto Uusimaa

Kustantaja Kiinteistömedia Oy

Päätoimittaja Mika Heikkilä

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Kari Längsjö

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi
Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

Osoitteenmuutokset uusimaa@ukl.fi

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

Osoitelähde Suomen Kiinteistölehtien tilaajarekisteri

Tietosuojaseloste: www.kiinteistomedia.fi/tietosuojaseloste



AUTAMME ISÄNNÖINNIN KILPAILUTTAMISESSA

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

Peruspalvelumme sisältö:

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

Lisäpalveluina tarjoamme apua haastattelujen suunnitteluun ja toteutukseen sekä konsultoimme sopimusasioissa.

Lue nettisivuiltamme lisää palveluistamme ja asiakaskokemuksista.

Peruspalvelusta 20 % alennus
Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenille!



ISÄNNÖINTIMEKLARI

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

Käytännöllistä ja kustannustehokasta VEDEN- JA LÄMMÖNSÄÄSTÖÄ

Ratkaisut myös
patteriverkoston
ongelmiin ja
käyttöveden
pistevuotojen
ennalta-
ehkäisyyn.

Lisää
käyttöikää
patteriverkostolle,
käyttövesiputkistolle
ja kylpyhuoneille
sekä
vesikalusteille.

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

Voimmeko tarjota myös teidän taloyhtiölle?

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

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

Uudenmaan Vesitekniikka Oy



Kysy lisää!
050 595 6699
info@uvoy.fi • www.uvoy.fi

Kiinteistölehti

UUSIMAA

SISÄLLYSLUETTELO 4/2023

PÄÄKIRJOITUS

3 Onko hallituksella selkeä näkömä talouteen?

AJASSA

5 Ajankohtaista Uudeltamaalta

ARTIKKELIT

10 Kulujen kasvu luo haasteita taloyhtiöiden maksukykyyn

12 Kuusi vinkkiä hallitustyöskentelyyn



12

14 Tietoa ja työkaluja hallitustyöskentelyyn

16 Taloyhtiön ja osakkaiden asialla



16

18 Tunnetaanko kentällä uudet isännöinnin eettiset ohjeet?

20 Hyvä yhteistyö isännöitsijän kanssa auttaa onnistumaan

22 Talokeskuksen vuosisata kiinteistöjen parissa

24 UIPI koordinoi kiinteistöalan edunvalvontaa

TEKNIKKAA

28 Ilmanvaihtojärjestelmän perussäätö taloyhtiössä

ASIAINTUNTIJA TUTUKSI

29 Rakennustekniikan kehityspäällikkö Jari Virta

30 Pidä huolta taloyhtiön maksukykyistä

LAKI JA OIKEUS

32 Liikehuoneiston vastikkeet rästissä

ASIAINTUNTIJALTA

33 Hyvin toimiva ilmanvaihto ylläpitää hyvää sisäilman laatua

NEUVONTA

34 Maksuvaikheet ja ulosmittaus

KOLUMNI

36 Oma lehti on yhdistystoiminnan organisaattori

37 Taloyhtiöllä iso vastuu kiinteistön turvallisuudesta

38 Yhdistys tiedottaa



Taloyhtiökupla-podcastin uusin jakso maksamattomista yhtiövastikkeista

Kiinteistöliiton podcast **Taloyhtiökupla** sukeltaa taloyhtiöelämän syvyyksiin käytännönläheisellä ja asiantuntevalla otteella. Podcastia vetävät liiton juristit **Minni Yli-Olli** ja **Tiina Räsänen**. Podcastit löytyvät Spotifysta, Itunesista, Google Podcasteista sekä Acastista. Ota seurantaan podcastin oma Instagram@taloyhtiökupla-podcast, niin pysyt menossa mukana.

Isännöintiä

oiva
ISÄNNÖINTI



Mitä tehdä hylätyille pyörille?

Talojen pyörätelineisiin ja -kellareihin kertyy aika ajoin käytöstä hylättyjä pyöriä. Mitä niiden kanssa pitäisi toimia?

Pyöräliitto on yhdessä Isännöintiliiton, Kiinteistöliiton sekä Poliisihallituksen kanssa päivittänyt ohjeen asiasta.

1. Taloyhtiön hallitus päättää piha-alueen ja pyörävaraston siivoamisesta ja siivoustavasta.
2. Siivouksesta tiedotetaan asukkaille ja osakkaille mahdollisimman selkeällä toimintaohjeella ja yksiselitteisellä määräpäivällä. Muista kieliversiot ja lähetä tiedote muutaman kerran.
3. Kaikki pyörät merkitään, minkä jälkeen asukkaita pyydetään poistamaan merkintä.
4. Odotetaan vähintään kuukausi.
5. Merkinnällä varustetut pyörät siirretään välivarastoon.
6. Odotetaan vähintään kaksi kuukautta, jotta viimeisetkin pyöränomistajat ovat varmasti ehtineet reagoida.
7. Tehdään arkijärkitarkastus - arvokkaat ja hyväkuntoiset pyörät siirretään merkintöineen pyörävarastoon. Jätetään näihin arvopyöriin merkintälappu paikoilleen. Poliisille toimitetaan lista ja tiedustelu, onko joukossa mahdollisesti varastettuja pyöriä.
8. Hävitettävät pyörät valokuvataan ja luetteloidaan sekä tarkistetaan, onko pyörissä poliisin tai vakuutusyhtiöiden tekemiä runkomerkintöjä. Huonokuntoiset viedään kaatopaikalle (muista metallikierrätys).
9. Anastetuiksi epäillyt pyörät toimitetaan poliisille.
10. Loput pyörät lahjoitetaan tai myydään.

Ohje kokonaisuudessaan löytyy muun muassa Kiinteistölehdessä verkkosivuilta kiinteistolehti.fi/asuminen



Pyöräliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto sekä Poliisihallitus ovat päivittäneet ohjeet mitä tehdä kellareihin hylätyille pyörille. Kuva: Pyöräliitto



Suuria muutoksia korjaus- ja energia-avustuksiin

Uudet hallituksen linjaukset tuovat muutoksia korjaus- ja energia-avustuksiin. Osa avustuksista lakkaa kokonaan vuoden 2024 alussa. ARAn verkkosivuilta voi seurata, mitä avustuksia on saatavilla ja kuinka paljon määrärahaa on vielä jäljellä.

Seuraavia korjausavustuksia myönnetään edelleen vuonna 2024, mutta niihin voi tulla joitakin sisällöllisiä muutoksia:

- avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun
- avustus hissien jälkiasentamiseen
- avustus liikkumiseiden poistamiseen nk. esteettömyysavustus (ei olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia)
- korjausavustus iäkkäille ja vammaisille henkilöille.

Seuraavat avustukset päättyvät vuoteen 2023:

- asuinrakennusten energia-avustus
- avustus matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymiseksi
- asuinrakennusten latausinfra-avustus
- työpaikkakiinteistöjen latauspisteavustus.

Lisätiedot: ara.fi/lainat_ja_avustukset

Älä polta jätteitä tulisijassasi

Kylmien säiden saapuessa tulisijojen käyttö yleistyy. Puunpoltosta muodostuvat pienhiukkaset ovat haitallisia terveydelle, mutta niitä voi vähentää oikeaoppisilla puunpolttotavoilla, muistuttaa Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. Pääkaupunkiseudulla polttoperäisistä pienhiukkaspäästöistä noin kolmannes tulee tulisijojen käytöstä. Se on enemmän kuin pääkaupunkiseudun autoliikenteessä syntyvät pienhiukkaspäästöt.

Polta tulisijassa vain kuivaa ja käsittelemätöntä puuta, ei jätteitä. Kuiva puu on poltettaessa huomattavasti energiatehokkaampaa kuin kostea. HSY:n sivustolta poltapuhtaasti.fi löydät lisätietoja ja vinkkejä oikeaoppiseen tulisijojen käyttöön, puiden hankintaan ja varastointiin.



🔥 Puunpoltton päästöillä on ihmisten terveydelle merkittävä vaikutus, koska päästöt syntyvät asuinalueilla ja pääsevät lähialueen hengitysilmaan. Kuva: HSY

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys palkitsi vuoden puheenjohtajan

Yhdistys järjesti ensimmäistä kertaa kilpailun vuoden puheenjohtajasta ja vuoden taloyhtiöteosta. Jälkimmäiseen kilpailuun ei ehdotettu osallistujia, mutta puheenjohtajakisaan tulleet ehdokkaat aiheuttivat yhdistyksen hallitukselle päänvaivaa, sillä kolme ehdokasta oli tasavertaisia. Hallitus päättikin siirtää valinnan arpaonnea suositulle.

Kiinteistöillassa 20.11. Riihimäellä onnetar nosti kassista voittajan nimellä varustetun lapun. Vuoden 2023 puheenjohtajaksi julkistettiin **Esko Mäkinen** As Oy Hyvinkään Tornista. Mäkinen oli voitosta sekä hänen

ilmoittamisestaan ylipäättään kilpailuun hyvin yllätynyt ja otettu. Perustelut häntä ehdottaneella olivat muun muassa: "Mäkinen veti yhtiön julkisivuremontin, viemäreiden pinnoituksen sekä yhtiön lukitusjärjestelmän uusinnan todella jämpästi. Hän oli työmaalla lähes päivittäin valvomassa taloyhtiön etuja ja koko ajan asian hermolla remontin edistymisen suhteen. Hän piti hallituksen hyvin ajan tasalla. Tiedot ja taidot rakentamisesta ja sen projekteista olivat oiva apu".



📍 Kolme tasaväkistä ehdokasta. Vasemmalta **Päivi Alander** (Hyvinkään Säästötornit), voittaja **Esko Mäkinen** ja **Raine Joki** (Talvimaija). Kuva: Marika Sipilä

Isännöinnin ostamiseen verkkokurssi

Onnistunut isännöinnin valinta on taloyhtiön hallituksen yksi tärkeimmistä päätöksistä. Osaavan isännöitsijän ja isännöintiyrityksen valintaan kannattaa käyttää aikaa, harkintaa ja isännöinnin ostamiseen tarjolla olevia työkaluja. Isännöintitehtävuuttelon, lomakkeiden, isännöin-

nin eettisten ohjeiden ja webinaaritalenteiden lisäksi Suomen Kiinteistöliitto tarjoaa myös uuden verkkokurssin, jossa paneudutaan muun muassa tarjouspyynnön merkitykseen ja siihen, mitä seikkoja on syytä huomioida isännöintipalvelua valittaessa.



🔗 Verkkokurssi on jäsentaloyhtiöille maksuton ja löytyy jäsensivuilta kohdasta Webinaarit. Kuva: Kiinteistöliitto.

Korkojen nousu ja huono talouskehitys jarruttavat korjausrakentamisen kasvua

Taloyhtiöiden korjausrakentaminen on jatkunut vilkkaana, mutta kustannusten ja korkojen nousu sekä heikko talouskehitys varjostavat kuitenkin taloyhtiöiden hankkeiden toteuttamista. Korjausrakentamisessa ei näyttäisi tulevan kasvua vuodelle 2023, ja näkymät vuodelle 2024 ovat samankaltaiset. Tiedot käyvät ilmi Kiinteistöliiton syksyn Korjausrakentamisbarometrista.

Hieman runsaalla puolella barometriin vastanneista on ollut tänä vuonna taloyhtiössään korjaushankkeen jokin vaihe, ja joka kolmannella on ollut tai on parhaillaan menossa korjaushankkeen toteutusvaihe. Suunnittelu- ja tarjouspyyntövaiheissa olevien osuus näyttää kuitenkin olevan kahta edellisvuotta pienempi, mikä ei ennakoiki kovin vahvaa tulevaa vuotta korjaustoiminnassa. Voit tutustua Kiinteistöliiton tekemään Korjausrakentamisbarometriin liiton verkkosivuilla kiinteistoliitto.fi/uutiset



🔗 Korkojen nousu jarruttaa korjaushankkeita



**Kiinteistöliitto
Uusimaa
toivottaa kaikille
lukijoilleen
hyvää joulun aikaa ja
rauhaisaa uutta
vuotta!**

📍 Kiinteistöliitto Uusimaa on lahjoittanut joulutervehdyksiin varatut rahat Syöpäsäätiölle.

Sähköpyörän akku turvalliseen latauskaappiin

Pyörän akku on herkkä kolhuille ja akun ikääntyessä tulipalojen riski kasvaa. Autojen akuissa on monia turvallisuutta lisääviä ominaisuuksia, joita ei pystytä mahdollittamaan pieniin polkupyörän akkuihin. Siksi polkupyörien ja skoottereiden akkupalot ovat yleisempiä kuin sähköautojen palot.

