

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

1/2020



Palvelu-
hakemisto
s.25

PORIN KESKUSKARTANON TULIPALO

työllisti hallitusta kuukausikaupalla

Rakennusvalvonnan
yhteistyössä
kehitettävää

Kirkas matto
piristää
rappukäytävää

Airbnb-haittoja
halutaan
kuriin

Moi!
Muista tutustua
tähän uuteen
jäsenlehteen 😊
Katso sivu 3.

Hanki
uusiutuvaa
kaukolämpöä.

**TURKU
ENERGIA**

**Siirry jo tänään uusiutuvaan
lämmitykseen!**

Ekotakuu Lämpö -palvelullamme saat 100 % uusiutuvaa energiaa, jolla nollaat yrityksesi hiilidioksidipäästöt. Uusiutuvaa kaukolämpöä tuotetaan esimerkiksi Naantalın monipolttoainevoimalaitoksessa, Orikedon biolämpölaitoksessa, Kakolan lämpöpumpuilla ja Luolavuoren pellettilämpölaitoksessa. Palvelulla siirryt vaivattomasti uusiutuvaan lämmitykseen ilman investointeja.

Lue lisää ja tilaa:

www.turkuenergia.fi/ekotakuu-yrityksille

**Julkisivusaneeraukset
yli 30 vuoden kokemuksella.
vs-rappaus.fi**

**VS:n RAPPAUS JA
MAALAUS OY**

KODILTEC OY

Painepesu • Maalaustyöt • Pinnoitus

MAKSUTON KATON KUNTOTARKASTUS 050 300 2551



Pääkirjoitus

Jäsenlehti uudistuu

Pidät kädessäsi ensimmäistä uutta jäsenlehteä. Lounais-Suomen alueella olevat Kiinteistöliiton jäsenet ovat aikaisemmin saaneet kahta erillistä jäsenlehteä. Nyt yhdistimme voimat uuden lehden taakse.

Alueellisella Lounais-Suomen Kiinteistöviestillä on pitkät perinteet, sillä sitä on tehty jo yli 30 vuotta. Nyt kädessäsi oleva alueellinen uudistunut jäsenlehti, Kiinteistölehti Lounais-Suomi ilmestyy neljä kerta vuodessa valtakunnallisen taloyhtiöiden oman lehden, Suomen Kiinteistölehden mukana.

Yhden paperilehtivuosikerran lisäksi jäsenetuen kuuluu digilehti koko taloyhtiön käyttöön. Paperilehden lisätilaus on tarjolla halukkaille edulliseen jäsenhintaan.

Kiinteistölehti välittää lukijoilleen alan tuoreimmat uutiset, ilmiöt ja asiantuntija-artikkelit valtakunnallisesti ja paikallisesti. Vastaa lehden päätoimittajana siitä, että paikallisuus tulee jatkossakin vahvasti näkyville. Ensimmäinen lehti paneutuu viranomaisprosessiin. Rakennusvalvontaviranomaisten toiminta on puhuttanut erityisesti turkulaisia kiinteistöalan toimijoita jo pitkään.

Lupaprosessit ovat Turussa voineet kestää puolikin vuotta, kun tavoiteaika on 30 vuorokautta. Lisäksi lupaviranomaisten tavoittaminen on koettu vaikeaksi. Hakijat odottavat nopeampia käsittelyaikoja, sekä kohtuullisia ja yhdenvertaisia ratkaisuja. Kaupunkien ja kuntien on otettava tilanne haltuun. Rakentamisen takkuamisen nähdään vaikuttavan negatiivisesti jopa yritysten toimintaedellytyksiin. Lehdessä annetaan puheenvuoro myös viranomaisille.

Lupaprosessi ei ole ainut klappi rattaissa. Rahoitusvaikeudet ovat puhuttaneet taloyhtiöpäättäjiä yhtä lailla. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometriin vastanneista taloyhtiöistä 14 prosenttia arvioi, että lainarahan saatavuus on heikentynyt. Vain neljä prosenttia kyselyyn vastanneista kertoi saatavuuden parantuneen. Kuitenkin suuri enemmistö, 82 prosenttia vastaajista kokee, että rahoituksen saaminen on pysynyt viimeisen puolen vuoden aikana ennallaan.

Taloyhtiöiden korjaushankkeeseen liittyvät rahoitusvaikeudet johtuvat yleensä remonttien kasaantumisesta ja taloyhtiön sijaintiin perustuvasta arvон kehityksestä. Oleellista on muistaa, että taloyhtiö voi parantaa rahoitusasemaansa suunnitelmallisella kiinteistönpidolla ja keräämällä etukäteen varoja tulevia korjaushankkeita varten. Etukäteisvarautuminen ei ole vielä kovin yleistä. Rakennuksen elinkaaren suhteutettuna korjausten osuus on 2,00-2,50 euroa/m²/kk. Tämä tarkoittaisi taloudellista ennakkoarautumista alusta lähtien.



Juuso Kallio

toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka:  punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Porin Keskuskartano



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

Kustantaja Kiinteistöalan Kustannus Oy, www.kiinkust.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

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

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



Sisältö

1/2020

PÄÄKIRJOITUS

3 Jäsenlehti uudistuu

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

- 8 Rakennusvalvonta toivoo taloyhtiöiltä parempaa valmistautumista
- 12 Brändätyillä matoilla viihtyisyyttä ja tunnelmaa
- 14 Tulipalo työllisti hallitusta Porissa
- 20 Airbnb-majoitukselle uudet säännöt
- 22 Toimivaa viestintää taloyhtiöön

23 KYSY HELILTÄ

24 LAKI JA OIKEUS

26 KOLUMNI

Sähköautojen latauspisteet

27 PALVELUHAKEMISTO

28 TEKNIikka

Energia-avustukset

30 JÄSENINFO



Ajassa

Lue lisää: kiinteistolehti.fi

Yli-ikäisten putkien vahinkoja ei välttämättä korvata

Sata putkivahinkoa päivässä

Putkiremontti koskettaa lähivuosina yli miljoonaa suomalaista. Viemäriputkien käyttöikä on noin 40-50 vuotta, mutta se riippuu putkien materiaalista, putkityön laadusta ja veden ominaisuuksista. Nyt remontoidaan eniten vuosina 1970-1980 rakennettuja taloja.

Vesivahinko on yleisin vahinkotyyppi suomalaisissa taloyhtiöissä. Useimmiten vesivahinko johtuu putkivuodosta.

- Tukokset ja vuodot ovat selkeitä merkkejä siitä, että on aika selvittää putkiremontin tarve, muistuttaa Geberitin myynti-insinööri **Carl-Johan Sandblom**.

- Putkien rikkoutumisesta johtuvat vahingot voi estää teettämällä putkiremontin ajoissa. Moni vakuutusyhtiö myöntää taloyhtiön kiinteistövakuutukseen tuntuvan alennuksen, jos vanhat putket uusitaan ajoissa, Sandblom vinkkaa.

- Monelle tulee yllätyksenä, että vakuutus ei välttämättä korvaa vahingon korjausta kuin osittain, sillä vesivahingon korvaukseen tehdään ikävähennyksiä putkiston iän perusteella. Jos käyttövesi- ja viemäriputkien tekninen käyttöikä on ylittynyt reilusti, vakuutusyhtiö voi jopa kieltäytyä korvauksista. Toisaalta kun vuotoriski pienenee, kiinteistövakuutuksen hintaan voi saada alennusta. Siksi putkiremonttia ei kannata lykätä liian pitkään, Sandblom varoittaa.

Osakkaan pinnoitteille aiheutuneita vahinkoja korvataan vain perustaan saakka. -Jos asunnon parketti menee pilalle vuotaneen putken takia, kiinteistövakuutus korvaa tilalle muovimaton. Uusi parketti menee osakkaan laskuun tai omaan kotivakuutukseen.

Saniteettitekniikkaa ja -keramiikkaa valmistava Geberit-konserni työllistää Suomessa noin 200 henkilöä, joista suurin osa työskentelee Tammissaaren keramiikkatehtaalla.



KUVA: Geberit

Uusien osakeasuntojen hinnat nousussa

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat viime vuonna 1,9 prosenttia vuodesta 2018. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat noin 3 prosenttia ja muualla maassa vajaan prosentin. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen uudistetusta uusien osakeasuntojen hintatilastosta. Vuoteen 2015 verrattuna uudiskohteiden hinnat ovat nousseet koko maassa keskimäärin hieman yli 10 prosenttia. Hinnat ovat nousseet suurista kaupungeista etenkin Espoossa, 17 prosenttia. Helsingissä, Tampereella ja Turussa hinnat ovat nousseet 10-15 prosenttia.



Moni katto päältä kaunis, tämä on myös paloturvallinen

Vääksyssä sijaitsevan As. Oy Markkinalehdon hallituksen jäsen **Veikko Marttila** on rakennus-suunnittelijan uransa aikana piirtänyt toistasataa kiinteistöä. Kun taloyhtiön kattoremontti tuli ajan-kohtaiseksi, haluttiin ullakon puutteellinen paloturvallisuus päivittää samalla ajan tasalle. Palo-osastointi toteutettiin Vesivekin EI 30 -palokatkoseinällä, joka on markkinoiden luotettavin palokatko.

"Remontti ja palo-osastointi meni niin loistavasti kuin olla ja voi. Kattoremonttia suunnittelevalle naapurillekin vinkkasin, että anna Vesivekin poikien tehdä, niin ei ole mitään huolta", toteaa Veikko.



Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi

Salon lämmöntuotannon hiilidioksidipäästöt puolittumassa



📌 Vuonna 2021 valmistuva ekovoimalaitos säästää kausivarastoinnin avulla jopa 13 GWh edestä fossiilisia polttoaineita.

Salon kaukolämmön tuotannossa siirrytään kivihiilen ja turpeen käytöstä jätteenpolton lämmön kausivarastointiin ja geotermisen energian hyödyntämiseen, kun Salon ekovoimalaitoksen lämmön varastointia kehitetään. Työ- ja elinkeinoministeriö on myöntänyt Salon Kaukolämmön, Lounavoiman ja QHeatin hankkeelle investointituen hankkeeseen, jossa kokeillaan Salon ekovoimalaitoksen kesäajan lämmön varastointia 2-3 kilometriä syviin lämpökaivoihin. Varastoitua lämpöä hyödynnetään talvella kulutushuippujen tasaamiseen.

Ensimmäisen vaiheen investointipäätös, noin 1,6 M€ investoinnista, on tarkoitus tehdä kevään aikana.

Lounavoima Oy:n saama tuki liittyy työ- ja elinkeinoministeriön energiateknologian suurten demonstraatiolaitosten rahoitustukeen, jota myönnettiin viime vuonna 13 miljoonaa euroa. Vuodelle 2020 varattua tukea voi hakea maaliskuun loppuun asti.

Vuonna 2021 valmistuva kierrätyskelvotonta polttokelpoista jätettä hyödyntävä ekovoimalaitos tuottaa valmistuessaan noin 90 % Salon kaukolämmön tarpeesta. Käynnistyessään voimalaitoksen on arvioitu puolittavan hiilidioksidipäästöt. Uuden voimalaitoksen odotetaan laskevan Salon lämmityskustannuksia, sekä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n jätteenkäsittelymaksuja.

Viranomaiskoodin käyttö päättyy

Varsinais-Suomen alueella on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen ja lukkoliikkeiden yhteispäätöksellä ollut voimassa niin sanottu viranomaiskoodi taloyhtiöiden sähkölukkoihin. Viranomaiskoodin käyttö on päätetty lopettaa.

