

KIINTEISTÖVIESTI

POHJOIS-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JÄSENTIEDOTE NRO 1 / 2015 HELMIKUU



KIINTEISTÖLIITTO
Itä-Suomi

KOULUTUSKUTSUT TAKAKANSISSA

LEHTIKIERTO HALLITUKSESSA

- Hissityöryhmä ohjaa hissirakentamiseen | s. 1
- Yhtiöjärjestys talon tärkein asiapaperi | s. 8
- Ensimmäinen väitöskirja asumisen turvallisuudesta ruohonjuuritasolla || s. 2

Yhteystiedot:

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry
Puheenjohtaja:
Veijo Hyvärinen
p. 044 764 8401

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimisto:

Maaherrankatu 15

70100 KUOPIO

puhelin 017 262 6633 (toimisto)

faksi 017 262 6634

sähköpostit:

mirjami.kauppinen@kiinteistoliitto.fi

anne.verger@kiinteistoliitto.fi

Neuvonta: jäsenyhtiöiden hallituksen jäsenille,

isännöitsijöille ja tilintarkastajille

Arkisin klo 9-12, p. 017 262 6633

Kiinteistönetti:

Yhdistyksen omat www-sivut:

www.kiinteistoliitto.fi/ita-suomi

Suomen Kiinteistöliitto ry: www.kiinteistoliitto.fi

Taloyhtiöiden kiinteistöportaali: www.taloyhtio.net

(sisältää myös jäsensivut)

Kiinteistöviesti:

Ilmestyy vähintään neljästi vuodessa

Julkaisija: Kiinteistöliitto Itä-Suomi

Painosmäärä: 1260 kpl

Vastaava toimittaja: Mirjami Kauppinen

Paikallissivujen avustaja: Anna-Liisa Pekkarinen

Taitto: Viestitär Ky, Kuopio

Tulostus: Grano Oy, Kuopio 2015



Etukansi:

kuva: Anne Verger

ITÄ-SUOMEN SIVUT OSIO I

AJANKOHTAISTA

Mikkelin hissityöryhmä ohjaa hissirakentamiseen	1
Kaijanpossujen jättihissiuurakka	2
Korjausrakentamisen vauhti kiihtyy	4
Talousarvio-ohje vuodelle 2015 julkaistu päivitettyinä	4
Uutisvideo ilmestyy kerran viikossa	5
Rakentamisilmoituksia koskeva poikkeusmenettely päättyi vuodenvaihteessa.....	5
Sisäverkkomääräyksen mukainen kuituverkko mahdollistaa paremmat viestintäyhteydet asukkaille	5
Vesikattotyöt turvallisiksi.....	6
Vastuu auton lämpötolpista	7
Talvityöt talkoovoimin	7
Yhtiöjärjestys talon tärkein asiapaperi - niin Puijonkulmassakin	8
Yhden yhtiökokouksen järjestelmään	10
Maistraatti ohjeistaa	11

KOLUMNI

Hissijuttuja	12
--------------------	----

POHJOIS-SAVON ALUESIVUT OSIO II

Pääkirjoitus	1
Kiinteistöliitto Itä-Suomi tarjoaa jäsenyhtiöilleen mahdollisuuden säästää kiinteistösähkön hinnassa.....	1
Ensimmäinen väitöskirja asumisen turvallisuudesta ruohonjuuritasolla	2
Kuopion hissityöryhmä ohjaa esteettömyyteen	6
Kirkkokatu 5:een tuli kolmenlaisia hissejä	7

Mikkelin hissityöryhmä ohjaa hissirakentamiseen



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Marraskuussa 2014 Mikkeliiin perustettiin hissityöryhmä osaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hallinnoimaa Hissi - Esteetön Suomi 2017 -hanketta. Hankkeen tavoitteena on moninkertaistaa vanhoihin taloihin rakennettavien uusien hissien määrä vuoteen 2017 mennessä. Hissityöryhmiä on perustettu useille paikkakunnille Suomessa, kuten Joensuuhun ja Kuopioon.

Joka toisessa suomalaisessa kerrostalossa ei ole hissiä. On arvioitu, että hissitalossa voi asua omassa kodissa 6-8 vuotta kauemmin kuin hissittömässä talossa.

Hissittömiä kerrostaloja on etenkin 1960-80 -luvuilla rakennetuissa kaupunginosissa. Näissä ilman hissiä olevissa taloissa asuu noin 600 000 suomalaista, joista 100 000 on yli 65-vuotiaita.