Suomalainen Latauspolku-yhtiö on ratkaissut ongelman kehittämällä paloturvallisen latauskaapin, jossa pyörän akkua voi ladata turvallisesti julkisissa tiloissa tai taloyhtiön parkikihallissa.

Latauskaappi on koekäytössä mm Espoon Otaniemen A Blocissa, Espoonlahden Pikkulaivassa ja Matinkylän Isossa Omenassa.

Kokeilu on osa Euroopan aluekehitysrahaston rahoittamaa 6Aika: Vähähiilinen liikkuminen liikennehuo-
beissa hanketta.



📍 Latauskaapissa voi olla samanaikaisesti useita polkupyörän akkuja latautumassa.
Kuva: Latauspolku oy.

Nousseet kulut luovat haasteita taloyhtiöiden maksukykyyn

Menneen vuoden aikana ei ole voinut välttyä lähes viikoittaisilta uutisilta nousevista asumiskuluista. Tilanne on ollut moneltakin kannalta poikkeuksellinen. Taloyhtiöiden kulueristä lähes kaikissa on ollut nousupaineita, ja tämä on heijastunut merkittävinä korotuksina vastikkeisiin ja osakkaiden asumiskustannuksiin.



Kiinteistöliiton elokuussa toteuttaman Talous- ja rahoituskyselyn tulokset kertovat karua faktaa. Pelkästään vuoden 2023 aikana jo 65 prosenttia kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä on joutunut nostamaan hoitovastiketta. Keskimäärin kerrostaloissa korotus oli yli 9 prosenttia ja rivitaloissakin yli 6 prosenttia. Rivitalossa asuville lisäkorotusta tulee vielä usein suoraan

maksetusta lämmityslaskusta, joissa energiakulujen nousu on näkynyt merkittävästi. Otetaan tähän mukaan vielä korojen nopea nousu ja haastava yhtälö on valmis.

Kassasta pitäisi löytyä muutaman kuukauden vastikepuskuri

Miten sitten taloyhtiöiden kassapuskurit. Löytyykö niistä apua? Valitettavasti monessa yhtiössä kassapuskurit on

suurelta osin syöty, osalla tosin tilanne on onneksi edelleen hyvässä kunnossa. Suositeltavaahan olisi, että taloyhtiöltä löytyisi vähintään noin 3–4 kuukauden vastikkeita vastaava määrä kassastaan. Tällöin yhtiön maksuvalmius on riittävällä tasolla ja yllättävikään kulut eivät pääse keikauttamaan yhtiön taloutta.

Keväällä Kiinteistöliiton vastikekysely paljasti kuitenkin ikävän tilanteen. Noin 10 prosentilla vastaajista oli kassassa alle yhden kuukauden vastikkeita vastaava määrä. Toisin sanoen kassa oli lähes tyhjä. Tämä voi kuulostaa pieneltä määraltä, mutta jos siirrytään kadulle ja lasketaan joka kymmenes vastaantuleva taloyhtiö, huomataan nopeasti ongelman suuruusluokka. Mikäli yhtiön kassassa on alle kolmen kuukauden vastikkeita vastaava määrä, tulisi yhtiön budjetoida myös puskurin kasvattaminen vastikkeeseen. Tämä tuo taas yhden kasvavan kustannuserän osakkaiden kukkaroihin rasittamaan, mutta vaihtoehdot ovat paljon huonommat. Myös osakkaiden maksuvaikeudet olivat kyselyn perusteella kasvussa, varsinkin uudemmissa taloyhtiöissä.

Vastikeseurannan rooli korostuu

Yhtiön maksukyvyyn lisäksi pitää tietenkin miettiä myös osakkaiden maksukykyä. Miten yhtiö sitten pystyy tilanteeseen vastaamaan? Mitään taikatemppuja ei ole käytössä ja kriittisiä huolto- ja korjaustoimenpiteitä ei saa laiminlyödä. Sen sijaan nyt korostuu entistä enemmän suunnitelmallisen ja tarkan taloudenpidon tärkeys.

Vastikeseurannan rooli korostuu tiukassa taloustilanteessa. Taloyhtiöllä tulee olla tiukka ote mahdollisiin esille tuleviin vastikerästeihin ja selvät pelisäännöt luotuna perinnän suhteen. Mitä aktiivisempaa ja nopeampaa rästeihin puuttuminen on, sitä paremmat edellytykset ja mahdollisuudet yhtiöllä on saatavansa saada. Tarpeen tullen tulee hyödyntää hallintaanottomenettelyn mahdollisuutta. 2–3 kuukauden vastikkeiden ollessa maksamatta on prosessi heti syytä käynnistää ja lähteä varoitusta antamaan.

Taloyhtiöissä on luonnollisesti syytä tarkastella myös kulupuolta. Mikäli kuluista on löydettävissä leikattavaa, siis ylimääräisiä kuluja, on nämä tietenkin karsittava. Oleellista on kuitenkin tarkastella, mitä käytetyillä euroilla saadaan ja miten pystytään ylläpitämään riittävä taso kiinteistön ylläpidossa ja huollossa. Koskaan ei ole syytä painaa kuluja keinotekoisesti alas tulevaisuuden toimintaedellytysten kustannuksella. Silloin ongelmat tulevat vain kasaantumaan ja kertaantumaan tulevaisuudessa.

Ennakointi ja joustavuus avainasemassa

Talouden joustavuus ja ennakointi on taloyhtiön maksukyvyn kannalta ensiarvoisen tärkeää. Kassapuskurin lisäksi joustavuutta on syytä lisätä antamalla yhtiökokouksessa hallitukselle valtuudet periä tarvittaessa ylimääräisiä vastikkeita, mikäli taloustilanne sitä vaatii. Tällöin reagointikyky on taloyhtiöllä riittävällä tasolla. Hoitovastikkeen osalta myös pääomavastikkeen puolelle on tarpeen tuoda joustavuutta.

Korkojen muuttuessa hallitukselle olisi hyvä antaa valtuudet muuttaa pääomavastiketta vastaamaan korkotason muutosta. Näin korontarkistuksen yhteydessä ei ole tarvetta ylimääräiselle yhtiökokoukselle.

Ongelmien noustessa on hyvä olla aktiivisesti yhteydessä taloyhtiön velkoihin, samoin kuin yhtiön saatavien osalta. Pankin kanssa voi olla mahdollista neuvotella joustotoimenpiteistä rahoituksen tai olemassa olevien lainojen lyhennys-suunnitelmien osalta. Ennen kaikkea asiantuntijoiden puoleen on syytä kääntyä hyvissä ajoin ratkaisujen löytämiseksi. Mitä varhaisemmassa vaiheessa tilanteeseen puututaan, sitä paremmat mahdollisuudet ja keinot tilanteen ratkaisemiseen on olemassa.

Taloyhtiöllä tulee olla ennen kaikkea tarkka tietämys omasta tilanteestaan, se on kaiken lähtökohta. Oleellista siis on, että perusasiat tehdään hyvin ja huolella. Aktiivisella toiminnalla voidaan välttää pahimmat ongelmat ja parantaa edellytyksiä vastata taloustilanteen asettamiin haasteisiin. ♦



*Juhon Järvinen
talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto*



Kuusi vinkkiä hallitustyöskentelyyn

Miten hallituksessa tulee toimia ja mitä kannattaa muistaa, jos tulee valituksi tai sattuu jo toimimaan taloyhtiön hallituksessa?

Tyhjentävää vastausta näihin kysymyksiin on tuskin mahdollista antaa, mutta hyviä vinkkejä kylläkin.

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsensihteeri **Anne Suomi** ja lakimies **Niklas Lindberg** jakavat seuraavassa omiin kokemuksiinsa perustuvat vinkit taloyhtiön hallituksessa toimiville.

1. Osallistu aktiivisesti

Kaikilla osapuolilla on helpompaa, kun jokainen hallituksen jäsen osallistuu aktiivisesti hallitustyöskentelyyn. Tehtäviä kannattaa jakaa – jollekulle on luontaista tutkia talouden lukuja, toista saattaa taas kiinnostaa kiinteistöön liittyvät asiat.

2. Viesti riittävästi

Hyvällä viestinnällä välttää monta kärhämää. Asiat

sujuvat paremmin, kun kaikki tietävät, mitä ollaan tekemässä, milloin ja kuka tekee. Erityisesti erilaisissa korjaushankkeissa viestinnän merkitys on suuri. Asukkaat kyllä jaksavat odottaa työn valmistumista, kunhan kerrotaan, milloin sen on suunniteltu olevan valmis. Ja jos aikatauluun tulee muutos, siitä kannattaa viestiä heti, kun muutos on tiedossa.

3. Perehdy sopimuksiin

Sopimukset ovat kaiken toiminnan perusta. Mitä isännöitsijäsopimuksessa on sovittu tehtävien hoidosta? Miten asiat käytännössä toteutuvat? Onko tarvetta palautekeskustelulle? Hallituksen pöytäkirjaan kannattaa kirjata sovitut asiat ja niille päätetyt aikataulut. Huollon valvonta on usein



➤ Erityisesti erilaisissa korjaushankkeissa asukasviestinnän merkitys on suuri. Asukkaat kyllä jaksavat odottaa työn valmistumista, kunhan kerrotaan, milloin sen on suunniteltu olevan valmis. Kuva: Matts Almgrén

isännöitsijän vastuulla, mutta sopimuksen sisällöstä on hyvä myös hallituksen olla tietoinen. Erityisesti talven huoltotoimet, kuten liukkauden torjunta ja turvallisuus, on hyvä hallituksessa tuntea.

4. Seuraa taloyhtiön taloustilannetta

Taloyhtiön yleistä rahatilannetta ja sitä, että osakkaat maksavat vastikkeensa, on syytä seurata, jotta häiriötilanteisiin ehditään reagoida ajoissa. Hallituksen tulee olla perillä taloustilanteesta, vaikka taloyhtiöllä olisikin ammatti-isännöitsijä. Talouden seuraamiseen on olemassa erilaisia ratkaisuja ja hallituksella on oikeus edellyttää, että ammatti-isännöitsijä mahdollistaa sen seuraamisen tilikauden aikana.

5. Muista, että tarkoitus on toimia yhtiön edun mukaisesti

Hallituksen tehtävänä on edistää koko yhtiön etua. Ei ole sallittua ajaa vain tietyn osakasryhmän etuja tai vaikkapa perusteetta vastustaa omasta asunnosta katsottuna toisella puolella taloa tapahtuvia korjauksia. Lain mukaan tulee huomioida koko yhtiön etu ja siten välillisesti kaikkien osakkaiden etu.

6. Ole utelias ja ota selvää

Hyvä hallitus on kiinnostunut yhtiön asioista ja ottaa selvää uusista eteen tulevista asioista. On sopivissa määrin hyvä kyseenalaistaa, jos hallitustyöskentelyssä kuulee väitteen, joka tuntuu maalais-/kaupunkilaisjärjen vastaiselta. Isännöitsijätkin ovat ihmisiä ja errare humanum est – erehtyminen on inhimillistä. Vaarallisimpia ovat tilanteet, joissa itsevarmasti luullaan tietävän, vaikei tiedetä, mitä esimerkiksi laki sanoo kyseisestä asiasta. ♦

*Niklas Lindberg
lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa*



Parasta laatua

Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!

Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitoimitukset 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

Kääpätie 7
00760 Helsinki
Puh. *010 209 7500
helsinki@saumalaakso.fi
www.saumalaakso.fi

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



Jäsensivuilta tietoa ja työkaluja hallitustyöskentelyyn

Uutena hallituksen jäsenenä aloittaessa saattaa olla enemmän kysymyksiä kuin vastauksia. Mitä minun pitäisi tietää hallitustyöskentelystä? Mistä olen vastuussa ja mistä en? Mistä löydän ajantasaista ja oikeaa tietoa?

Kiinteistöliitto Uusimaa tarjoaa sekä uusille että kokeneille hallituksen jäsenille apua hallitustyöskentelyyn. Jäsensihteerimme **Anne Suomi** ohjaa tiedon äärelle.

Jäsensivuilta tietoa

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsensivuilta löytyy paljon tietoa. Voit aloittaa vaikkapa näistä:

Jos mieluummin katsot videoita kuin luet tekstiä, niin katso jäsensivuilta 10.5.2023 pidetyn **Taloyhtiön hallituksen jäsenenä – hallitustyöskentelyn perusteet ja käytännön vinkit** -webinaari.