Viranomaiskoodi on ollut paikallinen erikoisuus Varsinais-Suomessa, jonka historia juontaa juurensa useamman kymmenen vuoden taakse. Viranomaiskoodi on ollut poliisin ja pelastuslaitoksen käytössä. Koodilla on päässyt sisälle niihin porrashuoneisiin, joissa ovikoodi on käytössä. Koodin käytöstä on muualla Suomessa käytännössä luovuttu. Esimerkiksi Helsingissä sen käytöstä on luovuttu jo 2000-luvun alkupuolella taloyhtiöiden aloitteesta.

- Aika on ajanut tällaisen ohi. Koodin käyttö on ollut vapaaehtoista ja moni taloyhtiö on jo turvallisuussyistä ottanut koodin pois käytöstä. Lisäksi on tullut eteen tilanteita, joissa viranomaiskoodi on ollut taloyhtiön tietämättä edelleen toiminnassa. Vaikka koodi vaihdettaisiin tiheästi, niin se todennäköisesti leviäisi nopeasti väriin käsiin. Tälläkin hetkellä koodeista on käyty keskustelua netin keskustelupalstoilla. Suosittelemme alueemme taloyhtiöitä tarkastamaan yhtiönsä tilanteen ja päivittämään sähkölukkojen koodit ajan tasalle ja poistamaan ns. ylimääräiset koodit, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Ovipuhelinta suositellaan

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen riskienhallintapäällikkö **Petri Tassila** muistuttaa, että putkilukkokaan ei takaa avun pääsyä perille esimerkiksi sairastapauksissa.

- Palomestareilta löytyy putkilukon avain, mutta ensihoitoyksiköiltä ei. Mikäli ensihoitajat eivät saa ovea auki, hälyttävät he paikalle pelastusyksikön, joka avaa oven. Siinä kuluu aikaa, mikä saattaa olla avun tarvitsijan kannalta kohtalokasta. Tästä syystä pelastuslaitos suosittelee kerrostaloja käyttämään ovipuhelimia. Jos ovea ei hätätilanteessa muuten saada auki, oven lasi rikotaan tai ovi murretaan. Usein joku on kuitenkin paikalla avaamassa oven, Tassila kertoo.

Korvaako vakuutus

Vakuutuskorvaukset riippuvat aina vakuutusso-
pimukseen kirjatusta ehdoista. Tyypillisesti ns. ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus korvaa oven, mikäli se joudutaan murtamaan palon, vuodon tai muun vakuutuksesta korvattavan syyn takia. Tällöin se katsotaan ikään kuin lisävahingon torjumiseksi. Mikäli oven murtamisen syynä sen



KUVA: Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

➡ Viranomaiskoodilla on päässyt sisään ovikoodilla varustettuihin porrashuoneisiin.

sijaan on esimerkiksi asukkaan sairaskohtaus, on korvaustilanne monimutkaisempi. Jos tilanteessa ei ole kyse asukkaan huolimattomasta toiminnasta, on korvauksen saaminen kotivakuutuksesta epätodennäköistä. Varmimman turvan tilanteessa tarjoaa laaja All Risk -tyyppinen kiinteistövakuutus, joka korvaa kaikki äkilliset ja ennalta-arvaamattomat vahingot.

Mitä avaimia voi säilyttää

- Finanssialan avainturvallisuusohjeen mukaan kiinteistön ulkoseinässä voi olla esimerkiksi teletilojen, energiyhtiön, vesilaitoksen tai pelastustoimen avainsäilö. Näissä on käytettävä kunkin alan 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. Avainsäilö (esimerkiksi ns. putkilukko) on kiinnitettävä lujaan seinärakenteeseen avainsäilön valmistajan asennusohjeiden mukaisesti.

Kasvukäytävä-ajatus yhdistäisi maakunnat

Rauman kaupunginjohtaja **Kari Koski** on ehdottanut Varsinais-Suomen ja Satakunnan maakuntien yhdistämistä.

Koski kirjoittaa Satakunnan Kansassa haluavansa elvyttää lounaisen Suomen maakuntien välistä yhteistyötä, kasvukäytävää ja pahoittelee, etteivät maakuntaliitot ole olleet aktiivisia ottamaan konkreettisia askelia Kasvukäytävä-ajatuksen kehittämisessä.

Kosken mukaan Pori, Rauma, Uusikaupunki ja Turku muodostavat selkeän kasvukäytävän, jossa jokaisella seudulla on omat vahvuutensa elinkeinoelämän osalta.

Satakunnan ja Varsinais-Suomen maakuntien yhdistäminen muodostaisi todellisen kasvukäytävän ja maakuntakaavan tekeminen yhdessä nykyistä laajemmin vahvistaisi alueen kilpailukykyä valtakunnallisesti ja kansainvälisesti.

Kesäkuussa 2020 eläkkeelle siirtyvä Koski on talousmiehen maineessa. Uudenkaupungin johtajana hänellä oli aiemmin iso rooli työpaikkojen luojana Uudenkaupungin autotehtaan kautta ja Raumalla telakan pelastajana.

Esimerkiksi Varsinais-Suomen liiton edunvalvontajohtaja **Janne Virtanen** kommentoi Kosken ajatusta Turun Sanomissa toteamalla, että maakuntien yhdistäminen ei ole mitenkään asialistalla, mutta asian selvittämiseksi ollaan avoimia.

Virtasen mukaan jo nyt erityisesti Rauma, Turku ja Pori tekevät paljon maakuntien välistä yhteistyötä.



KUVA: Rauman kaupunki

➡ Kari Koski yhdistäisi Varsinais-Suomen ja Satakunnan.

MAALÄMPÖ | ILMA-VESIRATKAISUT | LTO-JÄRJESTELMÄT |
HYBRIDIRATKAISUT | PORAUSTYÖT

MONIPUOLISET ENERGIRATKAISUT
PITKÄLLÄ KOKEMUKSELLA

KUSTANNUSTEHOKKAAT, TOIMINTAVARMAT JA HIILIJALANJÄLKEÄ
PIENENTÄVÄT ENERGIRATKAISUT KAIKEN KOKOISIIN KIINTEISTÖIHIN.

LAAJAA OSAAMISTA

Pitkä kokemus ja
kymmeniä kiinteistökohteita

KOKONAISVALTAISET TOIMITUKSET

Palvelemme avaimet käteen
-periaatteella

ALUEENA KOKO LOUNAISSUOMI

Saavumme sinne,
missä sinä olet

24/7 PÄIVYSTYS

Laadukas ja
ripeä huolto

OTA YHTEYTTÄ, NIIN JUTELLAAN LISÄÄ:

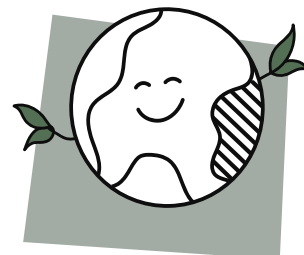
KAIVONPORAUS.COM

info@kaivonporaus.com | 040 060 5113



LÄMPÖPUMPUT

Saariston Kaivonporaus
on kokonaisvaltaisesti ja
ainutlaatuisesti palveleva
energiatalo, jo lähes
50 vuoden kokemuksella.




**SAARISTON
KAIVONPORAUS**



Hakijakin voi vauhdittaa rakennusvalvonnan lupaprosessia

PAREMPI YHTEISTYÖ SYNTYY PAREMMASTA VALMISTELUSTA

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi selvitti syys- ja lokakuun aikana taloyhtiöiden lupaprosesseja hoitavien asiantuntijoiden, kuten isännöitsijöiden ja suunnittelijoiden näkemyksiä alueen rakennusvalvonnan palveluista.

Vastaajat näkivät haasteita erityisesti Turun rakennusvalvonnan toiminnassa viranomaisten tavoitettavuudessa, palvelualltiudessa, käsittelyajoissa ja ratkaisujen yhdenvertaisuudessa.

Kun rakennetaan paljon, viranomaisille syntyy luonnollisesti pulaa lupamenettelyjä käsittelevistä resursseista, toisaalta Kiinteistöliiton ja kaupungin välisissä keskusteluissa on tullut esiin, että luvan hakijoiden ja suunnittelijoiden hakuprosessiin valmis-

tautumisessa olisi myös kehittämisen varaa.

Lupaprosessiin on saatettu joskus lähteä kesken-eräisin päätöksiin ja paperein, myöntää Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**. – Yhtiön tietojen ajantasaisuus YTJ:ssä, ei ole aina kunnossa, eikä hakemuksiin ole liitetty taloyhtiöiden päätöksiä. Isoissa hankkeissa olisi myös suositeltavaa käydä ennakkoneuvotteluja rakennusvalvonnan kanssa.

Lisäksi Kiinteistöliiton ja kaupungin välisissä jatkokeskusteluissa on tullut esille, että hankkeiden suunnitteluun ei ole budjetoitu tarpeeksi eikä mukaan ole valittu riittävän päteviä suunnittelijoita.

Turun kaupungin lupapäällikkö, arkkitehti **Maria Paukio** oli itsekin kuuntelemassa Kiinteistöliiton



KUVA: Bigstock

tutkimuksen julkistamista ja hän pitää vastaavia selvityksiä tärkeänä.

Turun vertaaminen esimerkiksi Raisioon ja Naantaliin ei ole hänen mielestään ihan tasapuolista.

– Tottakai palvelun tulisi olla hyvää kunnan koosta riippumatta, mutta rakentamisen määrä on isompi isoissa kunnissa. Lupamäärä ja käsittelyn nopeus yksistään ei ole hyvä vertailumittari, sillä suuri osa ajasta menee neuvontaan ja ohjaukseen, ja sitä tehdään Turussa tällä hetkellä todella paljon, Paukio kertoo.

Hänen mukaansa Turun rakennusvalvonta on kehittänyt jatkuvasti sisäisiä toimintatapojaan helpottaakseen asiakkaiden toimintaa rakentamiseen liittyvissä kyselyissä, neuvonnassa, lupien käsittelyssä, rakentamisen valvonnassa sekä arkistoinnissa ja tiedoksiannoissa.

Esimerkiksi jatkoluvan hakemisprosessia on kevennetty muun muassa siten, että hakijan ei tarvitse enää toimittaa rakennusvalvontaan hakemusta pääsuunnittelijan allekirjoituksella varustettuna eikä myöskään myönnetyn luvan pääpiirustuksia.

– Luvan jatkamiseen edellytetään tällä hetkellä ainoastaan luvan hakemista sähköisesti tontin haltijoiden toimesta. Asunto-osakeyhtiöiden osalta edellytetään hallituksen päätöstä luvan jatkamisesta.

Myös tämän luvan hakemisen voi tehdä helposti etänä, Paukio muistuttaa.

Valmistaudu ennakkoon

Paukio nostaa esille myös tänä vuonna käyttöön otetun ennakkopainotteisen rakennuslupaprosessin. Lupavalmistelijat arvioivat nyt jo hankkeen saapuessa hankkeen vaativuustason, suunnittelijan tarpeen ja kelpoisuuden, naapurien kuulemistarpeen sekä mahdollisten lausuntojen tarpeellisuuden.

– Tämä poistaa tilanteet, joissa suunnittelijan kelpoisuudesta ilmoitetaan vasta luvan teknisen käsittelyn yhteydessä, mikä on ymmärrettävästi aiheuttanut kaikille osapuolille harmillisia isomman mittakaavan muutoksia.

Paukio kertoo, että rakennusvalvonta on saanut muutenkin rakentavaa palautetta liittyen lupaprosessiin.