Mikkelin kerrostaloista valtaosa on hissittömiä 3-kerroksisia 60- ja 70-luvun taloja.

Hissiavustus iso apu rakentamisessa

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja ja Ovenia Isännöinti Oy Mikkelin yksikön päällikkö **Juhani Kortelainen** on hissityöryhmän jäsen. Työryhmään kuuluu edustaja rakennusvalvonnasta, asuntotoimesta, vanhustoituksesta, paloviranomaisilta, Suomen Kiinteistöliitosta ja isännöintisektorilta. Kortelainen edustaa sekä Kiinteistöliittoa että isännöitsijöitä.

Hissityöryhmän tehtävänä on viedä tietoa eteenpäin valtion ja kunnan avustumahdollisuuksista hissirakentamisessa ja liikuntaesteiden poistossa.

- Kun vanhusten hoitopaikkoja vähennetään, jäävät vanhukset kotiensa vangeiksi ilman hissejä. Vanhojen taloyhtiöiden on otettava lusikka kauniiseen käteen ja rakennettava hissejä. Miten muutoin vanhat asunnot saadaan kaupaksi.

Toistaiseksi valtio myöntää 50 prosenttia avustusta uusien hissien rakentamiseen hissittömiin kiinteistöihin, mutta avustusten määrä on uhattuna.

- Avustuksia kannattaa hakea nyt, kun niitä vielä myönnetään, Kortelainen kannustaa.

Hissi jää aina viimeiseksi?

Mikkelissä on tehty hissi jälkiasennuksena vasta vajaaseen 20 asunto-osakeyhtiöön. Myönteisen hissipäätöksen teko on asunto-osakeyhtiöissä vaikeaa, sen sijaan vuokrataloyhtiö Mikalo Oy on rakentanut paljon hissejä.

Myös rakennustekniikka ja tiukat palomääräykset voivat vaikeuttaa hissirakentamista. Porraskäytävän on oltava vähintään 90 senttiä leveä, jotta parit mahtuvat kääntymään kulmauksissa. Jos hissi joudutaan rakentamaan rakennuksen ulkopuolelle, hinta tuplaantuu.

Kortelaisen mukaan hissien rakentaminen jätetään taloyhtiöiden remonteissa aina viimeiseksi. Tällä hetkellä pankkien lainaehdot ovat kiristyneet. Lainaa saa vain 10 vuodeksi kerrallaan, jonka jälkeen lainasta on neuvoteltava uudelleen. Useita isoja remontteja ei voi lyhyillä laina-ajoilla tehdä samanaikaisesti, koska osakaskohtaiset rahoitusvastikkeet kohoaisivat liian korkeiksi. Hissihankkeen pystyy maksamaan 10-15 vuodessa, mutta pelkässä putkiremontissa riittää maksamista 20 vuodeksi. - alp -

Kaijanpossujen jättihissiurakka

Asunto Oy Kaijanpossujen 40 asunnon talossa tehtiin hissi kaikkiin viiteen portaaseen sahaamalla kunkin porraskäytävän keskelle kuilu. Enemmistöpäätös syntyi melko helposti, toisessa yhtiökokouksessa.

Hissitarjouksia saatiin neljältä urakoitsijalta. Kaijanpossut pyysi tarjousta kokonaisurakasta, koska yleensä hissiurakoitsija on pääurakoitsija, joka huolehtii myös tarvittavista rakennus- ja sähköteknisistä töistä.

Konsultti hoiti kilpailuttamisen ja projektinvetämisen.

- Asiansa osaava konsultti maksaa itsensä. Hän osaa pyytää ja vertailla tarjouksia. Vaikka tarjous näyttää halvimmalta, voi siitä puuttua käytön kannalta oleellisia seikkoja, ellei tarjouspyyntöä ole osattu laatia oikein. Hallitukset haluavat säästää tarjouspyynnössä ja valvonnassa, mutta huolella tehty tarjouspyyntö tarvittavine suunnitelmineen poistaa työtarjoukseen lasketun varmuuskertoimen.

Takuuajan huolto kuuluu urakkasopimukseen, mutta takuuajan jälkeen yhtiö on vapaa kilpailuttamaan huollon. Mikkelin talousalueella on muutamia hissihuoltoyrityksiä.

Mallina muille

Kun työt alkoivat heinäkuussa, oli viimeisinkin hissi paikallaan marraskuussa. Aukkaiden palautteen mukaan työt hoituivat hyvin. Asumiseen ei tullut katkosta, koska porraskäytävä oli vain muutamia tunteja poissa käytöstä.