Jos taas mieluummin luet, niin jäsensivujen **Oppaat ja suositukset** -osiosta löytyy **Hallituksen tehtävät ja vastuut** -niminen dokumentti.

Ja jos opiskelu on sinun juttusi, niin käy **Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen** -verkkokurssi, joka löytyy jäsensivujen **Videot ja verkkokurssit** -osiosta.

Jäsensivuille on koottu **Työkaluja taloyhtiöille** -osioon **Uuden hallituksen jäsenen tietopankki**, josta edellä mainitut aineistot löytyvät. Jäsensivuilla on lisäksi paljon dokumentteja, oppaita ja suosituksia eri aiheista.

Jäsensivujen käyttö edellyttää rekisteröitymistä

Pystyt rekisteröitymään jäsensivujen **kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/** käyttäjäksi, kun nimesi ja sähköpostiosoitteesi

on jäsenrekisterissä. Voit tarkastaa tilanteesi lähettämällä viestin uusimaa@ukl.fi-sähköpostiin.

Kannattaa perehtyä yhteen asiaan kerrallaan. Kun olet ollut vuoden vastuhenkilönä, tiedät jo paljon enemmän. ♦



*Anne Suomi
jäsensihteeri
Kiinteistöliitto Uusimaa*



♦ Kiinteistöliitto Uusimaan aiemmat webinaarit löytyvät jäsensivuilta.
Kuva: Kiinteistöliitto Uusimaa

Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.

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.

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI

Kiinteistöliiton jäsenenä
-20% normaalihinnoista.


KIINTEISTÖ-
MEDIA



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



Vuoden puheenjohtaja ja Vuoden taloyhtiöteko -palkinnot jaettiin 15.11. Korjausrakentamisillassa. Kuvassa vasemmalta Markus Helelä, Jori Hurula ja Arto Heino.

Yhtiön ja osakkaiden asialla

Kiinteistöliitto Uusimaa käynnisti elokuussa 2023 kilpailun, jossa haettiin vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaa sekä taloyhtiötekoa. Kilpailun tavoitteena oli nostaa esiin hallitustyön merkitystä sekä tärkeitä tekoja asumisen arjessa. Ensimmäistä kertaa järjestettyyn Vuoden puheenjohtaja -kilpailuun tuli yli sata ehdotusta.

Ehdotuksissa nousi esiin erityisesti ehdokkaiden sitoutuminen ja yhteisöllisyyden merkitys. Tällä kertaa loppusuoralle päässeet kandidaatit olivat niin tasaväkisiä, että Vuoden hallituksen puheenjohtaja -palkinto päätettiin jakaa **Markus Helelän** (As Oy Hannuspuisto, Espoo) ja **Jori Hurulan** (As Oy Helsingin Newton) kesken.

Sekä Helelällä että Hurulalla on muutaman vuoden kokemus hallitustyöskentelystä. Hurula ponnisti suoraan huipulle, sillä hänen uransa sekä asunto-osakkeen omistajana että hallituksen jäsenenä alkoi suoraan puheenjohtajan paikalta.

Hurulan luotsaama yhtiö on vuonna 2021 valmistunut, 123 asuntoa sisältävä kerrostaloyhtiö.

– Hallitustyössä yllätti positiivisesti se, että yhtiössä ei ole ollut riitoja eikä vääntämistä, vaan enemmän yhdessä tekemistä kaikkien hallituksen jäsenten kesken, Hurula kertoo. Pidän siitä, että kyseessä on uudiskohde ja hallituksessa tehdyt päätökset ovat pitkäkestoisia. Lisäksi luomme uuteen yhtiöön vakiintuneita käytäntöjä ja toimintamalleja, hän jatkaa.

Helelä on puheenjohtajana isossa, vuosina 1962 ja 1987–1988 rakennetussa rivitaloyhtiössä. Myös hän kiittelee oman yhtiönsä väkeä.

– Tehtävääni helpottaa se, että yhtiössä on reiluja ihmisiä.

Tätä luottamustyötä on kiva tehdä, kun on mukavia osakkaita, jotka osallistuvat toimintaan. Yhteinen tekeminen motivoi entisestään.

Työ on samanlaista ja erilaista

Hallitustyössä eri yhtiöissä esiin nousevat asiat ovat sekä samanlaisia että täysin erilaisia. Esimerkiksi uudessa yhtiössä pitää olla kartalla, mitä voi korjata ja mitä pitää jättää takuun piiriin. Sekä Helelä että Hurula mainitsevat, että selvitettävää asioita on paljon. Hyvien yhteistyökumppaneiden löytäminen on tärkeää ja on varmistettava, että kaikki osatekijät – huolto, isännöinti, hallitus ja puheenjohtaja – pelaavat hyvin yhteen. Helelä painottaa hyvää tilannetajua.

– Puheenjohtajana ei voi käyttää valtaa miten vain. Pitää valita, mitä kommunikoi hallitukselle, mitä asiaa hoitaa isännöitsijän kanssa ja mitä voi hoitaa itse. Eri näkökulmien huomioiminen ja tilannetaju sekä hyvä ongelmanratkaisukyky ovat tässä tehtävässä tärkeitä elementtejä, Helelä toteaa.

Sekä Hurula että Helelä pitävät hallitustyöskentelyä palkitsevana.

– On hienoa edistää omaa ja muiden koteihin liittyviä asioita. Omistusasunto on suurimmalle osalle meistä osakkaista elämän tärkein sijoitus, Hurula summaa. ❖

TEKSTI JA KUVA: Taira Sjöblom-Tallus

Vuoden taloyhtiöteko pitkän linjan talonmiehelle

Vuoden taloyhtiöteko -palkinto jaettiin helsinkiläiselle talonmies **Arto Heinolle**. As Oy Aleksis Kiven katu 4-6-8:ssa jo vuodesta 1992 työskennellyt Heino tunnetaan yhtiössä loistavasta palveluasteestaan niin yhtiön asukkaita kuin taloyhtiössä vierailevia sekä naapureita kohtaan. Heinon mielestä parasta työssä onkin ihmisten kohtaaminen. Heinon päivään sisältyy piha- ja lumitöitä sekä rappujen, saunan ja pesutuvan siivousta – ja aina silloin tällöin täytyy pelastaa yksi avaimensa kotiin jättänyt. Työ on Heinon mukaan pysynyt vuosien varrella samanlaisena, mutta tekniikka on kehittynyt. Kun Heinolta kysyy terveisiä taloyhtiölle, vastaus on nopea: ”jatketaan samaan malliin”.



Tunnetaanko kentällä uudistuneet isännöinnin eettiset ohjeet?



Meeting Park Oasikseen oli kokoontunut noin 60 kiinnostunutta kuulijaa ja keskustelijaa.

Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenkuntaa kokoontui marraskuussa Ruoholahteen keskustelemaan siitä, miten uudistetut isännöinnin eettiset ohjeet on otettu taloyhtiömaailmassa vastaan ja mitä ajatuksia ne ovat herättäneet. Paikalla oli kuutisenkymmentä osallistujaa ja keskustelu oli vilkasta.

Isännöinnin eettiset ohjeet astuivat voimaan nyky-muodossa tämän vuoden helmikuussa. Niitä tulisi kaikkien Isännöintiliiton jäsenten sekä ISA-auktorisoidujen isännöitsijöiden noudattaa. Kiinteistöliitto oli mukana muokkaamassa ohjeita, ja koko kenttä suosittelee näiden ohjeiden ottamista osaksi isännöintisopimusta ihan jokaisessa taloyhtiössä.

Alkuun toiminnanjohtaja **Mika Heikkilä** sekä yhdistyksen isännöintityöryhmän puheenjohtaja **Tarja Teräväinen** kävivät läpi eettiset ohjeet kohta kohdalta osallistaen paikallaloijoita keskusteluun. Tähän ei paljoa tarvinnut kannustaa. Monessa puheenvuorossa tulikin esille se, kuinka vähän

eettisistä ohjeista on oman taloyhtiön isännöitsijän toimesta puhuttu. Ikään kuin hiljaisuus painaisi asian villaisella.

Kysymyksiä ja kommentteja

Epäselvyyttä on herättänyt muun muassa se, kuuluvatko ohjeet isännöintisopimuksen liitteeksi vai ei ja miten saadaan isännöitsijä noudattamaan ohjeita ja ottamaan ne mukaan myös vanhoihin sopimuksiin.

Sitäkin kyseltiin, miksi Isännöintiliitto ei kannusta jäseniään omatoimisesti viemään ohjeita käytäntöön ja avoimesti ottamaan niitä esille.

Lisäksi isännöintipalkkioiden hinnankorotukset sekä

taloyhtiön talouden seuranta ja laskujen hyväksyminen koettiin nekin epäselviksi.

Kyselytutkimus kertoi karun totuuden

Kiinteistöliitto Uusimaa lähetti jäsenilleen lokakuun lopussa kyselyn, jossa selvitettiin, miten eettiset ohjeet ovat jalkautuneet kentälle ja mitä haasteita niiden kanssa on ollut. Vastauksia saatiin yli tuhat. Niissä nousi esiin melko yleinen tyytymättömyys isännöintiin ja sen ammattitaitoon. NPS eli nettosuositusluku oli edellisvuoden kyselyyn verrattuna tippunut -15:sta -31:een. Osallistujat toivoivat lähes yhteen ääneen Kiinteistöliitto

Uusimaan julkaisevan niin sanotun ranking-listan vastaajien käsityksen mukaan paremmuusjärjestykseen listatuista isännöitsijöistä. Tämä jäi vielä pohdintaan.

Yksi syy huonoon isännöintiin koettiin olevan liiallinen työmäärä. Hyvästä isännöitsijästä, jolla olisi myös aikaa asiakkaalleen, kannattaa maksaa. Mutta miten määritellä isännöitsijän työmäärä? Ovatko isännöintiyritykset monopolisoituneet, keskittyneet suuriin tuottoa tavoitteleviin yrityksiin, jolloin työtä tekevät ihmiset jäävät unohduksiin? ❖

TEKSTI JA KUVA: Marika Sipilä

"Isännöintitutkinto pitäisi virallistaa ammattikorkeakoulututkinnoksi. Se on mielestäni ainoa keino saada alan henkilöstö toiminnan vaatimalle ammattitaitotasolle. Kehitys mennyt aina vain heikommaksi suhteessa yhteiskunnan kehittämiseen."

"Isännöitsijällä on liikaa kohteita ja työtä."

"Toivomme, että muillakin olisi yhtä hyvä Isännöitsijä kuin meillä. Isännöitsijän tärkein ominaisuus on, että hallitus luottaa isännöitsijään 100 %, silloin kaikki sujuu. Hallituksellamme on kokemusta historiasta myös toisesta isännöitsijätoimistosta ja isännöitsijästä, joka ajoi vain omia, mutta ei taloyhtiön etuja."

"Perusasiat ei hoidu, ainoastaan laskutus."

Tyytymättömyys näkyi kyselytutkimuksen tuloksissa

Kyselyyn vastasi yli tuhat jäsentä, joista 75 prosenttia asuu kerrostalossa. Tyypillisimmin taloissa oli 21-40 tai yli 60 huoneistoa.

Toimintaa arvioitiin asteikolla 1-5 (5 täysin samaa mieltä). Arvosanaltaan yli 3 sai isännöitsijöiden tehtävien hoito huolellisesti, hallituksen ja yhtiökouksen ohjeita noudattaen. Yli 3 sai myös lojaalius asunto-osakeyhtiön asioiden hoidossa. Sen sijaan uuden puheenjohtajan ja hallituksen jäsenen perehdyttämisestä tuli arvosanaksi noin 2. Isännöintipalveluiden erittely ja niiden hinnoitteluperusteiden

määrittely sopimuksessa sai keskiarvoksi 3. Laskuihin, laskutukseen ja laskutettaviin toimenpiteisiin liittyvät arvosanat olivat skaalalla 2,7- 2,8. Toiminta tasapuolisesti ja puolueettomasti osakkaiden / asukkain välisissä ristiriitatilanteissa ja yhtiön edun mukaisesti sai yleisarvosanan 3,5. Sopiminen pelisäännöistä ja työnjaosta hallituksen kanssa sai 2,6. Kyselyn huonoin arvosana (1,6) tuli eettisistä ohjeista informoinnista.