– Niitä on viety eteenpäin oikeille tahoille ja osaksi toimintatapoja. Yksi käyttöön otettu palaute on, että kun hankkeen naapurit kuullaan lehtikuulutuksella, kuullaan viereiset naapurit kuulutuksen lisäksi kirjeitse, jotta vaikutusmahdollisuus ei mene ohi, jos ko. päivän lehti meni.

Paukio korostaa, että asiakaspolun selkeyttäminen



KUVA: Johanna Hörkö

➡ Rakennusvalvonta kehittää toimintaansa jatkossakin saamansa palautteen perusteella, lupaa Turun kaupungin lupapäällikkö, arkkitehti Maria Paukio.

ja sen pullonkaulojen tutkiminen sekä hyvä asiakaspalvelu ovat tärkeitä asioita rakennusvalvonnalle. Aito kehittäminen vie kuitenkin resursseja, joiden riittävyys on ollut haasteellista.

– Kehitystyötä tehdään kuitenkin koko ajan, ja isoja asioita liittyen muun muassa asiakaspolkuun, palvelujen laatuun ja saavutettavuuteen on työlistalla. Monet asiakkaiden esiin tuomat ongelmat on tiedostettu ja niiden eteen tehdään töitä, Paukio sanoo.

Esimerkiksi saavutettavuusongelma on rakennusvalvonnassa tiedostettu hyvin.

– Tähän haasteeseen auttaa varmasti rakennusvalvonnassa aloittava lupaneuvoja, jonka tarkoitus on auttaa hankkeisiin ja prosessiin liittyvissä kysymyksissä ja neuvoa asiakkaita eteenpäin.

Paukio korostaa, että rakennusvalvonta palvelee kaupunkilaisia, mutta hoitaa myös maankäyttö- ja rakennuslaissa määrättyä viranomaistehtävää.

– Mielestäni rakennusvalvonnan tavoitteisiin kuuluu ratkaisukeskeinen lupavalmistelu yhdessä asiakkaan kanssa ja ketterä päätöksenteko. Koen, että näiden tavoitteiden täyttymiseksi teemme koko ajan hyvää työtä. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

AIHEESTA LISÄÄ:

Taloyhtiöt toivovat rakennusvalvonnalta nykyistä nopeampia käsittelyaikoja, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen uutiset, 11.11.2019, www.varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi

Kuinka vauhditat lupaprosessia

1. Tutustuu ennalta Turun kaupungin rakennusjärjestykseen, josta saa hyvää perustietoa liittyen rakentamiseen ja sen helpotuksiin liittyen luvan hakemiseen. Hyvä opas on myös puuopas, jossa on ohjeita muun muassa puiden kaatamisesta myrskytilanteissa. Rakennusjärjestys ja puuopas löytyvät netistä.
2. Selvitä rakennuspaikan hallinta.
3. Selvitä hallinnanjakosopimukset ja lataa ne sähköiseen palveluun. (Hallinnanjako yleensä edellyttää toisen osapuolen kuulemista naapurina.)
4. Toimita valtakirja ja lataa se sähköiseen palveluun, jos hanketta hakee joku muu, kuin tontin haltija.
5. Liitä mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen päätös. Isännöitsijän tai muun allekirjoitusosoikeuden omaava päätös ei riitä.
6. Jos olet epävarma suunnittelijasi kelpoisuudesta, selvitä hankkeen vaativuustaso ennen luvan jättämistä, mielellään yhdessä suunnittelijan tai rakennusvalvonnan kanssa. Turun rakennusvalvonta noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen lisäksi ympäristöministeriön ohjetta hankkeen vaativuustason arvioinnissa. (Vaativuustaso määrittää suunnittelijan kelpoisuusvaatimuksen eli tarvitseeko hankkeessa olla rakennusalan pätevä suunnittelija ja tuleeko hänen olla rakennusinsinööri tai arkkitehti. Keskusta-alueella rakentaminen edellyttää usein enemmän, kuin asemakaavoittamattomalla alueella.)
7. Muista, että pääsääntöisesti lupien hakeminen edellyttää rakennusalan pää- ja rakennussuunnittelijaa.
8. Varmista, että naapurit on kuultu ja kuulemislomake puoltoineen ladataan palveluun. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää naapureiden kuulemista. Yleensä hankkeet vaikuttavat aina naapuriin etuun, viimeistään, kun remontti alkaa. Naapureilla on hankkeesta valistusoikeus, jolloin kuuleminen on aina hakijan etu.
9. Keskustele mahdollisista haasteista suunnittelijan ja viranomaisten kanssa (Näitä voivat olla esimerkiksi poikkeukset asemakaavamääräyksistä tai rakennuksen suojeluun ja kaupunkikuvaan liittyvät asiat.)
10. Huomioi, että rakennusvalvonta käsittelee hankkeita ja vaalii kaupunkikuvaa yleisen edun kannalta.

PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

**Tarjoamme pysäköintialan
kokonaisratkaisuja valtakunnallisesti.**

**Myös maksullisen mobiilipysäköintiratkaisun
käyttöönotto kiinteistölle.**

**Vuokrataan ja operoidaan
pysäköintialueeksi soveltuvia alueita/
kiinteistöjä.**

**Pyydä tarjous:
turku@pysakointiturva.fi**

PYSÄKÖINTITURVA

PL 14, 20501 Turku • www.pysakointiturva.fi



HUOLTOSIIVOUS TURKU OY

www.huoltosiivous.fi

REMONTIN TARPEESSA?

Toteutamme Turun seudulla kodin tai toimitilan remonti- ja rakennus-
työt aina keittiö- tai kylpyhuoneremontista kokonaisvaltaiseen
lattiasta kattoon -remonttiin asti. Ota yhteyttä ja kysy lisää!

REMONTINTI

- Taloyhtiöt
- Huoneistoremontit
- Kylpyhuone- ja
saunaremontit
- Keittöremontit
- Ulkoremontit

**OTA YHTEYTTÄ JA VARAA AIKA ILMAISEEN
REMONTTIKARTOITUKSEEN!**

Ville Ranki
040 5343 698
ville.ranki@exto.fi
www.exto.fi

EXTO Rakennuspalvelut Oy
Papinsaarenkatu 52,
20900 Turku
Y-tunnus 2752776-9

EXTO
RAKENNUSPALVELUT

Etelä-Suomen

Maalaus- ja Kiinteistötyö Oy



**KATTOJEN PESUT,
MYRKYTYKSET,
PINNOITUKSET
JULKISIVUMAALAUKSET**

www.maalausturku.fi

Rami Virtanen, puh. 0400 533 611 info@maalausturku.fi

Siisteyttä ja viihtyvyyttä **BRÄNDÄTYILLÄ MATOILLA**

Taloyhtiön omat brändätyt käytävämatot ovat tuoneet mukavasti siisteyttä ja viihtyvyyttä turkulaisen As Oy Kotevanrannan eteistiloihin. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Hannu Touru kertoo, että omat värikkäät matot korostavat yhteistilojen siisteyttä ja luovat siten asukkaille viihtyvyyttä heidän omassa kodissaan.

As Oy Kotevanranta on seitsenkerroksinen, 46 asunnon kiinteistö, joka sijaitsee Aurajoen varrella Martin kaupunginosassa. Yhtiön nimi juontaa juurensa entisestä kotelovalmistetehasta, joka sijaitsi tällä tontilla. Siitä juontaa juurensa Asunto-osakeyhtiön nimi.

Hannu Touru on vuonna 2005 valmistuneen talon alkuperäisiä asukkaita. Hänet tunnetaan ehkä paremmin jalkapallon parissa. Touru on valmentanut useita Veikkausliigan seuroja, kuten Pietarsaaren Jaroa, Mikkelin Palloilijoita, Vaasan Palloseuraa, Kotkan Työväen Palloilijoita ja FC Hämeenlinnaa.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajana Touru on toiminut vuodesta 2010 lähtien.

Wikipediassa Tourun jalkapallovalmentajana edustamaa pelityyliä kuvataan kurinalaiseksi, suoraviivaiseksi ja puolustusvoittoiseksi. Mahtaako tyylillä edustaa tapaa hoitaa taloyhtiön asioita?

– Pylimme hallituksen kanssa toimimaan kaikissa asioissa reaaliajassa ja mieluummin vähän ennen, kokoontuen säännöllisesti kuukausittain sekä tarvittaessa asioiden niin vaatiessa, Touru kertoo.

Siistit yhteiset tilat luovat viihtyvyyttä

Kotevanrantaan kumpaankin porraskäytävään hankittiin jokin aika sitten Lindström Oy:n valikoimasta portaan värisävyt huomioiden taloyhtiön nimellä varustetut vaihtomatot kaksin kappalein siten, että vaihtokierto on neljän viikon välein.

– Toiset ovat välillä pesussa, ja meillä aina siistit matot, Touru toteaa.

Porraskäytävän siisteys alkaa jo ulkoa, jossa



📍 Porraskäytävässä As Oy Kotevanrannan hallituksen puheenjohtaja Hannu Touru ja isännöitsijä Jari Nieminen Uniko Oy isännöitsijäpalvelusta.

tralliharjayhdistelmää seuraa sisäpuolella kuminen kuvioitu kynnysmatto. Sen jälkeen nimikoitu Lindström-matto ja vielä toinen ennen hissiä tai portaikkoon nousua. – Tarkoitus tällä kaikella on erilaisen liian jääminen sisäänkäynnin alkuosaan ja portaikon pysyminen siistinä.

– Eikä mattojen todellakaan tarvitse aina olla harmaita tai mustia, vaan värit ja kuviot luovat ilmeikkyyttä porraskäytäviin.



📌 Lindströmin Live Design suunnittelutyökalun avulla voidaan suunnitella yksilöllisiä ja omanlaisia mattoja.

Tourun mukaan porraskäytävä on asuintalon käyntikortti ja siksi se on hyvä pitää tiptop-kunnossa.

– Suomalaisten omaisuus on paljolti kiinni juuri asunnoissa, joten on tärkeää, että yhteisistä tiloista huolehditaan niin, että se luo viihtyvyyttä ja arvokkuuttakin.

Ensivaikutelma asunnosta toki onkin tärkeä, kun asuntoa tullaan ostomielessä katsomaan.

– Siistit porraskäytävät luovat ensivaikutelman hyvin hoidetusta taloyhtiöstä, mikä on kaikkien osakkeenomistajien etu, ja luonnollisesti erityisesti myyntitilanteessa.

Palautetta toki harvaksen

Millaista palautetta asukkaat ovat sitten antaneet?

– Ilmeisesti ollaan tyytyväisiä, kun ei ole mitään negatiivista palautetta tullut, Touru naurahtaa. – Ei-hän suomalainen ota asiakseen, jos ei ole moitittavaa, mutta totta puhuen on niitä useat ihan positiivisesti kommentoineet. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVAT:** Hannu Touru



- 40 vuoden kokemuksella -

- » LINJASANEERAUKSET
- » KORJAUSRAKENTAMINEN
- » KERROSTALOJEN JULKISIVU- JA PARVEKESANEERAUKSET
- » KULTTUURIHISTORIALLISTEN KOHTEIDEN SANEERAUS



**SUOMEN
JULKISIVU-
URAKOITSIJAT RY**
JÄSENLIIKE



Rakennusteollisuus RT:n
jäsenyritys

Katso lisää:
www.makila.com



Porin Keskuskartanon palo

ON TYÖLLISTÄNYT HALLITUSTA KUUKAUSIKAUPALLA

Katastrofin jälkeen kunnostettava porilainen maamerkki on karistamassa vanhentuvan vuokratalon mainetta niskastaan. Tyhjään taloon päästiin kunnostuksen yhteydessä tekemään lähes kaikki ajankohtaiset uudistukset. Taloyhtiön hallitukselta se vaati kuitenkin työtä lähes vuorotta.