Jättihankkeen viisi hissiä maksoivat 716 000 euroa, yhtiö sai 50 prosenttia korjausavustusta. Maksuosuus osakasta kohden jäi kohtuulliseksi, 6 500 - 15 000 euroksi.

Kustannukset jyvitetiin nykyisen lain mukaan. Ylimmän kerroksen asukas maksaa enemmän kuin alempien, eikä osakemääränsä suhteessa.

Hisseissä on lasiseinät ja porraskäytävän valaistus uusittiin, näin porraskäytävät tulivat valoisiksi ja turvallisiksi liikkua. Lopputulos on toimiva ja tyylikäs, jopa niin, että isännöitsijäkollegat ovat tuoneet hissien tekemistä harkitsevia yhtiöitään tutustumiskäynnille Kaijanpossuun.

Muuta akuuttia korjaustarvetta ei talossa ole lähimpään viiteen vuoteen, sillä yhtiössä on hiljattain tehty myös julkisivujen peruskorjaus ja uusittu runkovesijohto. - alp -

Lisää: http://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat_ja_hankkeet/Hissiinfi/Hissityoryhmat



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

As Oy Kaijanpossut Ratamonkatu 11-13:ssa jälkirakensivat hissien viiteen portaaseen, onnistuneesti ja tyyliä. 750 000 euron urakkaan se sai 50 prosentin avustuksen.



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Hissi on lasiseinäinen ja tyylikäs sisältä.

Korjausrakentamisen vauhti kiihtyy

Taloyhtiöiden suurten korjaushankkeiden määrä kasvaa lähivuosina huikeasti. Korjausrakoiden kysynnän vauhti kiihtyy; tekijät yrittävät pysyä mukana, mutta heistä on jo nyt pula, kertoi Kiinteistöliiton kehityspäällikkö **Jari Virta** Korjaushanke haltuun -seminaarissa Kokkolassa joulukuussa.

Taloyhtiöiden on vaikea löytää korjaushankkeisiin erikoistuneita tekijöitä. Rakennusteollisuus RT:n mukaan korjausrakentamiseen perehdyttävää koulutusta on tarjolla niukasti, eikä pula ole vain pätevistä tekijöistä vaan myös ammatitaitoisista kouluttajista. Korjausrakentaminen poikkeaa roimasti uudisrakentamisesta ja sen tarve ei häviä, vaikka uudisrakentaminen piristysikin parempien suhdanteiden myötä.

Kiinteistöliiton kehityspäällikkö Virta huomautti, että kevät voi tuoda mukanaan entistä suurempia vaikeuksia löytää tekijöitä, sillä valtion talousarvioesityksessä korjaus- ja energia-avustuksiin on budjetoitu 35 miljoonaa euroa. - Määrärahat tulevat todelliseen tarpeeseen ja vauhdittavat korjaushalukkuutta, Virta iloitsi.

Nopeat syövät hitaat. - Ensi kevään korjausavustukset koituvat niiden taloyhtiöiden hyödyksi, jotka ovat suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti ennakoineet tulevia korjaushankkeita ja niihin liittyvää päätöksentekoa. Sadon määrärahoista korjaavat ne taloyhtiöt, jotka ovat hyväksyneet korjausohjelman ja kartoittavat nyt rahoitusvaihtoehtoja

ja urakoitsijoita, totesi Kiinteistöliiton vanhempi lakimies **Kristel Pynnönen**.

Pynnönen korostikin, että viivyttely korjaushankkeiden käynnistämisessä voi käydä taloyhtiöille kalliiksi. - Kallein tapa ryhtyä hommiin on aloittaa korjaushanke vasta pakon edessä, esimerkiksi toistuvien vesivahinkojen siivittämänä. Silloin ei ole enää varaa miettiä alueen markkinatilannetta, vaihtoehtoisia rahoituskeinoja, parasta ajankohtaa, eikä kilpailuttaa ja valita suunnittelijoita ja urakoitsijoita rauhassa, Pynnönen muistutti.

LVI-tekniikan urakoitsijoiden mukaan putkiremontteja tehdään nyt 20 000 asuinhuoneistossa vuosittain. Merkittävä osa rakennuksista on saavuttamassa 50 vuoden iän, minkä vuoksi erityisesti putkiremonttien määrä ruuhkautuu kuluvalle vuosikymmenellä.

- Näiden kiinteistöjen putket ovat tulossa tiensä päähän, minkä vuoksi viisas taloyhtiö on jo miettinyt toteutustavan ja -ajankohdan, sillä tulevaisuudessa hankkeiden hinnat eivät ainakaan laske, kehityspäällikkö Virta totesi.