Kyselyn tulokset kokonaisuudessaan löytyvät yhdistyksen nettisivuilta ukl.fi.



Hyvä yhteistyö isännöitsijän kanssa tukee hallinnon ja talouden onnistumista

As Oy Soukankulman puheenjohtaja Tarja Teräväinen on tyytyväinen nykyiseen isännöintiin, mutta tie sinne on ollut kivinen ja koetellut kärsivällisyyttä. Miten tähän on päästy?

Muutama vuosi sitten taloyhtiön isännöitsijä vaihtui eri syistä useaan otteeseen, mutta ei taloyhtiön omasta toimesta. Isännöitsijän alituisen vaihtumiseen kyllästyttiin, ja lopulta isännöintitoimistoa vaihdettiin.

– Uudessa toimistossa asenne on oikea, sanoo Teräväinen jo toista vuotta kyseisen toimiston kanssa yhteistyötä tehneenä.

– Aluksi nykyisessä isännöitsijätoimistossa oli käytäntönä, että isännöitsijä tarkisti laskut yksin, hyväksyi ja maksoi ne. Kuten inhimillistä on, sattui huolimattomuusvirheitä, ja joskus maksettiin työstä, jota ei vielä ollut tehty. Reklamointi tuotti hallitukselle ja isännöitsijälle turhaa työtä, Teräväinen kertoo.

Käytäntöjä oli tarpeen muuttaa, ja jotta kaikki hyötyisivät, Vivaldin käyttäjätunnukset jaettiin hallitukselle talouden seurantaan varten.

– Ohjelmaan ei kuitenkaan onnistunut laittaa omia kommentteja, ja sen käyttö oli meille maallikoille hankalaa. Ehdotin, että pitäisimme isännöitsijän kanssa viikoittain Teams-palaverin, jossa käymme lasku laskulta läpi kaikki erääntyvät laskut, Teräväinen kertoo.

– Isännöitsijä jakaa näytöllä laskut, ja minä annan hyväksynnän tai pyydän selvittämään epäselvät asiakirjat. Myös tiliöinti tehdään samalla kertaa. Talouden seuranta hoituu näin erinomaisesti, kun saan tietooni myös tilin saldon joka viikko. Parhaimmillaan tapaamisemme kestää vain 10–15 minuuttia. Samalla tulee käytyä läpi myös yhtiön akuutit asiat, Teräväinen summaa.

Taloyhtiössä on hallituksen kokouksia 8–10 kertaa vuodessa. Talo on jo 50 vuotta vanha, joten tehtävää riittää. Hallitus on luonut yhteistyön selkeyttämiseksi ja sujuvuuden tueksi isännöinnin ja hallituksen väliset yhteiset säännöt muun muassa kokousasiakirjojen aikataulusta. Kun asiaa on kysytty isännöitsijältä, myös hän on pitänyt tästä uudesta tavasta toimia. Yhden aamupäivän lyhyen hetken hän keskittyy vain Soukankulman asioihin, jolloin sen viikon hommat on usein yhden taloyhtiön osalta hoidettu.

Teräväistä kummastuttaa se, ettei isännöitsijä ole vielä



📍 Tarja Teräväinen on löytänyt oikean asenteen omaavan isännöitsijän taloyhtiönsä. Kuva: Taira Sjöblom-Tallus

ottanut uusia isännöinnin eettisiä ohjeita hallituksessa esille. Vaikka yhteistyö toimii nyt hyvin, tulisi tämäkin kirjata yhdeksi sopimuksen osaksi ja käydä yhdessä periaatteet läpi. ❖

TEKSTI: Marika Sipilä

UUSI LAINSÄÄDÄNTÖ 1.1.2024

Uudistunut pelastuslaki tulee velvoittamaan taloyhtiöitä huolehtimaan asuntojen palovaroittimista.

tuotteillamme on 10
vuoden käyttöikä



Optinen palovaroitin

Pebble10; 10v paristonkesto,
EI paristonvaihtoja!



230V verkkovirtavaroitin

v. 2009 jälkeen rakennettuihin
taloyhtiöihin.

**Palovaroittimet taloyhtiölle: Pyydä tarjousta myös suositusta
"Avaimet käteen"-palvelustamme**



Kaikki alkoi talonrakentamisbuumista

Vuosisata kiinteistöjen parissa

1920-luvun alussa Suomen kaupunkeihin valmistui ennätysmäärä uusia rakennuksia. Talonomistajat innostuivat perustamaan omasta keskustoimikunnasta liiton ja ryhtymään yrittäjiksi. Tästä alkoi Suomen Talokeskuksen matka vuonna 1923 nimellä Rakennuskeskus.



📍 Toimitusjohtaja Anssi Väättäinen johtaa kolmen vuosikymmenen kiinteistöalan kokemuksella satavuotiasta Suomen Talokeskusta.
Kuva: Suomen Talokeskus

Yritys oli aluksi rautakauppa, joka myi rakennustarvikkeita, lattian pinnoitemattoja ja tapetteja. Muutaman vuoden sisällä mukaan tulivat myös kiinteistönvälitys, kiinteistöalan julkaisujen kustantaminen ja Talonomistajain lehden julkaiseminen. Toiminta laajeni myöhemmin lämmöntarkkailuun, insinööri- ja lakipalveluihin sekä isännöintiin.

Nykyisessä muodossa yritys on ollut 1990-luvun alusta, mutta matkalla on ollut myös kuoppia. Yrityksen nimi on myös vaihtunut muutamaan otteeseen päätyen vuonna 1963

nykyiseen Suomen Talokeskukseen.

Kuntoarvio ja PTS ovat Talokeskuksen aloitteita

Toimitusjohtaja **Anssi Väättäinen** on johtanut Suomen Talokeskusta vuodesta 2022, mutta talo on hänelle tuttu jo vuosilta 1996–2005, jolloin hän työskenteli yrityksessä rakennesuunnittelijana. Alalla Väättäinen on ollut jo 30 vuotta.

Väättäinen näkee alan yhtenä suurena muutoksena digitaalisuuden. Siitä on tullut iso osa korjausrakentamista ja suunnittelua. Kun kaikki dokumentit ovat sähköisessä

muodossa, paperipiirustuksia ei enää tarvita. Tämä on hyvää kehitystä. Myös konsulttipuolella sähköiset suunnitelmat ovat helpommin muokattavissa.

Toinen muutos koskee tilaajapuolta, joka on entistä valvotunneempaa ja osaa nykyään myös vaatia.

Sähköinen työmaaraaportointi pitää kaikki tapahtumat ajan tasalla, jolloin myös tiedon kulku töiden etenemisvaiheista on helpompaa. Aiemmin valvojan raportti työmaakouksista tuli parin viikon välein, nyt se saadaan reaaliajassa.

– Kiinteistöala on muuttunut paljon. Kiinteistönpito on pitkäjänteisempää ja suunnitelmallisempaa. Kuntoarvio ja PTS (pitkän tähtäimen suunnitelma) ovat siihen hyviä perustyökaluja. Talokeskuksen meriiteiksi voi lukea molemmat dokumentit. Yhtiö on asuntohallituksen toimeksiannosta kehittänyt nämä vuosina 1992–1993, summaa Väättäinen yhtiön historiaa.

Hänen mukaansa koko kenttä on ammattimaistunut.

– Pääkaupunkiseutu on malliesimerkki siitä, miten hyvänä kiinteistöjä on pidetty. Menetelmiä on uudistettu ja laadun varmistukseen on kiinnitetty enemmän huomiota, Väättäinen toteaa.

Korjausrakentamisen ja konsultoinnin tulevaisuus

Väättäinen näkee tekoälyn olevan hyvä apuri, mutta korjausrakentamisen konsultoinnissa ihminen on silti se työrukkanen.

– Korjaamisen aikataulua ohjaavat normaalit fysiikan lait. Rakennus vanhenee samalla tavalla kuin ennenkin,

jolloin tarve korjauksille ei häviä. Ikuisia rakennusmateriaaleja ei ole.

– Myös ilmastonmuutoksella on oma vaikutuksensa kiinteistöihin ja asumiseen, samoin esimerkiksi vihreillä arvoilla, kiertotaloudella ja energiansäästöllä.

Suunnitteluvaihe on Väättäisen mukaan yksi tärkeimpiä korjausrakentamisen vaiheita.

– Siinä määritetään hankkeen laajuus ja laatutaso sekä lyödään lukkoon hankkeen kustannukset. Hyvällä valvonnalla taas varmistetaan, että hanke vastaa sopimusta. Lopputuloksen tulee olla se, mitä on tilattu. Talokeskuksessa valvonta ja rakennuttajatehtävät ovat puolet liikevaihdosta.

Mitä Talokeskus on tänä päivänä?

Talokeskus tuntee olemassa olevan rakennuskannan ja sen problematiikan. Sadan vuoden kokemuksella mikään hanke ei tule eteen ensimmäistä kertaa. Yrityksellä on korjausrakentamisen ja kiinteistön kunnossapidon laaja osaaminen. Talokeskuksessa osataan vastata kaikkiin rakennuksiin liittyviin haasteisiin.

Yrityksen henkilökunnan ikäkirjo on laaja. Kokeneet gurut antavat ammatillista apua alan opiskelijoille ja vastavalmistuneille. Jopa yli 35 vuotta kestäneitä työuria löytyy.

Yrityksestä on moni saanut hyvät opit ja ponnahduslaidan omalle yrittäjyydelle. Suomen Talokeskus juhli sadan vuoden taivaltaan perustamispäivänä 27.11.2023 arvokkaasti Kalastajatorpalla. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä



- korjausrakentamisen pioneeri ja vanhin toiminnassa oleva insinööritoimisto Suomessa
- pääomistaja (95 %) Suomen Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen
- työntekijöitä 65
- liikevaihto n. 7 miljoonaa euroa / vuodessa
- pääosa toimeksiannoista taloyhtiöiltä
- osaamista kaikilta rakennus- ja talotekniikan osaamisalueilta
- erikoistunut kiinteistöjen kuntotutkimuksiin, korjaus- ja uudissuunnitteluun sekä rakennuttamiseen ja valvontaan
- pääasiallinen toimialue Etelä-Suomi

Aiheesta lisää talokeskus.fi



UIPI koordinoi kiinteistö- alan edunvalvontaa

Kiinteistöliitto Uusimaan asiakkuuspäällikkö Marika Sipilä tutustui syksyllä Ateenassa toimivaan Kreikan kiinteistöliittoon, kansainvälisen kiinteistöjärjestön UIPI:n puheenjohtajaan sekä etäisännöintiä tekevään SKH-Isännöintiin. Tässä lyhyesti matkan annista.

Hellenic Property Federation on Suomen Kiinteistöliittoon vastaava järjestö Kreikassa. Se perustettiin 40 vuotta sitten nykyisen puheenjohtaja **Stratos Paradiaksen** toimesta. Paradias toimii nykyisin myös kansainvälisen kiinteistöalan järjestön UIPI:n (ransk. Union Internationale de la Propriété Immobilière, engl. International Union of Property Owners) puheenjohtajana. Suomen Kiinteistöliitto on UIPI:n jäsen, ja siellä liittoa edustavat toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** ja yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka**.

Liiton asiantuntijat ovat mukana EU-säädöshankkeissa. Erityisesti johtava energia- ja ilmastoasiantuntija **Petri Pylsy** on

ollut vuosien varrella erittäin aktiivinen muun muassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin parissa.

UIPI toimii EU:ssa suomalaisten kiinteistönomistajien äänitorvena, minkä lisäksi jäsenjärjestöt, Suomen Kiinteistöliitto mukaan lukien, tekevät itsenäisesti EU-edunvalvontaa.

UIPI:n nykyinen pääsihteeri **Emmanuelle Causse** on aikaansaava ja kokenut EU-edunvalvoja.

Sekä puheenjohtaja Paradias että Kiinteistöliiton edustaja Janne Salakka näkevät järjestön vaikuttavana ja rakentavana yhteiskunnallisena keskustelijana. ♦

TEKSTI: Marika Sipilä



♦ Kiinteistöliitto Uusimaan, Suomen Talokeskuksen, Kiinkon ja SKH:n edustajia vierailijoina Kreikan kiinteistöliitossa.
Kuva: Heta Warts-Tillander

Kreikan kiinteistöliitolla riittäisi tekemistä

Kreikassa asunnon omistaminen taloyhtiössä poikkeaa Suomesta monellakin tapaa. Talosta omistetaan sekä oma asunto että osa talon tonttia.