Porin Keskuskartanon tulipalo järkytti porilaisia viime kesänä. Palo saatiin sammumaan ilman henkilövahinkoja, mutta 11-kerroksisen rakennuksen koko ylin kerros tuhoutui ja kaikki noin 250 asukasta jouduttiin evakuoimaan.

Porilaisille rakennus on tuttu ja tär-

keä, sanotaanpa jopa, että lähes puolet porilaisista on asunut rakennuksessa jossain elämänsä vaiheessa.

Valmistuessaan Keskuskartano oli Pohjoismaiden suurin vuokratalo.

Nyt kaupungin maamerkki on tyhjiin. Lähemmäs kymmenen miljoonaa euroa maksavien korjaustöiden odotetaan kokonaisuudessaan valmistuvan heinäkuun loppuun mennessä. Talon

otetaan asumiskäyttöön porras kerrallaan. Ensimmäinen porras avattaneen huhtikuussa 2020.

Taloyhtiön hallitukselle ja etenkin sen puheenjohtajalle, rakennuksesta useampia huoneistoja omistavalle sijoittajalle **Matti Majasaarelle** katastrofi on aiheuttanut paljon työtä ja unettomia öitä. Hän neuvoikin isännöitsijöitä ja hallituksia olemaan tarkkana vastui-



⬆ Keskuskartanon palo alkoi talon 11. kerroksesta E-portaan kohdalta. Loppujen lopuksi talon koko 11. kerros ja vesikatto tuhoutuivat niin, että se rakennetaan käytännössä uudestaan.

den kanssa ja kärsivällisenä mutta vaativana, kun vakuutusyhtiön kanssa neuvotellaan korjauksista ja niiden toteuttamistavasta.

Hän neuvoo olemaan henkilökohdaisesti mukana kaikissa käännteissä ja tilanteissa. Tarvittaessa on pidettävä kiinni omista näkemyksistään ja laitettava mukaan taloyhtiön omaa rahaa, jos haluaa esimerkiksi suunnitteluun laajempaa ja laadukkaampaa osaamista. Vakuutusyhtiön linja kun on, että aina valitaan halvin tarjouskilpailuun yhteisesti hyväksytty ja perusvaatimukset täyttävä tekijä.

Kaikki resurssit käytössä

11-kerroksinen vuonna 1962 valmistunut kerrostalo syttyi tuleen toukokuusena iltapäivänä 2019. Kaikki Keskuskartanon eli viralliselta nimeltään *Asunto Oy Porin Rautatienpuistikatu 2:n* 168 huoneistoa evakuoitiin. Palo

saatiin sammutettua yöhön mennessä, mutta työhön tarvittiin lähes kaikki Satakunnan pelastuslaitoksen resurssit lähialueiden vapaapalokuntia myöten.

Poliisi tutkii edelleen syttymissyitä, mutta se on jäänyt toistaiseksi kysymysmerkiksi.

Palo sai alkuunsa ullakkokerroksen huoneistovaraston liepeiltä, E-portaan kulmalta, josta se eteni aluksi räjähdysmäisesti pitkin varastokoppeja. Sammutustöiden jatkuessa pelastuslaitos teki päätöksen, että palo rajataan mahdollisuuksien mukaan ullakkokerrokseen ja talon katon annetaan palaa loppuun hallitusti.

Palo saatiinkin rajattua toivotulla tavalla. Liekit ja alempiin kerroksiin valunut sammutusvesi aiheuttivat kuitenkin sen, että koko rakennus muuttui kerta heitolla asumiskelvottomaksi ja 168 asuinkuntaa jäi vaille kotia. Talon asukkaat sijoitettiin välittömästi kaupungin, SPR:n ja muiden avustusjärjestöjen kautta aluksi tilapäismajoituksiin ja sittemmin pysyvämmiin muualle.

Majasaari arvioi, että rakennuksessa toimivilla liikehuoneistoilla saattoi olla toiminnan keskeytymisvakuutukset, mutta talon pääomistajilla, noin 30 yksityisellä asuntosijoittajalla ei sellaista ollut. Niinpä heidän kassavirtansa katkesi kerta heitolla, kun asunnot tyhjenivät.

– Olin itsekkin pohtinut silloin tällöin suurpalon mahdollisuutta vuokratulojen näkökulmasta. Päädyin aina kuitenkin siihen, että palo saadaan rajattua muutama huoneistoon ja pahimmillaan yhteen tai kahteen portaikkoon ja osa talosta kuitenkin säilyy asuttavana. Olihan Keskuskartano aikoinaan rakennettukin kahdessa osassa. Toisessa päässä asuttiin, kun toinen oli vielä pelkkä talon luuranko, Majasaari pohtii.

Asiakkaasta vastapuoleksi

– Tärkein opetus tässä onnettomuudessa on lopulta se, että taloyhtiöllä pitää olla kunnon vakuutus, mieluusti täysarvovakuutus. Meillä tällainen on, Majasaari sanoo.

– Toinen puoli on sitten se, että kun olet vuosia huolehtinut asianmukaisesti kaikista vakuutusmaksuista, muutut tällaisen yhteydessä hyvin nopeasti

vakuutusyhtiön asiakkaasta vakuutusyhtiön vastapuoleksi.

– Siinä sitten neuvotellaan asioista amatööri vastaan ammattilaiset. Se menee alkuun aika lailla niin, että vakuutusyhtiö sanelee rutiininomaisesti miten toimitaan ja tehdään. Palo on valtava järkytys vahingon kärsijöille, ja kaikki tuntuu kaatuvan päälle. Minkä taloyhtiön hallituksesta löytyy palovakuutusalan erityisosaamista tai edes voimia ryhtyä hankkimaan tietoa omista oikeuksista ja velvollisuuksista siinä tilanteessa?

– Monessa yhtiössä voi käydä niin, että hallitus on henkisesti lamassa heti kättelyssä, vaikka tapahtumat ja tehtävät vaatisivat kylmääpäisyyttä sekä nopeita rationaalisia ratkaisuja.

– Onhan siinä apuna tietenkin isännöitsijä, mutta hallitus kuitenkin joutuu vastaamaan kaikesta omistajille. Isännöitsijä on ammattijohtaja, jolla on omat velvollisuutensa ja vastuunsa, muttei omistajan vastuuta. Hallitus ja sen puheenjohtaja on myös isännöitsijän esimies, pohtii Majasaari.

Sittemmin hallituksen nimeämä jälleerakennustyöryhmä onkin ollut lähes naimisissa vakuutusyhtiön kanssa.

– Neuvottelemme edelleen lähes viikoittain eri asioista. Käytännön rakennuttajan tehtäviä hoitaa tietenkin asiantuntijaorganisaatio ja projektijohtaja, joten ihan insinöörin koulutusta tässä ei ole tarvinnut kantapään kautta opiskella.

Vahingon sattuessa taloyhtiö joutuu tilaajan rooliin, koska vakuutusyhtiö

Mihin kannattaa kiinnittää huomiota tulipalon jäkeen

- Missä vaiheessa vastuu rakennuksesta siirtyy ja kenelle?
- Mitä kaikkea kannattaa uusia palovahinkojen korjausten ohella?
- Varmista riittävä asiantuntemus neuvotteluissa vakuutusyhtiön kanssa.
- Perusta omistajille ja osakkaille yhteinen tiedotuskanava.





❶ Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Matti Majasaari on tyytyväinen siihen, että palokorjausten yhteydessä saadaan talotekniikkaa uudistettua merkittävällä tavalla. Uusittavana ovat myös yläkerran huoneistovarastot, jotka tuhoutuivat palossa kokonaan ja rakennetaan nyt käytännöllisemmiksi nykystandardien mukaan.

on tilanteessa pelkkä maksaja, eikä muuhun järjestykseen edes suostu. Tämä johtaa laadun valvonnallisesti ja rekla-maatiotilanteissa siihen, että vastuu on korjausten aikana ja niiden jälkeen taloyhtiöllä. Vakuutusyhtiötä ei kiinnos-ta asia enää sen jälkeen, kun projekti on ohi. Se tulee hyvin nopeasti selväksi jo alkuvaiheessa.

– Maallikko lähtisi siitä, että kun on täysarvovakuutus, niin palotilanteessa kaikki tulipalon aiheuttamat vahingot korvataan. Periaatteessa näin onkin, mutta on toki luonnollista, että he vaalivat tilanteessa omaa etuaan siinä, missä me vaalimme taloyhtiön ja omistajien etua.

– Tästä asetelmasta syntyy tilan-ne, jossa on oltava koko ajan hereillä, jotta jokainen ehdotettu ratkaisu tulisi mietittyä perin pohjin. Hyvin stressaa-vaa ja hankalaa työtä tämä on, kiteyttää Majasaari.

Korjaukseen neuvottelujen kautta

Hyvä puoli nykytilanteessa on se, kun kaikki asunnot ovat tyhjillään, voidaan 1960-luvun alun rakennukseen tehdä

sujuvasti myös perusparannustöitä. Se luonnollisesti lisää neuvottelutar-vetta vakuutusyhtiön kanssa, jotta palovahingon korjauskulut pysyvät erillään ylläpitokorjausten kuluista. Tätä vakuutusyhtiö vahtii tarkasti. Vakuutusuhdoissa tosin mainitaan, että nykyisiin rakennusmääräyksiin liittyviä perusparannuksia voidaan hyväksyä noin 20 prosenttia.

– Meillä oli kymmenvuotisessa korjaussuunnitelmassa paljon tarpeita ja muun muassa viemärisaneeraus juuri meneillään palon syttyessä. Oli hyvin nopeasti selvää, että kaikki ne korja-ustoimet, joihin omat rahat saataisiin suinkin riittämään, tehtäisiin nyt, kun talo on tyhjillään, Majasaari kertoo.

– Esimerkiksi hissit pantiin koko-naan uusiksi. Siihen löytyi vakuutus-yhtiöltä ymmärrystä, kun hissikuilut olivat täynnä vettä ja sähköjärjestelmät rikkoutuneet. Pelkkä sähköjärjestelmien ja vaijereiden kunnostaminen sellaiseen tilaan, että olisi voitu kokeilla tuleeko hisseistä enää toimivia, olisi maksanut kuusinumeroisen luvun. Tältä pohjalta saimme vakuutusyhtiön kertakor-

vauksella ja pankkilainalla rahoitettua kokonaan uudet viisi hissiä.

Pankkilainalla vietiin loppuun myös kaksi vuotta sitten aloitettu ikkunare-montti, joten Porin kaupunkikuvaan olennaisesti vaikuttanut rakennus saa nyt kokonaisuudessaan ehomman ilmeen. Niin ikään omalla rahalla tehtäviä uudistuksia ovat muun muassa käyttövesijohtojen pystynousut ja uudet ulko-ovet. Myös koko talon lukituksen uusimista yritetään vielä saada mahtu-maan budjettiin.

Kaiken kaikkiaan taloyhtiö ja osak-kaat käyttävät peruskorjaukseen noin

Porin Keskuskartanon korjaus

- Budjetti: 7-8 mil. €
- Pääurakoitsija sisäpuolisissa töissä: Tehokuivaus Oy
- Katto ja julkisivut: Astora-Rakennus Oy
- Vakuutusyhtiö: Pohjola Vakuutus Oy



➡ Kuluva kevät on Keskuskartanossa kiivasta rakentamisen ja saneerauksen aikaa. Huoneistoremontit etenevät eri portaissa eri tahtiin. Ensimmäisenä asukkailla avataan A-porras kuluvaan huhtikuussa.