Kreikan kiinteistöliitossa (Hellenic Property Federation) jäsenenä ovat kiinteistönomistajat (landlords). Jäsenmäärä on vain noin 10 000. Moni vuokraa asuntoaan, etenkin Ateenassa, ja tyypillisiä ovat todella pitkät vuokrasuhteet. Liiton yhtenä tavoitteena on poistaa vuokran sääntely. Suomessa näin tehtiin 1990-luvulla.

Laki, joka säätelee asumista (Housing law), on vuodelta 1929 ja sen uudistamisessa ei ole päästy puusta pidemmälle.

Kreikan kiinteistöliittoa kuullaan merkittävänä tahona asumisasioissa, mutta maan hallitus ei ole ollut halukas muuttamaan kyseistä lakia. Tämä on johtanut siihen, että lain tulkinta on kovin värikästä, jos sitä on lainkaan.

Kreikassa kiinteistöt ovat melko huonossa kunnossa. Niissä ei tehdä edes ehdottomasti tarvittavia korjauksia, koska jokainen omistaja on mukana päättämässä. Talossa päätetään hyvin vapaasti mitä tehdään, ja lain säännökset eivät aina tule huomioiduksi.

Kiinteistöä ohjaavat omat yhtiöjärjestykset. Vanhat kiinteistöt ovat kalliita korjata, uudet taas kalliita hankkia. Suuri osa Ateenan kiinteistöistä on perittyjä.

Kiinteistöissä on Suomen tapaan oma hallinto, mutta yllätys ei ole se, ettei kukaan oikein halua olla hallituksessa. Kiinteistön yhteisiin kuluihin kuuluvat pääsääntöisesti vain keskuslämmitys ja hissi.

Myös Kreikassa ovat energiaremontit ja -innovaatiot yksi suuri haaste. Lämpöpumput ja aurinkopaneelit ovat suosittuja. ♦

TEKSTI JA KUVA: Marika Sipilä



Puheenjohtaja Stratos Paradias viihdytti vierailijoita tapaamisen lopuksi soittamalla kokoustilan kauniilla pianolla kreikkalaista zorbasmusiikkia.

Isännöinti onnistuu myös etänä – SKH Kreikassa

Viime vuosien aikana on totuttu siihen, että työpaikat jalkautuvat koteihin ja muihin etätyöpaikoihin. Tämä kehitys nähtiin SKH-Isännöinnissä jo lähes kymmenen vuotta sitten, kun yritys perusti etätoimiston Kreikkaan. Aluksi etänä toimi vain asiakaspalvelu kolme hengen voimin, nykyään väki on lisääntynyt, ja koko asiakaspalvelu hoidetaan Kreikasta käsin. Myös Suomessa yritys toimii usealla paikkakunnalla etäillen, mutta päätoimipaikka on edelleen Helsingissä.

Henki Kreikan etätoimistossa on ulkolämpötilan tavoin

koskettavan lämmin. Ilmapiiri on iloinen ja palveluultis, joten myös asiakaspalvelu sujuu hyvällä palveluasenteella. Kun puhelinaika on vain tunnin aamussa, ehtii päivän aikana vastata moneen sähköpostilla ja nettilomakkeella tulleeseen kysymykseen, johon asiakkaita pyritäänkin enemmän ohjaamaan. Suuri osa perinteisestä isännöitsijän työstä voidaan hoitaa suoraan asiakaspalvelussa.

Isännöitsijätoimisto jakautuu eri tiimeihin, joita on kymmenkunta. Koko yhtiötä johtaa **Juha Kulomäki**, ja jokaisella tiimillä on omat tiimivastaavat. Ryhmätyö on yhtiön tapa

toimia, joten henkilökunnan sijainnilla ei ole väliä. Tiimi- jaolla ja työntekijän mahdollisuudella erikoistua tehdään isännöinnistä kiinnostavampi ja kehitystä kaipaavalle haasteellisempi. Jokainen työntekijä voi halutessaan kehittää itseään.

– Jotta tarvittavat asiat taloyhtiössä tapahtuvat, on mietittävä mistä talon hallituksen tyytyväisyys muodostuu ja miten isännöinnin työntekijät pääsevät tekemään työtä, jossa voi onnistua, summaa Kulomäki.

Hyvin monet kokouksista hoidetaan etänä operatiivisen isännöitsijän kanssa, kun taas strateginen isännöitsijä huolehtii lähikokouksista. Myös isännöintiä hoidetaan osittain Kreikasta käsin. Taloyhtiöille on tarjolla kolmea eri tason isännöintiä riippuen tarpeista ja vähän myös yhtiön koosta.

Tehokkaaseen ja tiimijaoteltuun työhön tarvitaan hyvät työkalut, joiden kehittäminen ja päivittäminen vaatii oman ICT-tiimin. Tiedon keruu ja jakaminen on helppoa hyvän ohjelmiston avulla. Se mahdollistaa myös ajantasaiset perjantaikirjeet asiakasyhtiöiden hallituksille.

– Jos jonkun taloyhtiön tietojen haussa kestää muutamaa sekuntia kauemmin, on ohjelmassa vikaa, toteavat SKH:n työntekijät. ♦

TEKSTI JA KUVA: Marika Sipilä



SKH:n toimisto otti vierailijat avosylin vastaan. Toimiston lisäksi paikalla oli Suomesta tiiminvetäjiä sekä yhtiön perustaja **Markku Kulomäki** (takarivissä 1. vas.) ja tj. Juha Kulomäki (takarivissä 3. vas.).



Elementti- saumojen uusinnat

Lisäksi muut julkisivujen korjaustyöt

• PAIKKAUS • MAALAUS • PESU

Koko projekti alusta loppuun



SAUMAXI OY

saumaxi.fi • saumaxioy@gmail.com • Pasi Haverinen 044 302 3817 • Jorma Huotari 040 500 6275

Rapateissa 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

Ilmanvaihtojärjestelmän perussäätö taloyhtiössä

Huonosti toimiva ilmanvaihto voi aiheuttaa kiusallisia terveyshaittoja. Perussäädöllä voidaan varmistaa jokaisen asunnon ilmanvaihdon toimivuus eli riittävä tulo- ja poistoilma. Oikein toimiva ilmanvaihto voi säästää myös energiaa.

Painovoimainen ilmanvaihto oli asuinkerrostalojen yleisin ilmanvaihtoratkaisu aina 1960-luvun alkuun asti. Tämän jälkeen yleistyivät koneelliset poistoilmanvaihtojärjestelmät yhteiskanavapoistolla, ja ne olivat puolestaan vallitseva ratkaisu aina 2000-luvun alkuvuosiin asti.

1970–1990-lukujen rivitaloissa ilmanvaihtojärjestelmät ovat pääosin joko painovoimaisia tai koneellisia. Rivitalojen koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä eroaa asuinkerrostalojen ilmanvaihtojärjestelmästä siten, että rivitalossa jokaisella asunnolla on yleensä oma poistopuhallin eli huippuimuri. Näin ollen eri asuntojen ilmanvaihtokanavistot eivät ole kytköksissä toisiinsa.

Ilmanvaihtojärjestelmä tarvitsee säätöä

Tarve ilmanvaihtojärjestelmän perussäätöön tulee tavallisesti ilmi esimerkiksi asuinkiinteistön kuntoarvion tai asukkaiden tekemien huomioiden perusteella. Ilmanvaihdon perussäädöllä tarkoitetaan ilmanvaihtojärjestelmän tarkastusta, puhdistusta sekä säätöä, joista muodostuu yksi saumaton kokonaisuus. Käytännössä ilmanvaihdon perussäätö tehdään asuintiloissa noin 10 vuoden välein.

Asunnon pitkäaikainen puutteellinen ilmanvaihto voi aiheuttaa terveyshaittoja, muun muassa kroonista nuhaa ja yskää, ihon kuivumista, päänsärkyä ja väsymystä. Huonosti toimiva ilmanvaihto lisää myös asukkaiden tyytymättömyyttä ja valituksia esimerkiksi vedontunteesta, tunkkaisuudesta ilmasta tai vaikeuksista avata huoneiston ulko-ovea. Ongelmat ilmanvaihdossa lisäävät myös riskiä kosteuden tiivistymiselle rakennuksen sisäpintoihin, joka taas edesauttaa home- ja kosteusvaurioiden syntyä.

Ongelmat korjattava ennen säätötyötä

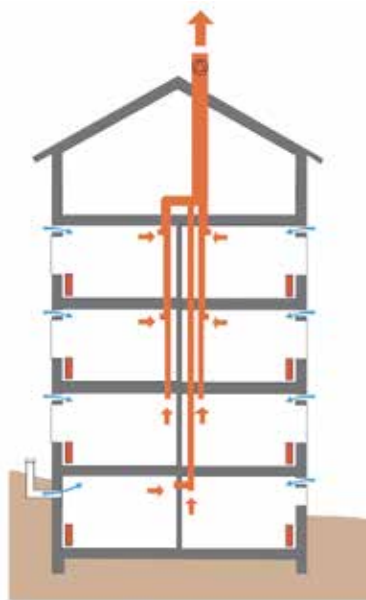
Kuntoarviossa, taloyhtiön energiatarvustuksessa tai erillisessä ilmanvaihdon tarkastuksessa huomattavat puutteet on korjattava ennen kuin järjestelmä puhdistetaan ja säädetään. Korjaukset voivat merkitä esimerkiksi sitä, että korvausilmaratkaisuja parannetaan tai käyttöikänsä loppuun tullut puhallin uusitaan. Hyvän lopputuloksen kannalta mahdollinen perussäätötyö ja siihen mahdollisesti liittyvät kunnostustoimet tulee tehdä seuraavassa järjestyksessä:

1. tiiviyn parantaminen, esimerkiksi ikkunoiden tiivistäminen
2. ulkoilma- ja siirtoilmareittien kunnostus

3. ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus
4. ilmanvaihtojärjestelmän säätö
5. tarvittaessa lämmitysjärjestelmän perussäätö.

Ilmanvaihdon perussäädöllä saadaan ennen kaikkea varmistettua jokaisen asunnon ilmanvaihdon toimivuus eli se, että asuntoihin tulee ja niistä poistuu suunniteltu määrä ilmaa. Jos ilmanvaihtojärjestelmän ilmavirrat ovat olleet ennen säätöä liian suuret tai puhaltimien käyttöaika-aulut väärät, saadaan aikaan myös säästöä lämmitysenergian ja kiinteistösähkön kulutuksessa.

Ilmanvaihtojärjestelmän tasapainotus maksaa asuinkerrostaloon noin 100–150 euroa huoneistoa kohden, jos kojeita ja venttiileitä ei tarvitse uusia. Kyse on nopeasta muutaman päivän työstä, jossa säädetään vain ilmamäärät. ♦



*Jari Virta
tekniikan tohtori,
rakennustekninen
kehityspäällikkö
Kiinteistöliitto Uusimaa*

📌 Kuvan tyypillinen koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä alkoi yleistyä 1970-luvulla. Kuva: Virta-Pylsy: Taloyhtiön energiakirja, (2011).

Puhdistamaton ja säätämätön ilmanvaihtojärjestelmä:

- ilmanvaihtuvuus rakennuksessa ja/tai yksittäisissä huoneistoissa voi olla liian pieni tai suuri
- huoneiston eri huoneiden ilmavirrat ovat liian pienet tai suuret
- huoneistoon ei tule tarpeeksi korvausilmaa ulkoa (painovoimainen ja koneellinen poisto)
- huoneisto on liian alipaineinen suhteessa ulkoilmaan ja/tai naapurihuoneistoihin.

Kiinteistönpitoon kaivataan suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä

*Rakentaminen on kiinnostanut **Jari Virtaa** aina. Työssään rakennusteknisenä kehityspäällikkönä hän käynnistää hankkeita, jotka parhaiten palvelevat jäsentaloyhtiöitä.*



Jari Virran lasketteluun on virinnyt vuosien tauon jälkeen.

Kuka olet ja minkälaisessa talossa asut?

Olen 55-vuotias tekniikan tohtori Espoosta. Taustaltani olen pitkän linjan talonrakentaja. Aloitin talonrakentajan opinnot vuonna 1985. Asun kerrostalossa Espoon Matinkylässä. Aikaisemmin asuin Espoon Tapiolassa ja Helsingissä.

Miten päädyit töihin kiinteistöalan järjestöön ja juuri Kiinteistöliitto Uusimaahan?

Väittelin tekniikan tohtoriksi keväällä 2006. Väittelyn jälkeen piti päättää, lähdenkö tutkijavaihtoon jenkkeihin, vai jäänkö Suomeen ja palaan talonrakentamisen pariin. Sattumalta näin Kiinteistöliiton työpaikkailmoituksen ja hain paikkaa. Oltuani noin 15 vuotta Kiinteistöliitossa sain

tietää, että Kiinteistöliitto Uusimaa hakee rakennusteknistä henkilöä. Päätin hakea paikkaa, koska olin mielestäni kiertänyt Suomea tarpeeksi viimeisten vuosien aikana.

Mikä tällä alalla ja tässä työssä kiinnostaa eniten?

Rakentaminen on kiinnostanut minua aina. Olen saanut olla pienestä pitäen rakennustyömailla. Korjausrakentamisessa minua kiinnostaa erityisesti työtehtävien monipuolisuus ja haasteellisuus. Koko ajan tapaa myös uusia henkilöitä, joten työ on todellakin monipuolista.

Mitä haluaisit muuttaa tai parantaa taloyhtiöissä?

Ehdottomasti suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistönpitoa. Jos saisin diktaattorin valtuudet, niin muuttaisin kiinteistönpitoa tiukempaan suuntaan.

Miten vietät vapaa-aikaasi?

Vapaa-aikaani vietän kuntosalilla ja matkustellen. Talvisin harrastan myös laskettelua. Junnuvuosina toimin kolme vuotta freestyle-valmentajana. Lasketteluun on taas herännyt monen vuoden tauon jälkeen. Suuren mielenkiinnon kohteena on myös Euroopan pääsarjojen huipputalokapallo. Lisäksi käymme katsomassa Formula 1- ja MotoGP-kisoja pääasiassa Euroopassa. ❖

TEKSTI: Taira Sjöblom-Tallus

KUVA: Jari Virran kotiakisto



*Mitä teen työssäni:
Työskentelen koulutus-, tutkimus- ja edunvalvontatehtävissä. Tutkimustoiminnassa pyrin käynnistämään ja osallistumaan sellaisiin hankkeisiin, jotka parhaiten palvelevat Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentaloyhtiöitä. Edunvalvontatyötä teen eniten Rakennustietosäätiö RTS sr:n ja Rakennustieto Oy:n kanssa.*

Taloyhtiö, pidä huolta maksukyvyistä



JENNI HUPLI
lakiasiaintohtori
Suomen Kiinteistöliitto

Taloyhtiön maksuvaikeuksien takana on yleensä vastikerästit. Esimerkiksi Venäjän hyökkäyssodan seurauksena kohonneet ylläpitokustannukset sekä pääomallainojen lainanhoitokulut voivat heikentää osakkaan maksukykyä. Jos perinnän tai huoneiston hallintaanoton keinoin ei saada katettua yhtiön saatavaa osakkaalta, voi syöksykierre taloyhtiönkin maksuvaikeuksiin olla pahimmassa tapauksessa valmis.

Yleinen ylläpito- ja rahoituskustannusten nousu haastaa koko taloyhtiökenttää osakkaineen. Tämän lisäksi monessa taloyhtiössä korjaustarpeet ovat päässeet pahoin kasaantumaan. Jos yhtiö ei saa pankkirahoitusta korjaustarpeidensa kattamiseen, on edessä hankkeiden pilkkominen. Pilkkottunakin osakkaan maksettavaksi tuleva maksuosuus voi ylittää kipukynnyksen.

Niissäkin yhtiöissä, joissa korjaustarpeita onnistutaan hoitamaan oikea-aikaisesti ja hankemuotoisesti, voivat liiketilojen korkeammat vastikemaksuperusteet johtaa liiketilaosakkaan maksuvaikeuksiin. Liiketoiminnan harjoittamisen edellytykset ovat voineet heikentyä joko liiketilassa tai alueella laajemminkin.

Osakkaan maksuvaikeuksiin voivat johtaa monet muutkin syyt. Maksuvaikeudet voivat olla tilapäisiä tai pitkäkestoisempia. Hallituksen tulee seurata osakkaiden vastikkeiden maksua tarkoin. Poikkeamiin kannattaa reagoida viivytyksettä.

Peri vastikerästejä

Taloyhtiö voi periä vastikerästejä vapaaehtoisella tai oikeudellisella perinnällä. Hallitus voi päättää kumpaa saatavien perintämuotoa yhtiö käyttää. Yleensä liikenteeseen lähettään ensin vapaaehtoisella perinnällä.

Vapaaehtoisessa perinnässä yhtiö perii saataviaan joko itse tai käyttää apuna perintätoimistoa. Vapaaehtoisessa perinnässä on noudatettava perintälakia ja hyvää perintätapaa. Laki säättää perintäkulujen enimmäismäärät. Osakkaalta voidaan periä perintäkulujen lisäksi viivästyskorkoa.

Oikeudellinen perintä tapahtuu oikeusteitse. Toimi

laitetaan vireille sähköisellä haastehakemuksella. Ennen oikeudelliseen perintään ryhtymistä kannattaa selvittää velallisen luottotiedot perinnän kannattavuuden selvittämiseksi.

Hallintaanotolla rästejä kuriin

Perinnän lisäksi tai sijasta taloyhtiö voi ottaa huoneiston yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi ja vuokrata huoneiston kolmannelle. Vuokralla voidaan kuitata vastikerästejä ja muita hallintaanottoon liittyviä kustannuksia. Hallintaanotto ei vaikuta omistusoikeuteen.

Koska hallintaanotto on vaikutuksiltaan radikaali toimi, siihen ei tulisi ryhtyä

liian kevyesti. Hallitus voi antaa varoituksen hallintaanotto-menettelystä kahden kuukauden vastikerästien perusteella. Jos osakas ei saatavaansa maksa ja rästä kertyy lisää siten, että maksamatta on 3-4 kuukauden vastikkeet, voidaan hallintaanotto saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi.

Kun korttitalo huojuu

Jos yhtiö ei saa vastikerästejä katetuksi perintätoimin tai



🔍 Jos yhtiö ei saa vastikerästejä katetuksi, joudutaan rästit kirjaamaan luottotappioksi, jotka on katettava muilta osakkailta perittävillä vastikkeilla. Kohoavat vastikkeet uhkaavat siten yhä useamman osakkaan maksukykyä. Kuva: Bigstock.

hallintaanotolla, joudutaan rästit kirjaamaan viime kädessä luottotappioksi. Nämä katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Kohoavat vastikkeet voivat uhata yhä useamman osakkaan maksukykyä. Perintätoimet ja hallintaanotot voivat laajentua koskemaan muitakin osakkaita ja huoneistoja. Jos yhtiön maksukyky heikentyy muuten kuin tilapäisesti, ollaan taloyhtiön konkurssiuhun äärellä. Konkurssi voi käynnistyä niin velkojan kuin taloyhtiönkin aloitteesta.

Taloyhtiö konkurssissa

Konkurssi on likvidatiomenettely, jossa tavoitteena on yhtiön velkojen maksunsaanti yhdellä kerralla. Taloyhtiön omaisuuden omistusoikeus säilyy yhtiöllä, mutta määräysvalta siirtyy konkurssipesälle. Taloyhtiön konkurssissa pesä lähtökohtaisesti pyrkii estämään velkojen lisäkertymisen päättämällä taloyhtiön sopimuksia. Tavoitteena on yhtiön tontin tai maanvuokraoikeuden sekä yhtiön rakennuksen myynti ja viime kädessä saatavan jakotuloksen jakaminen yhtiön velkojille.

Taloyhtiön konkurssin läpiviennin vaikutukset osakkaalle ovat raskaat. Huoneiston hallinta menetetään konkurssipesälle. Jos huoneisto on vuokrattu, siirtyy vuokrasuhde konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi. Vaikka omistus

osakkeisiin lopulta menetettäisiin, mahdollinen asuntolaina pankille säilyy.

Konkurssin läpivienti edellyttää taloyhtiöltä varoja. Jos varoja ei ole, konkurssi raukeaa tuomioistuimen päätöksin. Tästä seuraa käytännössä se, että kaupparekisteri poistaa yhtiön rekisteristä. Rekisteristä poisto johtanee pikaisesti taloyhtiön palveluntuottajien ja sopimuskumppaneiden katoon. Asuminen kohteessa edellyttää erityisjärjestelyjä.

Puutu ajoissa

Hallituksen tulee puuttua vastikerästeihin viivytyksettä perinnän ja/tai hallintaanoton keinoin. Jos taloyhtiön menot ylittävät vastiketulot, tulee yhtiön toimintaa pyrkiä sopeuttamaan. Tällöinkin huomioon on otettava yhtiön lakisääteiset velvoitteet mm. kunnossapidon suhteen, jotka on täytettävä laajempien vahinkoriskien välttämiseksi. Velkoihin tulee olla yhteydessä maksuaikajärjestelyjen ja muiden joustojen sopimiseksi.

Jos taloyhtiön pitkänjänteen näkymät niin kiinteistönpiidon kuin taloudenkin suhteen ovat erittäin heikot, kannattaa yhtiössä käynnistää selvitystoimet keinoista, joilla yhtiön toiminta voitaisiin hallitusti päättää. Aika tuskin ratkaisee syöksykierteeseen joutuneiden taloyhtiöiden ongelmia. ❖

Nyt on aika kartoittaa julkisivujen kunto

Saumasto on yli 20 vuoden kokemuksella julkisivutöiden monitaitaja.

Saumasto toteuttaa rautaisella ammattitaidolla elementtisaumaukset, akryylisaumaukset, silikonisaumaukset, palosaumaukset, uusintasaumaukset, uretaanivaahdotukset ja sisäpuoliset saumaukset.

Kiitettävä asiakastytyvyisyys on pitkäaikaisen ja luotettavan työn tulos. Saumaston kanssa voit olla vakuuttunut, että rakennuksesi kunnostustöistä vastaa ainoastaan alansa parhaimmat ammattilaiset.

Tilaa maksuton julkisivutarkastus tai pyydä tarjous!

info@saumasto.fi
050 562 5978
www.saumasto.fi

Saumast 

Saumasto Oy | Saarnikuja 8, 01360 Vantaa

AAA
Korkein laatuvaatimus
"Sivote 2017"

Luotettava Kumppani 

SUOMEN RAKENNUS SAUMAUS YHDISTYS



MIA PUJALS
johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa

Liikehuoneiston vastikkeet rästissä

Hankala taloustilanne on näkynyt myös taloyhtiöissä osakkeenomistajien vaikeuksina maksaa yhtiölle vastiketta. Etenkin liiketilojen kohdalla yhtälö voi olla omistajalle mahdoton siksi, että liiketilaa ei saada vuokrattua eikä myytyä ja toisaalta vastikkeenmaksuvelvollisuus voi olla yhtiöjärjestyksen mukaan jopa kaksinkertaisen asuinhuoneistoihin verrattuna. Onko muita keinoja tilanteen ratkaisemiseksi kuin huoneiston hallintaanotto?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on maksettava yhtiölle vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Liikehuoneiston vastiketta maksetaan myös usein kertoimella siten, että maksuvelvollisuus voi olla 1,5- tai 2-kertainen asuinhuoneistoihin verrattuna. Jos kerroin on myös pääomapuolella, maksaa liiketila yhtiön perusparannushankkeiden kustannukset myös kertoimella.

Liiketilan osakkeenomistaja saattaa kokea tämän vääräksi ja kohtuuttomaksikin. Vastikeperusteiden muuttaminen on kuitenkin erittäin hankalaa, käytännössä mahdotonta. Muutoksen tekeminen yhtiöjärjestyksen vastikeperusteeseen siten, että sitä alennettaisiin vastaamaan lähemmin asuinhuoneistojen vastikkeenmaksuvelvollisuutta, vaatisi yhtiössä kaikkien muiden osakkeenomistajien suostumuksen.

Asunto-osakeyhtiölaki tunnistaa kuitenkin myös tilanteita, joissa yhtiöjärjestyksen määräys on kohtuuton ja sitä voidaan tuomioistuimen päätöksellä kohtuullistaa. Vastikeperusteita koskevia kohtuullistamiskanteita on käsitelty tuomioistuimissa useita ja yhteenvetona niistä voidaan kuitenkin todeta, että kohtuullistamisen kynnys on korkealla. Lähtökohtaisesti osakkeenomistaja on voinut osakkeet hankkiessaan tutustua yhtiöjärjestyksen sisältöön ja vastikeperusteisiin. Nämä eivät siten voi tulla yllätyksenä kenellekään. Oikeuskäytännön perusteella kohtuullistaminen edellyttäisikin joko sitä, että yhtiöjärjestystä laadittaessa on jo alun perin tapahtunut virhe tai että olosuhteet ovat muuttuneet myöhemmin niin merkittäväällä tavalla, että seuraukset ovat erilaiset kuin

yhtiöjärjestystä laadittaessa on voitu olettaa.