1,5–2 miljoonaa euroa omaa rahaa. Palosta johtuvien korjausten budjetti varmistuu vasta, kun kaikki on tehty. Arvio liikkuu tällä hetkellä kuuden ja seitsemän miljoonan euron välillä. Palossa tuhoutuivat täysin uusittaviksi muun muassa koko 11. kerroksen sauna- ja pesuhuonetilat, vesikatto, huoneistovarastot, ilmanvaihtojärjestelmä, osa sähköjärjestelmistä, antennijärjestelmä, hissit, kaikki porrashuoneet ja tasanteet, talon päädyt sekä myös osa pitkistä julkisivuista. Nämä ja huoneistojen sisäiset vahingot korjataan palovakuutuksesta.

– Talotekniikan korjausvelkaa saatiin vahingon ja omien korjausten kautta sulatettua merkittäväällä tavalla. Suunnitelmat aikaistui useilla vuosilla, arvioi Majasaari.

Vastuusuhteet tehtävä heti selviksi

Isossa tulipalossa merkittävä välivaihe oli se, kun pelastuslaitos oli siirtämässä vastuuta takaisin yksityiselle taholle sen jälkeen, kun kaikki palokunnalle kuuluvat työt oli tehty.

Pienimmissä vahingoissa käytäntö on,

että taloyhtiö vastaa palossa tuhoutuneista rakennuksen osista sen jälkeen, kun pelastuslaitos on vetäytynyt tontilta.

Keskuskartanosta tuli kuitenkin palon takia hetkessä rakennustyömaa, jossa on lain mukaan oltava asianmukaisesti koulutettu ja kokemuksen pätevöittäminen työnjohto ja vastuuhenkilö. Vain tällä tavalla rakennuslain mukaiset työturvallisuus- ym. asiat täyttyvät.

– Onneksi jälkisammutus- ja valvonta kesti muutaman päivän, eikä pelastuslaitos päässyt luovuttamaan rakennusta liian nopeasti taloyhtiön ja hallituksen vastuulle. Tuossa ajassa selvitimme hallituksen palotyöryhmässä, mikä on lain mukainen vastuunjako näin isossa asiassa. Aluehallintoviraston vastaava tarkastaja kävi projektipalaverissamme hyvin painokkaasti toteamassa, että laki ei erota näin isossa projektissa toisistaan jälkiraivaustöitä, korjausrakentamista tai uudisrakentamista. Taloyhtiöllä ei olisi ollut lain mukaan edes mahdollisuutta ottaa rakennustyömaata vastuulleen.

– Jäi vaikutelma, että näin jyrkkä tulkinta tuli vakuutusyhtiöllekin yllätyksenä, toteaa Majasaari.

Majasaari arvioi, että kun kaikki korjaustyöt ja taloyhtiön omat perusrakennustyöt saadaan valmiiksi, talo on yhä vankemmin karhea, porilaistyylinen maamerkki kaupungin keskustassa.

– Keskuskartano saa kaipaamansa kasvojenpesun sisältä ja ulkoa. Jo palon alkaessa käynnissä ollut, vuosien päähän ulottuva saneerausohjelma toteutetaan nyt pakon edessä reilussa vuodessa.

– Vieläkin jää toki tehtävää, mutta kun nyt ollaan viimein voiton puolella!

Majasaari lupaa, ettei Keskuskartanoa enää äänestetä kaupungin rumimmaksi rakennukseksi kuten takavuosina.

– Uskon, että se putoaa ainakin kakkosijalle, naurattaa Majasaari. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVAT: Porin Keskuskartano

Lisää aiheesta:

Keskuskartanolle tehtiin omat verkkosivut heti palon jälkeen asukkaiden ja osakkaiden tiedonkulun helpottamiseksi, www.keskuskartano.com

Tehdyt uudistukset vahinkojen korjausten ohella

- 168 saneerattua huoneistoa
- 5 uutta hissiä
- Uudet ikkunat
- Uusi katto, uudet päädyt sekä julkisivut
- Uusi saunaosasto
- Uusi talopesula
- Uusi ilmanvaihtojärjestelmä
- Uudet huoneistovarastot ja yläkerran palo-osastointi sekä savunpoisto
- Uudet ulko-ovet esteettömiksi
- Uusi antenniverkko
- Viemärisaneeraus
- Porrashuoneiden korjaus
- Tuuletusparvekkeiden maalaus ja korjaus
- Uudet käyttövesiputkien pystynousut



Lakihelppi -verkkopalvelu vastaa taloyhtiöiden lakikysymyksiin 24/7

Kiinteistöliiton jäsensivuilla toimiva Lakihelppi-verkkopalvelu vastaa yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin ympäri vuorokauden, myös viikonloppuisin. Lakihelppi sisältää vastausten ja kysymyspolkujen lisäksi myös videoita, lomakkeita sekä linkkejä lisätietoon.

Kenelle tarkoitettu?

Lakihelppi on Kiinteistöliiton jäsentalojen hallitusten ja isännöitsijöiden käytettävissä oleva verkkopalvelu, jonka avulla saa vastauksia lakikysymyksiin 24/7.

Palvelu on maksuton ja se on käytettävissä vain jäsensivuilla.

Mitä hyötyä?

Lakihelppi antaa vastaukset yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi kerrottuna. Palvelussa taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät saavat vastauksia lakikysymyksiin riippumatta viikonpäivästä tai kellonajasta.

Palvelun lisäaineistot, kuten videot ja lomakkeet, tukevat taloyhtiön tarpeita erilaisten tilanteiden hoitamisessa oikein ja asianmukaisesti.

Miten toimii?

Lakihelppi joko vastaa suoraan kysymykseen tai esittää tarkentavia jatkokysymyksiä. Käyttäjän valinnat ohjaavat vuorovaikutteisesti kysymyspolulla kohti oikeaa vastausta. Vastaukset sekä kysymyspolut oheisaineistoinen ovat Kiinteistöliiton lakimiesten laatimia.

Palvelu rakentuu yleisimmistä taloyhtiöissä esille tulevista kysymyksistä sekä vastauksista näihin kysymyksiin. Kysymysten ja vastausten lisäksi Lakihelppi sisältää napakoita videoita, useita lomakkeita eri tilanteisiin sekä linkkejä lisätietoon.

Lue lisää:

www.kiinteistoliitto.fi/lakihelppi

Ota lakihelppi käyttöön:

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

➔ Laki ja vastuunjako ➔ Lakihelppi



LA KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja koti-
mainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA - HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET
- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN JA PINTAHOMEEN POISTO JA EHKÄISY KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA, BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA

Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki | 040 767 8828 | hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi
Satakunta: Harri Järviö | 050 309 5249 | harri.jarvio@la-kattohuolto.fi



EI TEHDÄ TÄSTÄ NUMEROA, MUTTA
MEIDÄN SADOILLA IHMISSILLÄ ON
HIHAT KÄÄRITTYINÄ
TEITÄ VARTEN.

Huolehdimme kanssasi, että asukkailla ja kiinteistöjen käyttäjillä on viihtyisät ja turvalliset puitteet asua. L&T on talojen vastuullinen kumppani. Hoidamme:

- Kierrätyspalvelut mm. muoville
- Sopivat keräysvälineet astiasuojista paalaimiin ja puristimiin
- Siivous- ja kiinteistöhuoltopalvelut
- Viemärijärjestelmien kuntokartoitukset, avaukset ja kaivojen tyhjennykset
- Kiinteistötekniikan palvelut

TEKOJEMME SUMMA:

- Kiinteistön arvo säilyy
- Asumismukavuus paranee
- Kiertotalous toteutuu

Ota yhteyttä tai lue lisää palveluistamme:

lt.fi / 010 636 7000

KIERTOTALOUDEN KÄYTÄNNÖN TEKIJÄ



Airbnb-vuokraukseen vaaditaan tarkempia **PELISÄÄNTÖJÄ** **RAKENNUSVALVONNALTA**

Taloyhtiöissä kysellään entistä enemmän, miten Airbnb-tyyppiseen majoitustoimintaan pitäisi suhtautua. – Ilmiö on selvästi kasvamassa, vaikkakaan tilastotietoa ja tarkkoja määriä toiminnan laajuudesta ei esimerkiksi Varsinais-Suomen alueella ole saatavilla, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja Juuso Kallio.

Liitto onkin lähettänyt Turun, Kaarinan, Raision ja Naantalin rakennusvalvonnalle kirjelmän, jossa se pyytää rakennusvalvontaa selkeästi määrittelemään, minkälainen huoneiston käyttö ei ole rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista asumista vaan majoitustoimintaa.

Erityisesti asunto-osakeyhtiöt haluavat selkeämpiä sääntöjä ja ohjeita lyhytaikaiseen vuokraukseen ja majoitusta koskevaan rajanvetoon.

– Ympäristöministeriön kaksi vuotta sitten tullessa asetuksessa majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille, Kallio sanoo. – Jatkuvassa Airbnb-käytössä oleva asuinhuoneisto rinnastuu mielestäni majoitustilaan, eikä siten ole asuinhuoneiston käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Suomen Kiinteistöliiton mukaan kyse on niin ihmisten turvallisuudesta kuin samoilla pelisäännöillä toimimisesta.

– Kaikkien majoitustoimintaa harjoittavien tulee noudattaa terveellisyys-, turvallisuuteen ja toiminnan verotukseen liittyviä normeja, sanoo Suomen Kiinteistöliiton vanhempi lakiasiantuntija **Virpi Hienonen**.

Tarkempi määrittely olisi nyt tarpeen, jotta yksittäiset taloyhtiöt saisivat selkeät pelisäännöt ja jotta viranomainen välttyisi yhä kasvavilta yksittäisiltä selvityspyynnöiltä.

– Ei taloyhtiö voi itse arvioida, onko kyse käyttötarkoituksen vastaisuudesta, vaan ne pyytävät jatkossakin rakennusvalvonnalta kantaa, onko käyttö kaavan ja rakennusluvan mukaista!

Ammattimaiseen majoitustoimintaan puuttumisen ohella taloyhtiöissä pohditaan, miten toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin häiriöihin voidaan puuttua. Majoitustoiminnan tavanomaisesta tiheimmästä asukkaiden vaihtuvuudesta voi helposti aiheutua



📌 Helsingin hallinto-oikeuden joulukuussa antamasta päätöksestä on valitettu, eikä päätös ole lainvoimainen. Ihan tyyppisimmässä taloyhtiössä tapahtuvasta airbnb-vuokrauksesta tapauksessa ei muutoinkaan ollut kyse, Suomen Kiinteistöliiton vanhempi lakiasiantuntija Virpi Hienonen huomauttaa.

häiriöitä. Esimerkiksi yöllistä metelöintiä ja paikkojen rikkomista. Ne, samoin kun käyttötarkoituksen vastaisesti toimiminen, voi johtaa jopa huoneiston hallintaanottoon.

– Taloyhtiöllä tulee kuitenkin olla vahva näyttö häiriöistä, sekä siitä, että häiriöt aiheutuvat nimenomaan siitä huoneistosta, jota ollaan ottamassa

Asunto ei ole majoitustila

"Majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille."

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan astunut asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista. (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentti, kohta 8.



Turusta löytyy toistasataa Airbnb-majapaikkaa esimerkiksi viikonlopuksi helmikuun lopulla. Suuri osa tarjonnasta on normaaleja asuinhuoneistoja.



yhtiön hallintaan, Juuso Kallio sanoo. Hän lisää, että vaikka lyhytaikaista vuokraamista koskeva kiello olisi taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä, kiellon vastaisesti toimivan osakkaan huoneiston haltuunotto on raskas juridinen prosessi, jossa on noudatettava tarkasti lain kirjainta varoituksen antamisesta yhtiökokouksessa tehtävään haltuunotto päätökseen asti.