Esillä on myös ollut tilanteita, joissa liiketilan osakas päätyy hakemaan huoneiston käyttötarkoituksen muutosta asunnoksi ajatuksella, että tilan houkuttelevuus asuintilana on suurempi kuin liiketilana. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää paitsi yhtiöjärjestyksen muutosta myös rakennuslupaa. Vaikka huoneisto muutettaisiinkin käyttötarkoitukseltaan asunnoksi, ei tämä kuitenkaan automaattisesti tarkoita, että sen vastikeperusteita muutetaan vastaamaan asuinhuoneistoja. Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan tämä vaatii kaikkien muiden osakkaiden suostumuksen. Vastikeperusteen muutoksen mahdollistaminen voimassa olevain lain säännöksiä lievemmin, nimenomaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, on ollut esillä oikeusministeriön kartoittaessa asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita. Nähtäväksi jää, tuleeko tämä saamaan jatkoprosessissa kannatusta.

Vielä viimeisimpänä. Osassa yhtiöitä on päädytty ratkaisuun, jossa yhtiö hankkii liiketilan osakkeet itselleen. Tämäkään ei ole juridisesti yksinkertainen tie. Jotta asunto-osakeyhtiö voi vastikevaroin hankkia omia osakkeitaan, tulee hankinnan olla yhtiön toiminnan ja tarkoituksen mukaista. Näin lienee tilanteessa, jossa liiketilan vastikerästit ylittävät huoneiston käyvän arvon, ulkopuolisia ostajatahoja ei ole eikä huoneiston hallintaanotollakaan rästejä saada katettua. Omien osakkeiden hankkimisesta säädetään yksityiskohtaisesti asunto-osakeyhtiölaissa, jonka säännöksiä tulee luonnollisesti prosessissa noudattaa. ♦

Hyvin toimiva ilmanvaihto ylläpitää hyvää sisäilman laatua



MERVI AHOLA
Toiminnanjohtaja
Sisäilmayhdistys ry

Kotien sisäilman laatuun kiinnitetään nykyään melko paljon huomiota. Jokaisen olisi syytä tietää perusasiat rakennuksen kunnossapidosta ja ilmanvaihdon toimivuudesta. Ilmanvaihdon merkitystä hyvän sisäilman kannalta ei voi liikaa korostaa. Mutta hyvälläkään ilmanvaihdoilla ei saada sisäilmaa kuntoon, jos rakenteissa on ongelmia. Rakennusten sisäilma onkin monen tekijän summa.

Rakennuksen rakenteista, irtaimistosta ja käyttäjästä syntyy sisäilmaan epäpuhtauksia ja kosteutta, joka ilmanvaihdolla poistetaan. Siksi ilmanvaihdon tulee olla riittävää ja tuloilman mielellään suodatettua. Asuntojen ilmanvaihdon tulee toimia jatkuvasti, ja sitä olisi hyvä tehostaa esimerkiksi ruoanlaiton, siivouksen ja suihkussa käynnin aikana.

Ilmanvaihdon toiminta perustuu paine-eroihin. Ilma virtaa suuremmasta paineesta pienempään. Paine-ero voidaan saada aikaan joko puhaltimilla (koneellinen ilmanvaihto) tai lämpötilaeron ja tuulen yhteisvaikutuksella (painovoimainen ilmanvaihto). Tästä enemmän Jari Virran jutussa sivulla 26.

Asunnoissa ilmanvaihto on yleisemmin toteutettu siten, että ilmaa poistetaan tiloista, joissa syntyy eniten epäpuhtauksia ja kosteutta, kuten vessat, keittiö ja kylpyhuone. Tulo- tai korvausilmaa tuodaan makuu- ja olohuoneisiin sekä muihin oleskelutiloihin. Jokaisesta huoneesta tulisi löytyä joko tulon tai poiston venttiili. Ilman on päästävä siirtymään huoneiden välillä ja siksi sisäovien alaosissa tulee olla n. 1,5 cm:n oviraot. Vielä tehokkaampaa ilman vaihtuvuus on, jos välivoivia pidetään auki.

Painovoimaisen ja koneellisen poiston järjestelmissä ilman vaihtuvuus perustuu poiston luomaan alipaineeseen ja korvausilman tuloon tilalle sieltä, mistä sitä on helpointa saada. Oleskelutiloissa tulisi olla riittävästi korvausilma-

venttiileitä, ettei korvausilmaa oteta esimerkiksi rakenteiden vuotokohdista, kuten alapohjasta, viereisestä asunnosta tai postiluukusta. Usein korvausilman aiheuttaman vedon vuoksi venttiileitä tukitaan, mutta näin ei tulisi tehdä.

Ja on muistettava, että korvausilmaa tarvitaan myös kylmänä vuodenaikana. Väärästä paikasta tuleva korvausilma saattaa tulla mukanaan myös hajuja ja muita epäpuhtauksia.

Hyvän sisäilman ja toimivan ilmanvaihdon kannalta rakenteiden tiiviys on tärkeää. Tästä asiasta saattaa monella olla virheellinen käsitys, ja yleisesti kuuleekin puhuttavan ”muovipussitaloista”. Termi on peräisin 1970-luvulta, jolloin energiakriisin seurauksena taloja tiivistettiin joka paikasta, yleensä ensimmäisenä korvausilmaventtiileistä. Kun ilman vaihtuvuudesta ei samalla huolehdittu, ongelmiltaan ei välttytty. Kun taas ilma vaihtuu riittävästi, rakenteet saavat olla tiiviitä. Eihän kukaan

halua hengittää alapohjan tai ulkoseinien villaeristeiden kautta tullutta korvausilmaa. Alapohjan rakojen kautta voi sisäilmaan tulla maaperän mikrobeja sekä radioaktiivista radonkaasua, joka aiheuttaa Suomessa arviolta 300 keuhkosyöpää vuosittain. Myös voimakas tuuli aiheuttaa ilmvirtauksia epätiivien rakenteiden kautta.

Ilmanvaihto asunnossa – asu oikein

Sisäilmayhdistys on tuottanut yhteistyössä Kiinteistöliiton kanssa Ilmanvaihto asunnossa – asu oikein -videon osoitteessa [youtube.com/@Kiinteistoliitto](https://www.youtube.com/@Kiinteistoliitto). ♦



Asunto-osakkeen ulosmittaus – mitä se tarkoittaa?

Taloyhtiö saa tiedon osakkeeseen kohdistuvasta ulosmittauksesta ulosottoviranomaiselta. Tieto merkitään osakeluetteloon. Kun taloyhtiön osakeluetteloa ylläpitää Maanmittauslaitos, osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus merkitään osakehuoneistorekisteriin.

Sen jälkeen, kun asunto-osake on ulosottoviranomaisen päätöksellä ulosmitattu, velallisena oleva osakkeenomistaja ei saa esimerkiksi luovuttaa tai pantata ulosmittattua osaketta tai muutoin määrätä siitä.

Usein osakkaalla on tässä vaiheessa kertynyt myös vastikerästejä taloyhtiölle. Yhtiö on todennäköisesti jo ryhtynyt tai pikaisesti ryhtymässä toimiin saatavansa perimiseksi ja huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan. Osakkeiden ulosmittaus ei vaikuta ennen ulosmittausta tehtyyn hallintaanot-

topäätökseen eikä estä sen täytäntöönpanoa. Osakkeiden ulosmittaus ei myöskään estä hallintaanottopäätöksen tekemistä niin kauan kuin hallintaanottooperuste on olemassa eikä osake ole vaihtanut omistajaa.

Ulosmittauksen lopputuloksena osake myydään ulosottoviranomaisen toimesta ja varat jaetaan ensisijaisesti mahdolliselle pantinhaltijalle ja sen jälkeen muille ulosmittausvelkojille saatavien suuruuden mukaisessa suhteessa. ❖



KATRIINA SAREKOSKI
lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa



SAUMAPARTIO
SAUMAUKSEN ERIKOISJOUKOT

Pyydä tarjous!

**luotettava
kumppani**

**Elementtisaumaus,
julkisivusaumaus ja
uusintasaumaus yli 15 vuoden
kokemuksella.**

Saumapartio Oy tarjoaa joustavaa saumauspalvelua taloyhtiöille ja rakennusliikkeille.

Meiltä saat aina kotimaista takuutyötä.
Kysy tarjous jo tänään!

www.saumapartio.fi

✉ juha.moilanen@saumapartio.fi ☎ 040 528 7937

EIRAN ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO TARJOAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO HELSINGIN ALUEELLA



Meiltä saat kaikki isännöintiin
liittyvät palvelut ja vähän
enemmänkin

**EIRAN
ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO OY**
Elimäenkatu 20 A 5. krs
00510 Helsinki | www.2727350.fi
Puh. 0600 012 50 (0,98 €/min + pvm)

LATAA

Kätevä
mobiilisovelluksemme

2727350



Maksuvaikeudet taloyhtiössä

Neuvontaan tulee tasaisesti kysymyksiä koskien taloyhtiön maksuvaikeuksia. Syyt johtuvat pääsääntöisesti maksamattomista hoito- ja pääomavastikkeista.

Yhtiö voi puuttua maksamattomiin vastikkeisiin hallintaanotto- ja menettelyllä sekä oikeudellisella perinnällä, mutta aina nämäkään keinot eivät riitä kattamaan yhtiölle syntyviä kuluja.

Taloyhtiössä kannattaa hoitaa vastikevalvontaa tehokkaasti ja reagoida vastikerästeihin nopeasti vahingon minimoimiseksi. Mielestäni reagoimistakin tärkeämpää on varautuminen. Yhtiön on hyvä olla varautunut yllättäviin menoihin, jotta yhden osakkaan maksuvaikeudet eivät

aiheuta koko yhtiölle ongelmia selvityä omista velvoitteistaan.

Varautumista voidaan tehdä monella tapaa, mutta tärkeimpänä on varmistaa kassan riittävyys eli hoito- ja pääomavastikkeiden oikea taso. Kassassa tulisi juoksevien menojen lisäksi olla kahden-kolmen kuukauden vastikkeita vastaava summa, jotta yllättävistä tilanteista selvittää.



VILLE HOPSU
neuvontalakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa

J|Ä|S|P|I

J|Ä|S|P|I LTO

JAMA

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

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



PEKKA VIROLAINEN
toimituspäällikkö
Kiinteistölehti Uusimaa

Oma lehti on yhdistystoiminnan organisaattori

Kiinteistölehti Uusimaa -lehteä on nyt tehty neljä vuotta, ja kun siirryn kokoojan paikalta muihin tehtäviin, sanoisin pari sanaa matkan varrelta.

Kiinteistöala on tullut minulle tutuksi makrotasolla toimittuani aiemmin kiinteistö- ja rakennusalan ammattilehti Locuksen päätoimittajana. Kiinteistölehti Uusimaa avasi ikkunan mikrotasolle, taloyhtiömaailmaan, joka kerrostalossa asuvalle on luonnollisesti läheisempi kenttä kuin koko rakennetun kaupunkiympäristön asiat.

Lehteä tehdessä olen oppinut paljon uutta taloyhtiön toiminnasta, josta keskivertokerrostaloasukkaan tavoin tiesin aiemmin vähän. Vastikkeet, siivous, huolto- ja korjaustoimenpiteet, niistä tiedottaminen, autopaikat ja mahdolliset sähkölatausjärjestelmät ja varautuminen tuleviin remonteihin... Asenne on ollut vähän semmoinen, että joku varmaan hoitaa.

Nyt tiedän esimerkiksi sen, että jos tulisi tilanne, jossa joutuisimme kaikki väestönsuojoiin, se edellyttää, että tyhjennän kellarikerroksen oman täpötäyden varastokoppimme ja kuskaaan tavarat 72 tunnin sisällä kotiin, neljänteen kerrokseen. Toivottavasti hissi toimii silloin.

Asumisen osaaminen ei tunnu olevan monella muullakaan kunnossa. Tuleekin mieleen Kiinteistöliitto Uusimaan pitkäaikaisen hallituksen puheenjohtajan **Olavi Merikannon** kommentti, että ”jotkut luulevat muuttaessaan uuteen asuntoon, että he muuttavat hotelliin”.

Ymmärrän taloyhtiökonkarin lievästi turhautuneen ironian. Toisaalta asuminenkin muuttuu. Uusissa asunnoissa, jopa Hitas-asunnoissa, on kaikenlaisia uusia elämä helpottavia palveluja: yhteiskeittiöitä, lehtikirjastoja, kasvihuoneita, varattavia vierashuoneita ja yhteiskäyttö-autoja. Jos vertaa uusia asumisen palveluja hotelleihin, joissa palveluja koko ajan vähennetään, niin kohta ei olla kaukana.

Mitä tulee itse lehteen, saamani palautteen mukaan

tämmöisellä paperilehdellä on vielä kysyntää. Se näkyy myös ilmoittajien kiinnostuksena. Varsinkin pienimpiä paikallisia kiinteistöalan palveluyrityksiä palvelee hyvin media, jossa ilmoittamalla maksetaan vain oman toimialueen mediapeitosta.

Hallitusten puheenjohtajilta olen kuullut, että lehdessä on asioita, joista soisi kaikkien, ei vain hänen, saavan tietoa. Lehti kannattaakin pistää kiertoon koko hallitukselle ja miksei muullekin talon väelle. Aikanaan esimieheni Kauppalehdessä tuli toimitukseen Amerikan seminaarista ja kertoi innoissaan, että hyötytieto on parasta, mitä lehti voi lukijoilleen antaa: ”pitää tehdä juttuja, jotka repäistään lehdestä ja laitetaan magneetilla jääkaapin oveen!”.

Tämäkin lehden juttuja kannattaa joskus laittaa ilmoitustaululle. Lehden idea on siinä, että juuri taloyhtiön hallitus saa ensimmäisen herätteen jostain hoidettavasta asiasta tai hyvästä toimintatavasta. Kun harvinaiseksi käyvä, oikea aikakauslehti kolahtaa postiluukusta kotiin, sitä on helppo lukea. Jos syntyy ajatuksia, aiheesta löytää ajantasaista lisätietoa mm. Kiinteistöliitto Uusimaan verkkosivuilta. Sitä voi sitten jakaa ilmoitustauluille, Facebookiin ja muihin taloyhtiön viestintäkanaviin.

Opiskelin itse viestintää aikana, jolloin oppimateriaalina oli myös neuvostoliittolaisia kirjoja. Hupaisaa jopa, eräs **V. I. Leninin** lause on jäänyt mieleen: ”joukkotiedotusväline ei ole vain kollektiivinen informaattori, vaan myös organisaattori ja agitaattori”.

Kaikki kunnia pois Leninin muusta tekemisestä, mutta tässä hän on edelleen oikeassa. Organisoidussa toiminnassa tarvitaan heräte, joka tuo tietoa ja johtaa tekemiseen. Siksi oma lehti on kaiken yhdistystoiminnan kulmakivi. ♦

Taloyhtiön vastuu kiinteistön turvallisuudesta on lähes ankaraa

Talven saavuttua on syytä taas palautella mieleen yhtiön velvoitteet kiinteistön talvikunnossapitoon liittyen. Asunto-osakeyhtiö kiinteistön omistajana tai haltijana lähtökohtaisesti vastaa siitä, että yhtiön tontilla ja rakennuksissa on turvallista oleskella ja liikkua.

Asunto-osakeyhtiölain säännösten lisäksi kiinteistön kunnossapitoon ja turvallisuuteen liittyviä velvoitteita on mm. järjestyslaissa, pelastuslaissa ja katujen kunnossapitoa koskevassa laissa. Talvikunnossapidon osalta

tämä tarkoittaa paitsi lumien luonnin ja aurauksen järjestämistä myös riittävää liukkauden torjuntaa sekä kattolumien ja jäiden valvontaa ja tarvittaessa pudottamista.

Taloyhtiöllä on ns. korostunut huolellisuusvelvollisuus kiinteistön turvallisuudesta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos esimerkiksi kiinteistön jäisellä pihamaalla joku liukastuu, taloyhtiö on lähtökohtaisesti vahingonkorvausvastuussa. Tästä vastuusta yhtiö vapautuu vain, jos se voi osoittaa menetelleensä niin huolellisesti, ettei vahinkoa olisi liukkaudentorjuntatoimenpitein tai muulla vastaavalla voitu välttää.

Velvollisuus talvikunnossapidon asianmukaiseen järjestämiseen on yhtiön johdolla. Hallituksen ja isännöitsijän tuleekin huolehtia, että tehtävien hoidosta on huoltosopimuksessa sovittu riittävällä laajuudella ja tarkkuudella sekä käytännössä myös valvoa tehtävien hoitoa.

Varsinkin pienissä yhtiöissä talvikunnossapito voi olla sovitun tahoilla hoidettavaksi. Tämä on myös käyttökelpoinen tapa velvoitteiden hoitoon, kunhan muistetaan, että talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen eikä lumitöihin voi ketään pakottaa. Jos näyttääkin siltä, että järjestely ei käytännössä toimi, tulee talkoista luopua ja velvoitteiden hoito siirtää ulkopuolisen yrityksen hoidettavaksi.

Liukastumisvahinkoja sekä katolta pudonneen jään aiheuttamia vahinkoja on käsitelty useamman kerran myös tuomioistuimissa. Runsaasti julkisuutta sai muun muassa vuonna 2007 annettu tuomio KKO 2007:62, jossa korkein oikeus katsoi asunto-osakeyhtiön hallituksen

puheenjohtajan syyllistyneen kuolemantuottamukseen. Tapauksessa asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa asoinut henkilö oli saanut surmansa jäälohkareen pudottua katolta hänen päähänsä. Kiinteistön hoito oli sopimuksella uskottu huoltoyhtiölle. Lumen ja jään poistamista katolta ei kuitenkaan ollut sisällytetty sopimuksessa lueteltuihin huoltoyhtiön tehtäviin. Kun vastuuta ei tältä osin ollut selvästi siirretty huoltoyhtiölle, asunto-osakeyhtiön tuli huolehtia tarvittaessa katon puhdistamisesta.

Tapaus on traaginen ja pysäyttää edelleenkin. Onnettomuuksien välttämiseksi jokaisen taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tulisi jo hyvissä ajoin ennen talven tuloa kartoittaa kiinteistön ja rakennuksen vaaranpaikat sekä tarpeet talvikunnossapidon näkökulmasta sekä huolehtia, että tehtävät on riittävällä tarkkuudella kirjattu joko huoltosopimukseen tai niiden hoito on muutoin yhtiössä järjestetty, unohtamatta tehtävien hoidon valvontaa. Mutta viimeistään nyt lumen saavuttua, on hyvä tarkistaa ja päivittää huoltosopimus.

TEKSTI: Mia Pujals

KUVA: Kattohoiva Oy



Yhdistys tiedottaa

Laskutustiedot ajan tasalla?

Onko taloyhtiössäsi ollut isännöitsijän-vaihdos tai onko talousasioista vastaava

henkilö vaihtunut?

Olethan muistanut päivittää laskutustiedot jäsenrekisteriimme?

Jos muutoksia on ollut, päivitäthän

tietosi. Sähköiset laskutusmuodot - verkkolasku ja sähköposti - ovat helppoja ja luotettavia laskutusmuotoja. Paperilaskuista veloitamme 5 €.

Taloyhtiön vastuuhenkilöiden nimet ja sähköpostiosoitteet kannattaa pitää ajan tasalla. Ne mahdollistavat palveluidemme käyttämisen. Palveluista voit lukea nettisivullamme olevasta jäsenoppaastamme ukl.fi/jasenopas

” Mielestäni jäsensivut ovat aarreaitta!”
(Jäsenen kommentti sivuista)



Miten voin päivittää tietoja?

Voit muuttaa jäsenrekisterin tietoja (lehden saajaa, laskutustietoja, henkilöitä) seuraavalla kolmella tavalla:



1. Jäsensivujen kautta

kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/

- Rekisteröidy käyttäjäksi käyttämällä taloyhtiön jäsennumeroa ja sähköposti osoitettasi
- Sähköpostisi tulee olla tallennettuna jäsenrekisteriin.

• Kun valitset jäsensivujen etusivulta Omat tiedot -kohdasta "Siirry omiin tietoihin", näet henkilökohtaisten tietojesi alla taloyhtiön numeron ja nimen. Klikkaa sitä ja muuta tiedot. Mene viimeiselle sivulle asti ja paina "Lähetä".

2. Tekemällä osoitteenmuutoksen nettisivulla ukl.fi/yhteystietojenmuutos

3. Lähettämällä viestin sähköpostiosoitteeseen uusimaa@ukl.fi

Blogit tiedon hermolla

Oletko vieraillut verkkosivuillamme ja tutustunut asiantuntijoidemme kirjoittamiin blogeihin? Niitä löytyy niin oikeudellisesta kuin teknisestäkin näkökulmasta: muun muassa ajankohtainen paloturvallisuutta

ja palovaroittimia käsittelevä sekä vesikalusteiden vaihtoa käsittelevät blogit. Löydät tuoreimmat blogikirjoituksemme etusivulta ja kaikki blogit klikkaamalla vasemman laidan otsikkoa "BLOGIT".



Kalenteri

Tulevia tapahtumia 2023

17.1. Osakkaiden maksuvaikeudet ja yhtiön reagointikeinot -webinaari

13.2. Kuntoarviot ja kuntotutkimukset -webinaari

11.3. Yhtiökokous uusin silmin -webinaari

26.3. Yhdistyksen vuosikokous, Meeting Park OASIS, Ruoholahti

Myös Suomen Kiinteistöliitto järjestää useita webinaarikoulutuksia. Tiedotamme tulevista tapahtumista uutiskirjeissä ja yhdistyksen nettisivuilla ukl.fi/tapahtumat.

Tiesitkö tämän jäsensivuista?

Tarjoamme paljon tietoa ja apua jäsensivuillamme. Sivut on tarkoitettu kaikille jäsentaloyhtiön vastuuhenkilöille; hallituksen jäsenille, isännöitsijälle ja toiminnantarkastajalle.

Alla muutama makupala sivujen sisällöstä.

Aiemmat webinaarit tallenteina

Etkö päässyt osallistumaan kiinnostavaan webinaariimme? Ei hätää, tallenne löytyy jäsensivuilta kohdasta **Tilaisuuksien aineistot**.

Oppaat, lomakkeet, aineistot

Saat maksutta käyttöösi lukuisia hyödyllisiä asiakirjoja: käytännöllisiä oppaita mm. sähköautojen latauspisteistä, ilmalämpöpumpuista, isännöintipalvelun ostamisesta, hallituksen tehtävistä ja vastuista, sekä lomakkeita kuten muutostyölomake ja kunnossapitotarveselvitys.

Taloyhtiön vastuunjako 3D

Mikä kuuluu taloyhtiön ja mikä osakkaan vastuulle? Taloyhtiön vastuunjako 3D -verkkopalvelu näyttää selkeiden kuvien ja selitystekstien avulla tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa.

Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssi

Maksuton viisiosainen verkkokurssi, jonka voi suorittaa osissa omaan tahtiin. Suosittelemme kurssia kaikille hallituksen jäsenille.

NÄIN OTAT JÄSENSIVUT KÄYTTÖÖSI

Ellet vielä ole jäsensivujen käyttäjä, rekisteröidy osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen. Jäsennumeron löydät mm. Kiinteistölehdessä takakannesta (alkaa numerolla 3). Voit myös kysyä jäsennumeroa lähettämällä sähköpostia toimistollemme osoitteella uusimaa@ukl.fi.

Taloyhtiön pelastussuunnitelma -verkkokurssi (TaPe)

Voit asiantuntijoiden opastuksella tehdä oman taloyhtiösi pelastussuunnitelman. Kurssi on helppo suorittaa vaihe vaiheelta.

Rekisteröidyttäsi voit kirjautua osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen.

Jäsensivut löytyvät helposti myös omilta kotisivuiltamme www.ukl.fi vasemmalla olevasta sinisestä laatikosta.



ISÄNNÖINTIÄ – PAREMMIN

NELJÄN TÄHDEN
ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ



UUTTA!

Taloyhtiön
tilitoimistopalvelut
kiinteään kuukausihintaan

160€ / kk

Sisältää alv 24%

Isännöinnin ihmelääke?

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

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

Lue lisää: www.skh.fi/ihmelaake

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

WWW.SKH.FI