Helsinki selkeyttää sääntöjä

Helsingin kaupunki on laatinut tuoreen ohjeistuksen koskien asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa. Sen tarkoituksena on selkeyttää sitä, milloin huoneiston hallinnan luovuttamista saatetaan pitää luvanvaraisena ja ammattimaisena majoitustoimintana. Ohjeeseen on koottu majoitustoiminnan tunnusmerkkejä ja siinä kerrotaan myös majoitustoiminnan luvista ja ilmoituksista. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Rousi Visions

Aiheesta lisää: Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje, Hel.fi, Rakennusvalvonta, 2020.

Majoitustoimintaa koskeva päätös korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Helsingin hallinto-oikeus linjasi joulukuussa, että Isolla Roobertinkadulla sijaitsevassa taloyhtiössä harjoitettu majoitustoiminta oli laitonta.

Asemakaavassa tontti oli osoitettu asuinkerrosta-
lojen korttelialueeksi ja tontilla sijaitseva kerrostalo oli käyttötarkoitukseltaan asuinrakennus. HAO katsoi, että toiminnassa oli ollut kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa.

Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019, päätös 19/0793/5, dnro 01464/19/4122, 02203/19/4122, 02432/19/4122 (päätoksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen).



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Kärsämäentie 35, 20360 Turku,
Puh. 02 2330840

Puuvillankatu 4 A, 30100 Forssa,
Puh. 040 7568827

www.julkisivukonsultointi.fi

**Korjausrakentamisen
tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut**

TOIMIVA TALOYHTIÖ

viestii monin keinoin

Merkittävin syy erimielisyyksiin taloyhtiöissä johtuu puutteellisesta viestinnästä. Suppeimmillaan se on yhtiökokouksen ympärillä tapahtuvaa toimintaa. Taloyhtiön viestintään paneuduttiin joulukuussa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen järjestämässä Kiinteistöillassa Turussa.



➡ Tervehtiminen on ensimmäinen askel viestintään. Oli se sitten vaikka heippa-lapussa. Osakaskysely on sekin hyvä keino auttaa asukkaita tulemaan kuulluksi.

Yhtiökokoukseen liittyviä lakisääteisiä viestinnän välineitä ovat yhtiökokouskutsu, yhtiökokous, osakkaan kyselyoikeus yhtiökokouksessa, tilinpäätös ja toimintakertomus. Vähimmillään yhtiön viestintä toteutuu näiden ympärillä, sillä varsinaisia velvollisuuksia yhtiöllä ei ole muuhun tilikauden aikaiseen osakasviestintään. Usein on kuitenkin hyödyllistä tiedottaa hallituksen päätöksistä, yhtiön taloudellisesta tilanteesta, sekä muista ajankohtaisista asioista vuoden ajasta riippuen.

Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö **Annakaisa Mänttari** muistutti, että taloyhtiö on asukkaita, ei seiniä varten, kun taloyhtiön viestintään paneuduttiin Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen järjestämässä Kiinteistöillassa Turussa joulukuussa.

– Hyvä viestintä on räätälöity kohderyhmälle sopivaksi, joten kannattaa pohtia, millaisia tarpeita ja toiveita juuri tässä taloyhtiössä on. Esimerkiksi nuorten lapsiperheiden talossa toimivat eri kanavat kuin vanhusten parissa. Yhtiökokous voi olla hyvä paikka keskustella viestinnän tarpeista, mutta asiaan paneutuva hallitus/isännöitsijä järjestää osakkailla ja asukkailla kyselyn siitä, millä tavalla nämä mieluiten vastaanottaisivat taloyhtiön viestit.

Paperi on edelleen yleisin viestintäkanava taloyhtiöissä. Tilaisuuteen osallistuneilla oli myös kokemuksia taloyhtiöiden verkkosivuista. Kokemuksia oli myös taloyhtiöiden WhatsApp-ryhmistä. Mänttari kertoi,

että somessa ja muissa sähköisissä välineissä on tärkeä huomata, että kukaan ei saa jäädä sen vuoksi ulos viestinnän piiristä, ei hallituksen jäsen eikä asukas.

Hallitus vastaa viestinnän järjestämisestä

Hallituksen kannattaa tutustua isännöintisopimuksen sisältöön ja sopia viestinnän järjestämisestä. Jos isännöintisopimuksessa ei ole erikseen sovittu viestinnän järjestämisestä, niin siitä kannattaa sopia. Hallitus voi myös valita keskuudestaan viestintävastaavan, joka vastaa viestinnän toteuttamisesta. Tärkeintä on, että hallitus ja isännöitsijä tietävät tehtävänsä ja sovitut vastuualueet.

Mänttari huomio, että yhtiökokouksen ajankohta kannattaa kertoa osakkaille heti kun hallitus ja isännöitsijä ovat ajankohdan sopineet.

– Ilmoituksen tulevasta kokouksesta voi laittaa esimerkiksi ilmoitustaululle. Osakkaiden vaikuttamismahdollisuudet paranevat myös, jos hallitus ilmoittaa ajankohdan, johon mennessä yhtiökokouksen käsiteltäviksi toivotut asiat on toimitettava hallitukselle.

Taloyhtiön hallinnon on hyvä kannustaa asukkaita ja asukkaita vuorovaikutteeseen viestintään eli ottamaan herkästi yhteyttä myös hallinnon suuntaan. Harmit ja huolet eivät ehdi kasva niin suuriksi, jos ne havaitaan ajoissa. Yhteydenpitoa varten hallituksen/isännöitsijän on hyvä jakaa ohjeita siitä, keneen ollaan yhteydessä missäkin asiassa: isännöitsijään, isännöintitoimiston

Mitä taloyhtiöissä viestitään?

- yhtiökokousviestintä
- korjaushankeviestintä
- viestintä yllättävissä poikkeustilanteissa
- turvallisuusviestintä
- hallituksen ja isännöitsijän välinen viestintä
- tilikauden aikainen viestintä asukkaille ja osakkaille

asiakaspalveluun, hallitukseen vai huoltoyhtiöön?

Taloyhtiön viestintä tehdään monikanavaisesti käyttäen ilmoitustaulua, huoneistoihin jaettavaa postia, sekä sähköisiä viestintävälineitä. Tehokkaan viestinnän vuoksi osakkaita kehoitetaan ilmoittamaan aina yhteystietonsa yhtiön tietoon.

Käytännön kokemuksia

Monissa taloyhtiöissä puheenjohtajana toiminut **Mika Artesola** kertoi tilaisuuden lopuksi kokemuksistaan viestinnästä. Artesola huomioi, että tervehtiminen on ensimmäinen askel viestintään.

– Kun tullaan tutuiksi ihmisten kanssa, niin viestin välittäminen on helpompaa. Käytännön asiat kannattaa ottaa huomioon. Jos asia koskee polkupyöriä, niin laita viesti asiasta pyöräsuojaan.

Myös Artesola pohti yhtiökokouskutsusta ilmoittamisen merkitystä.

– Kun nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 2010, oli postin kulkunopeus kirjeellä 1–2 työpäivää. Tänäpäivä vastava kirjeen kulkunopeus on 5 työpäivää. Kun kutsu toimitetaan postiin lain vaatimusten mukaan eli kahta viikkoa ennen, jää osakkaille aika vähän aikaa järjestää menonsa osallistumista varten. Jos halutaan ihmisiä yhtiökokoukseen, niin tähän asiaan kannattaa kiinnittää huomiota.

Suomalainen viestinnän piirre on töksäytellä.

– Englanniksi sanotaan *no smoking please* ja suomeksi *ei saa tupakoida!*

Jos taas joku asia taloyhtiössä on kielletty, niin kannattaa kertoa miksi.

– Ylipäätään ihmiset yleensä kaipaavat tietoa ja tulla kuulluksi. Osakaskysely on tähän hyvä työkalu, eikä kyselyn ole pakko olla kovinkaan laaja. Kyselyn tulokset ovat hallituksen työkalu taloyhtiön johtamisessa.

– Tärkeää on myös kertoa osakkaille kyselyn tuloksista ja kertoa perustellen mitä asioita toteutetaan ja mitä ei, Artesola päätti. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio **KUVA:** Pekka Virolainen



Heli Launto-Koho

Kysy Heliltä

Muutama taloyhtiön asukas on ottanut tavaksi jättää vuokraamansa sähköpotkulaudan taloyhtiön pihalle. Laudat haittaavat mm. talvikunnossapitoa. Mitä voimme tehdä?

Sähköpotkulaudat ovat uusi ilmiö keskustan katukuvassa. Laudat toimivat siten, että ne vuokrataan mobiilisovelluksella matkaksi kerrallaan, minkä jälkeen ne voi jättää mihin vain käyttöalueen sisällä. Laudat omistava yritys kerää ne sieltä, minne ne on jätetty.

Vuokrattavat laudat eivät kuulu yksityisille taloyhtiöpihoille säilytettäväksi. Mikäli laudat omistava yritys ei käy keräämässä lautoja pois, niihin pätee löytötavaralaki. Sen perusteella taloyhtiön tulee ilmoittaa asiasta kyseiselle yritykselle tai vaihtoehtoisesti poliisille tai viedä lauta poliisin löytötavaratoimistoon.

Taloyhtiö vastaa kiinteistön turvallisuudesta ja voi sillä perusteella siirtää lautoja sen verran, etteivät ne aiheuta vaaraa esimerkiksi kulkuväylillä tai estä kiinteistön talvikunnossapitoa.

Taloyhtiöllämme ei ole huoltoyhtiötä käytössä, vaan hoidamme talvikunnossapidon talkoovoimin. Naapurini on kieltäytynyt lumenluonnista vedoten selkävaihovihinsa. Hän ei myöskään suostu kipeämään katolle tiputtamaan lunta. Miten voimme velvoittaa hänet kyseisiin töihin?

Talkoisiin osallistuminen on aina vapaaehtoista, eikä osakasta voida siihen velvoittaa. Hänelle ei tällä perusteella voida myöskään määrätä mitään ylimääräisiä maksuja. Mikäli talkootyö ei yhtiössä onnistu riittävällä tavalla, on käännettävä kiinteistöpalveluyrityksen puoleen. Taloyhtiöllä on velvollisuus huolehtia kiinteistön turvallisuudesta myös talvikeleillä, eikä talvikunnossapitoa siis voida laiminlyödä. Mikäli kunnossapidosta huolehditaan talkoovoimin, on huolehdittava talkoolaisten vakuutusturvasta.

Mitä tulee kattolumiin pudottamiseen, sitä en suosittele kenenkään muun kuin ammattilaisen tehtäväksi kahdestakin syystä. Tärkeimpänä asiana on lumenpudottajan oma turvallisuus ja turvavarustus. Toinen seikka on se, että taitamaton lumenpudottaja voi aiheuttaa vahinkoa myös kattorakenteille. ❖

Tällä palstalla Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen pitkäaikainen lakimies vastaa neuvonnassa esille tulleisiin kysymyksiin.





KUKA?

PETRI ARNAMO

*Asianajaja Petri Arnamo
erikoisaloja ovat
oikeudenkäynnit, konkurssit
ja yritysaneerukset
Asianajotoimisto Lukander
Ruohola HTO Oy*

Asunto-yhtiön velvollisuudesta varautua vahinkotapahtumiin

Asunto-osaakeyhtiön tulee ennalta varautua tulipaloon tai muuhun vastaavaan poikkeukselliseen tilanteeseen halutun laajuisen vakuutusturvan lisäksi myös omin aktiivisin toimin.

Toimimisvaatimus ilmenee suoraan pelastuslaista, jossa säädetään, että sellaisissa asuinrakennuksissa, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa, on laadittava pelastussuunnitelma. Asuinymäristön vaaratekijöitä ja toimintamalleja lain edellyttämällä tavalla läpikäydessä on samalla hyvä myös varmistaa, mitä vakuutusyhtiön suojeleuhteissa edellytetään taloyhtiöltä.

Kattavan ja hyvin tehdyn pelastussuunnitelman avulla vaaratilanteita ja niiden riskejä voidaan vähentää ja karsia ennakolta merkittävästi. Viime kädessä huolellisuudella turvallisuusasioissa voi olla vahingonkorvauksen määrän lisäksi jopa ihmishenkiä pelastava merkitys.

Laissa suhtaudutaan vakavasti ennalta varautumiseen. Pelastuslaissa todetaan, että mikäli velvollisuus laatia pelastussuunnitelma laiminlyödään, voi pelastusviranomaisen velvoittaa määrääjässä oikaisemaan laiminlyönnin. Tätä viranomaisen määräystä voidaan tarvittaessa tehostaa uhkasakolla tai uhallla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyönnin kustannuksella.

Ei lain ja säädösten vaan turvallisuuden takia

Myös vakuutusyhtiöillä on ehdoissaan aina suojeleuhteita ja edellytyksiä, joiden tulee täytyä vakuutuskorvauksen saamiseksi. Vakuutusyhtiöiden yleisissä ehdoissa on poikkeuksetta tavalla tai toisella todettu, että vakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai että korvauksen määrää voidaan alentaa, jos vakuutuksenottajan oman laiminlyönnin voidaan katsoa vaikuttaneen vahingon syntymiseen ja laiminlyönti on ollut vähäistä suurempaa.

Taloyhtiöltä edellyttävää tarkkuutta ja huolellisuutta ei kuitenkaan ensisijaisesti tule ajatella viranomaisen tai vakuutusyhtiön kiusantekona ja sanktioiden pelossa toteutettavaksi välttämättömäksi pahaksi. Tosiasiassa pelastussuunnitelma ja suojeleuhteiden pohtiminen ei ole tärkeää lain ja säännösten vuoksi, vaan taloyhtiön ja sen asukkaiden oman turvallisuuden vuoksi.

Vakuutusyhtiöillä on ehdoissaan aina suojeleuhteita ja edellytyksiä, joiden tulee täytyä vakuutuskorvauksen saamiseksi.

Huolellisuudella turvallisuusasioissa voi tuki olla huomattavaakin taloudellista merkitystä vahinkotapahtuman sattuessa. Helsingin hovioikeus on ratkaissut kiinteistöosaakeyhtiötä koskeneen riita-asian, jota voittaneen annetun oikeusohjeen osalta pitää rinnasteisena myös asunto-osaakeyhtiön.

Tapauksessa vakuutusyhtiö oli alentanut neljänneksellä (25%) palovahingosta maksettavaa korvausta, koska kiinteistöosaakeyhtiö oli laiminlyönyt noudattaa suojeleuhteita laiminlyömällä tiedottaa kiinteistön vuokralaisille suojeleuhteesta. Kiinteistöosaakeyhtiön palovakuutuksen suojeleuhteeseen mukaan kiinteistön lastauslaiturilla ei saanut säilyttää helposti syttyvää materiaalia, kun asiattomien pääsyä lastauslaiturille ei ollut estetty. Vuokralaista ei ollut ohjeistettu tästä suojeleuhteesta, ja lastauslaiturilla oli päiväsaikaan säilytetty pakkauskartonkia. Lastauslaiturilla ja sen läheisyydessä oleskellut nuorisoyoukko oli sytytetty pahvinpaloja ja tuli oli ensin päässyt leviämään lastauslaiturilla olleisiin kartonkeihin ja siitä edelleen rakennukseen. Suojeleuhteiden laiminlyönti oli johtanut vahinkoon, ja laiminlyöntiä oli pidettävä vähäistä suurempana huolimattomuutena. Hovioikeus vahvisti, että vakuutusyhtiöllä oli ollut oikeus alentaa maksettavaa korvausta. ❖

Laadukasta ovi- ja porttiautomaatiikkaa

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



Sicutec Oy, Kuparikatu 44, 20380 Turku

www.sicutec.fi www.facebook.fi/SicutecOy



STOP!

PIHALLE JA TALKOISIIN
KAIKKI TARVITTAVA
MULLOKSEN
VERKKOKAUPASTA

Lahti • Lappeenranta • Pori • Tampere • Turku

HIEKOITUS- SEPELIT VAIHTOLAVAT MULLAT HIEKAT MURSKEET

www.mullos.fi PUH. 0201 224 280

LAADUKASTA JA ENERGIATEHOKASTA ASUMISTA EDULLISESTI!

OLEMME

 **BOSCH**
LÄMPÖMESTAREITA

Tarjoamme
6 vuoden täystakuun
asiakkaillemme.



Kauttamme kaikki
niin uudiskohde kuin
saneerauskohteiden
putkityöt
luotettavasti!

Kuulumme
tilaajavastuun piiriin



TERRA LÄMPÖ
Energia- ja lämmitys / Ivis

TERRA LÄMPÖ OY
Puh. 0400 523 527 KAARINA

Lisää:
TERRALAMPO.FI

LSJH TARJOAA MAKSUTONTA JÄTENEUVONTAA!

Tilaa neuvoja
taloyhtiösi
tilaisuuteen!

Miksi muovipakkauksista pitää irrottaa korkit
ennen keräysastiaan laittamista? Mitkä jätteet
kuuluvat biojäteastiaan? Minne voin viedä rikki-
näiset huonekalut tai vanhan television?

Jätehuolto herättää asukkaissa
monenlaisia kysymyksiä.

Ota yhteyttä asiakaspalve-
luumme ja tilaa neuvoja
taloyhtiösi tilaisuuteen.



**LOUNAIS-SUOMEN
JÄTEHUOLTO**
www.lsjh.fi • 0200 47470



Pienempi kuorma huomiseksi.



KUKA?

JUUSO KALLIO
Toiminnanjohtaja,
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Sähköautojen latauspistepakko käy kalliiksi taloyhtiöille

Valtio aikoo velvoittaa taloyhtiöt ja vuokratilat edistämään sähköautoilua. Taloyhtiön, jossa on yli neljä autopaikkaa, pitäisi rakentaa putkitukset latauspisteitä varten isompaa remonttia tehdessään, vaikka yhdelläkään asukkaista tai osakkaista ei olisi sähköautoa.

Esitetyt velvoitteet nostavat toteutuessaan asumisen jo entuudestaan korkeita kustannuksia ja käyvät kalliiksi taloyhtiöille. Tehty latausvalmius voi pahimmillaan jäädä kokonaan käyttämättömäksi ja turha kuluerä on ainoa asukkaille näkyvä aikaansaannos. Asuintalojen ja asukkaiden kannalta olisi järkevää lähteä tekemään latauspisteitä kunkin talon ja asukkaiden omien tarpeiden mukaisesti – ei valtion pakottamana kaavamaisena kaikkia koskevana ratkaisuna.

Hallitus on pitämässä kiinni esitetyistä kansallisista kiristyksistä, jotka ylittävät roimasti sen mitä EU edellyttää. EU:n energiatehokkuusdirektiivin kirjatut velvoitteet riittäisivät hyvin edistämään latauspisteiden yleistymistä luontevaa tahtia. Kansallisesta lainsäädännöstä ei pitäisi tehdä direktiiviä kireämpää. Ympäristöministeri **Krista Mikkosen** mukaan maamme ilmastotavoitteet ovat selkeästi kunnianhimois-

semmat kuin EU:n minimitaso. EU:ta on turha syyttää tiukasta sääntelystä.

Direktiivi olisi velvoittanut taloyhtiöt varustamaan autopaikat latausvalmiuden mahdollistavalla putkituksella uusissa yli kymmenen autopaikan rakennuksissa sekä niissä vanhoissa rakennuksissa, joissa tehdään laaja korjaushanke rakennukseen kiinteästi kytkeytyvälle yli kymmenen

Kansallisesta lainsäädännöstä ei pitäisi tehdä direktiiviä kireämpää.

autopaikan pysäköintialueelle. Latausvalmius tarkoittaa kaapelointia tai putkitusta latauslaitteen myöhempää asennusta varten.

Direktiivin noudattamisen edellyttämä kansallinen lainsäädäntö on oltava voimassa viimeistään 10.3.2020. Tätä kirjoittaessa (tammikuu 2020) ympäristöministeriö ei ole vielä antanut lakiesitystä, jolla direktiivin vaatimukset tullaan täyttämään. Ekologisuudenkin edistäminen tulisi olla taloudellisesti ja toiminnallisesti järkevää. ❖

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Energiakonsultointia

Suunnittelu ja kilpailutus

www.uleh.fi

Maalämpösaneeraukset

Urpo Lehtimäki

LTO-saneeraukset

044-5555 010

E-todistukset

U. Lehtimäki Oy

Valvonta

Isännöitsijätöimistoja

Isännöinti-Saarto

Uudenmaankatu 6 a 1, 20500 Turku
puhelin 02 – 511 8500

saartooy@isannointi-saarto.fi • www.isannointi-saarto.fi

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous



Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801
mikko.vapanen@talokeskus.com



Ison isännöintiyrityksen palvelut,
kodikas tunnelma!

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

Turun
ISÄNNÖINTI-
KESKUS

www.turunisannointikeskus.fi

Julkisivusaneerauksia

Kiinteistömaalaus



P. JÄRVINEN oy

Julkisivukorjausten ja ulkomaalaustöiden erikoisliike

Harmonkatu 5,
20380 TURKU
0400-791 807
www.pjarvinen.fi



Parempaa palvelua ovista ja ikkunoista

Taloyhtiöiden- ja muiden suurkohteiden ikkuna- ja ovisaneeraukset Varsinais-Suomen alueella!

Meiltä saatte perinteisten puualumiini-ikkunoiden
ja ovien lisäksi myös täysalumiinituotteet, esim.
pääsisäänkäyntikokonaisuudet, porrastornit,
liiketilojen ikkunat jne. asennettuna avaimet
käteen periaatteella, jotka valmistetaan Loimaalla.

PROJEKTIMYYNTI

Karri Valkamo **Sami Tallqvist**

+358 50 346 1499 +358 40 304 5343

karri.valkamo@fenestra.fi sami.tallqvist@fenestra.fi

www.fenestra.fi

Carpe

APUNASI.
ENNEN JA
JÄLKEEN.

Ennaltaehkäisevää neuvontaa,
jälkivahinko, -korjausrakennus,
- ja sisäilmapalveluja.

Auktorisoitu vahinkoalan
urakoitsija (AVU).

Vahinkopäivystys 24/7 | 050 4334 004 | www.carpe.fi

ASUINRAKENNUKSILLE ENERGIA-AVUSTUKSET

nyt haettavissa

Asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustusten haku on käynnissä ja jatkuu kesäkuun loppuun asti. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustuksia myönnetään yhteensä 20 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 40 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2021–2022. Avustettavat toteutuskustannukset voidaan laskea vuoden alusta ja suunnittelukustannukset jo 1.10.2019 alkaen.

Avustusta myönnetään korjaushankkeen kustannuksiin, jotka liittyvät energiatehokkuuden parantamiseen, energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen, järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen.

Jotta avustusta voi saada, korjaushankkeen täytyy parantaa rakennuksen energiatehokkuutta enemmän kuin korjaamisen yhteydessä normaalisti edellytetään. Energiatehokkuuden parantamista arvioidaan energiatodistuksissa käytettävällä E-luvulla, ja energiatehokkuuden paraneminen täytyy osoittaa energiatodistuksella. Avustusta voi saada myös toimiin, joiden vaikutus ei näy energiatodistuksessa, kunhan koko korjaushankkeen lopputulos täyttää avustuksen saamisen ehtona olevan rajan.

E-lukua tulee pienentää kerrostalossa 32 %, rivitalossa 36 % ja pientalossa 44 %, jotta avustusta voi saada. Laskennassa verrataan korjaushankkeen

jälkeistä tilannetta rakennuksen alkuperäiseen tilanteeseen. Näin laskennassa voidaan huomioida kaikki jo tehdyt energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Esimerkiksi aiemmin toteutettu lämmitysjärjestelmän vaihto, lisäeristys tai lämmöntalteenotto huomioidaan energiansäästöä laskettaessa.

Tukea voi saada enintään 4 000 € huoneistoa kohden tai enintään 50 % korjaushankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Mikäli korjaus tehdään uudisrakentamisen energiatehokkuutta vastaavaan lähes nollaenergiatasoon, on tuki enintään 6 000 € huoneistoa kohden. ARA katsoo hankekohtaisesti, mikä osa korjaustyön kustannuksista käy avustettaviksi. Hyväksytyihin kustannuksiin lasketaan mukaan suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannukset arvonlisäveroineen.

Avustusta voi saada ainoastaan energiatehokkuuden parantamisen osuuteen korjaushankkeesta. ARA on määritellyt kunkin korjaushankkeen tukikelpoiset kustannukset. Yleisimmät korjaushankkeet on esitetty oheisessa taulukossa. Esimerkiksi miljoonan euron julkisivuremonttiin, jonka suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan 100 000, voisi saada tukea enintään 140 000 euroa. Taulukosta nähdään, että suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan tukikelpoisia, mutta itse korjaushankkeen 900 000 vain 20 % lasketaan tukikelpoisiksi. Näin tukikelpoisiksi kustannuksiksi saadaan tässä tapauk-

sesssa yhteensä 280 000 €. Avustuksen määrä on 50 % tästä kustannuksesta, kuitenkin enintään 4 000 €/huoneisto.

Hakijan tulee avustusta hakiessaan esittää rakennusalan ammattilaisen allekirjoittama suunnitelma ja kustannusarvio suoritettavista toimenpiteistä. Avustus maksetaan korjaustyön valmistuttua, kun energiatehokkuuden paraneminen on todistettu ARA:lle energiatodistuksella. Jos energiatehokkuus ei parane suunnitelmien mukaisesti tai sitä ei osoiteta energiatodistuksella, ARA ei voi maksaa avustusta, vaikka se olisi alun perin myönnetty.

Kiinteistön lähtötilanne avainasemassa

Koska tuki lasketaan rakennuksen valmistumisvuoden mukaan, on lähtötilanteella suuri vaikutus siihen, kuinka helposti tukea voi saada. Suurin yksittäinen E-lukuun vaikuttava tekijä on rakennuksen pääasiallinen lämmitysenergian lähde. E-luku ei kerro suoraan energiankäytöstä, vaan sillä kuvataan laajemmin luonnonvarojen käyttöä energian tuotannossa. Tämän vuoksi lämmitykseen käytettäville energialähteille on asetettu kertoimet. Fossiilisten polttoaineiden kerroin on 1. Korkein kerroin on sähköllä, 1,2. Kaukolämmön ja rakennuksessa käytettävien uusiutuvien polttoaineiden kerroin on 0,5. Kertoimien johdosta erityisesti suoran sähkölämmityksen ja öljylämmityksen korvaaminen tehokkaammilla lämmitysmuodoilla, kuten lämpöpumpuilla tai

Avustettavat korjaukset

TOIMENPIDE	MAHDOLLINEN AVUSTETTAVA OSUUS KUSTANNUKSISTA
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, lämmöntalteenoton lisääminen, muun lämmöntalteenoton lisääminen.	50 %
Öljylämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan avustuksen saamisen edellyttämä taso.	100 %
Paineenalennus ja vettä säästävät kalusteet sekä putkien eristys alkuperäistä parempaan tasoon linjasaneerauksen yhteydessä.	20 %
Merkittävä lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatolle vesikaton uusimisen yhteydessä.	20 %
Pintojen ja kalusteiden uusiminen, kun ne uusitaan energiatehokkuutta merkittävästi parantaneiden korjausten yhteydessä.	20 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä.	20 %
Sisäseinän merkittävä lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä.	50 %
Kiinteistönhallintajärjestelmät mm. energiankäytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön.	50 %
Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen, tasapainotus ja säätö.	50 %
Sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantamiseksi.	20 %
Innovatiiviset ja muut energiatehokkuuteen tai kulutusjoustoon liittyvät ratkaisut.	50 %
Suunnittelukustannukset, myös E-luvun laskennasta ja energiatodistuksen laatimisesta aiheutuneet.	100 %
Merkittävä lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään asetuksen 4/13 velvoittamaan tasoon.	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30 % asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon.	50 %
Aurinkoenergialasit, jotka ovat aurinkopaneelien tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia.	50 %
Aurinkosuojaus kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla jne.	50 %
Jäähdytysjärjestelmä.	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan.	50 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittauksella.	100 %
Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämisen laitteet kaapeleineen.	50%
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin.	50%

kaukolämmöllä, on kaikkein tehokkain tapa pienentää E-lukua.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valmistumisestaan asti kaukolämmöllä tai lämpöpumpuilla lämmitettyjen rakennusten on huomattavasti vaikeampaa saada tukea, kuin niiden rakennusten, jotka ovat tai ovat olleet öljylämmityksessä. ❖

TEKSTI: Matts Almgrén **KUVA:** Pekka Rousi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri Matts Almgrén tekee Varsinais-Suomen jäsentaloyhtiöille toimeksiantona E-lukulaskentaa avustuksia varten. Samalla yhtiön energiatodistus tulee päivitettyä. Toimeksiannot laskutetaan tuntityönä erillisen arvion mukaan.

Lisätietoja: matts.almgren@kiinteistoliitto.fi



Yhdistys

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



KALENTERI

Webinaari: Hyvä hallintotapa taloyhtiössä
26.02.2020 klo 17.30 Webinaari,
etäosallistuminen

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta isännöitsijöille

10.03.2020 klo 14.00
Ravintola Liisanpuisto, Pori

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta hallituksille

10.03.2020 klo 17.30
Ravintola Liisanpuisto, Pori

Kiinteistöilta - Onnistunut yhtiökokous

11.03.2020 klo 17.30
Virastalon auditorio, Turku

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

16.03.2020 klo 18.00
Virastalon auditorio, Turku

Kiinteistöilta - Korjaushanke haltuun

17.03.2020 klo 17.30
Ammattioppilaitos Novida auditorio,
Loimaa

Kiinteistöilta - Korjaushanke haltuun
18.03.2020 klo 17.30 Hotelli Aquarius,
Uusikaupunki

Kiinteistöilta - Taloyhtiöiden lämmitysratkaisut

07.04.2020 klo 17.30
Virastalon auditorio, Turku

Kiinteistöilta - Sähköinen osakehuoneistorekisteri

- osakeluettelomerkinnät kuntoon
15.04.2020 klo 17.30
Sokos Hotelli Rikala, Salo

Bussimatka Taloyhtiö-tapahtumaan

21.04.2020 klo 07.45

Turku-Helsinki-Turku

Sähköinen osakehuoneistorekisteri - isännöitsijöille

05.05.2020 klo 14.00
Ravintola Liisanpuisto, Pori

Meteliä ja maksuhäiriöitä

- taloyhtiön toimintakeinot

05.05.2020 klo 17.30
Ravintola Liisanpuisto, Pori

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille

16.05.2020 klo 08.00
Viking Line Amorella & Grace

Tarkemmat tiedot ja ilmoittautumiset:
www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
www.kiinteistoliitto.fi/satakunta
www.kiinteistoliitto.fi/rauma

Muutoksia Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimistolla

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen talous- ja veroneuvonta palvelee jatkossa valtakunnallisina palveluaikoina maanantaista torstaihin klo 9-12 numerossa (09) 1667 6369, kun talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** siirtyi Suomen Kiinteistöliiton päätoimiseksi työntekijäksi.

Kiinteistöjuridiikkaan liittyvissä kysymyksissä Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen uusi neuvontalakimies **Niklas Nygren** palvelee jäsenkiinteistöjen edustajia ensisijaisesti keskiviikkoisin ja perjantaisin numerossa (02) 277 5151. Yhdistyksen lakimies **Heli Launto-Koho** työskentelee kevään 2020 osittaisella hoitovapaalla.

Kevään ajan yhdistyksen toimistolla työskentelee myös korkeakouluharjoittelija **Ida Tuuva**, joka opiskelee Turun Ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelmassa. Tuuvan työtehtävät liittyvät jäsenviestintään, jäsenrekisterin kehittämiseen ja tapahtumien järjestelyihin.

Talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** juho.jarvinen@kiinteistoliitto.fi

Neuvontalakimies **Niklas Nygren** niklas.nygren@kiinteistoliitto.fi

Korkeakouluharjoittelija **Ida Tuuva** ida.tuuva@kiinteistoliitto.fi

Tervetuloa koulutusristeilylle!

lauantaina 16.5.2020, Viking Line Amorella & Grace

Koulutuspäivän teemana on Taloyhtiön palvelut ja päivän aikana pääset kuulemaan tarkemmin mm. isännöintipalveluista, suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta sekä asuinkiinteistöjen lukitusratkaisuista. Luentojen jälkeen pääset juttelemaan sekä Kiinteistöliiton asiantuntijoiden että risteilyn yhteistyökumppanien kanssa neuvontapisteellä.

Tilaisuus on maksullinen:

✳ Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajille 35 euroa / hlö

✳ Ei jäsentalojen edustajille 100 euroa / hlö

Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvia ja hedelmiä kokousosastolla, tavaransäilytyskassat sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen paluumatkalla.

Sivotat ilmoittautumiset kirjallisesti 16.4.2020 mennessä www.lyyti.in/kiinteistoristeily2020 tai puhelimitse (02) 277 5150. Ilmoita taloyhtiön nimi, osallistujan nimi, puhelinnumero ja syntymäaika.





Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Heli Launto-Koho

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5150 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5154 Mari Häyhtiö-Viikilä

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehdessä 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

tiistaisin ja torstaisin klo 9-13

09 1667 6311

Energianeuvonta

ma-pe klo 9-15

09 1667 6761

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: kiinteistoliitto.fi/jasensivut

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



x

Onko sinulla **PORILAINEN OLO?**

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

SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA

EI KUUKAUSIMAKSUJA

EI INVESTOINTIKULUJA

VAKAAT ASUMISOLOSUHTEET

Pori Energian Olo on nyt saatavilla kaukolämmitteisiin ja -jäähdytteisiin taloyhtiöihin ja liikekiinteistöihin.

Lue lisää **porienergia.fi/olo**



PÄIVITÄ KAUKOLÄMPÖSOPIMUKSESI
VELOITUKSETTA, OTA YHTEYTTÄ:
Antti Lehtonen
p. 044 701 2205 • antti.lehtonen@porienergia.fi



**PORI
ENERGIA**