- On myös tärkeää, ettei rakennuttajan roolissa toimiva taloyhtiö määrittele suunnittelu- ja rakentamisaikataulua liian kireäksi. Kohtuuttoman tiukaksi viritetty aikataulu vaikeuttaa tekijöiden löytymistä, lisää virhemahdollisuuksia ja aikataulun sekä kustannusarvion häiriöherkkyyttä, Virta varoitti.

Talousarvio-ohje vuodelle 2015 julkaistu päivitettyinä

Kiinteistöliitto julkaisee vuosittain talousarvio-ohjeen taloyhtiöiden talousarvion laadinnan tueksi. Talousarvio-ohje vuodelle 2015 on päivitetty kevätkauden yhtiökokousten valmistelua varten ja se perustuu 5.1.2015 saatavilla olleeseen informaatioon.

Talousarvio-ohjetta tulee soveltaa kiinteistön omien olosuhteiden mukaisesti. Esimerkiksi paikkakuntaan, lämmitystapaan, kiinteistön ikään ja taloyhtiön kokoon sidonnaiset vaihtelut voivat aiheuttaa huomattavia eroja hoitokulujen tasoissa ja muutoksissa.

Ohjeen ovat laatineet Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero** ja talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen**.

Talousarvio-ohje suosituksineen jäsentaloille

Talousarvio-ohje on tarkoitettu Kiinteistöliiton jäsenkiinteistöjen käyttöön. Talousarvio-ohje vuodelle 2015 on päivitetty kokonaisuudessaan Kiinteistöliiton jäsentalojen luettavissa Taloyhtio.netin sivuilta: www.taloyhtio.net/omaetusivu/talous/talousarvioohje2015

Jäsentaloyhtiöiden hallitus, isännöitsijät ja tilintarkastajat sekä toiminnantarkastajat pääsevät kirjautumaan jäsenisivuille tunnuksen ja salasanan avulla. Jäsenkäyttäjäksi rekisteröitymiseen ohjeet löytyvät osoitteesta www.taloyhtio.net/jasensivut/rekisteroityminen.

Uutisvideo ilmestyy kerran viikossa

Kiinteistöliitto ja Kiinteistölehti julkaisevat yhteistyössä uuden uutisvideon joka maanantai. Kiinteistöalan viikkokatsaus on katsottavissa YouTubesta, nettisivuilta, sosiaalisen median kanavistamme sekä sähköpostiuutiskirjeistä. Seuraa

kiinteistöalan, erityisesti taloyhtiöiden ja asumisen, ajankohtaisia asioita Liiton ja Kiinteistölehden uutisvideoista!

Rakentamisilmoituksia koskeva poikkeusmenettely päättyi vuodenvaihteessa

Rakennustyötä tilaavien yritysten on ilmoitettava rakentamiseen liittyvät tiedot Verohallinnolle joka kuukausi. Tiedonantovelvollisuus koskee kaikkia rakennusurakoita tilaavia rakennuttajia, myös asunto- ja kiinteistöyhtiöitä ja niiden korjausurakoita silloin kun urakan arvo ylittää 15 000 euroa. Rakentamisilmoituksia ei voi enää antaa puutteellisesti tammikuulta 2015. Verohallinto on päättänyt, ettei kevennettyä menettelyä jatketa.



Sisäverkkomääräyksen mukainen kuituverkko mahdollistaa paremmat viestintäyhteydet asukkaille

Laadukas sisäverkko mahdollistaa asukkaille kehittyneiden viestintäpalvelujen käytön. Kiinteistön omistajia velvoittavan sisäverkkomääräyksen tavoitteena on taata kotitalouksille toimivat ja häiriöttömät viestintäyhteydet.

Viestintävirasto on saanut tietoonsa, että sisäverkkomääräystä ei aina noudateta kaikilta osin. Vuoden 2014 alussa voimaan tullut sisäverkkomääräys edellyttää kuituverkon rakentamista kiinteistöihin. Kuidut on päätettävä, testattava ja verkosta on laadittava määräyksen mukainen dokumentaatio. Päätöksellä tarkoitetaan sitä, että kuitujen molempiin päihin laitetaan liittimet. Lisäksi liittimin varustetut kuidut kytketään kuitukotelon tai -paneelin adaptereihin, jolloin yhteydet ovat helposti käyttöönottavissa. Vastava velvollisuus kuitujen päättämisestä ja testaamisesta on ollut voimassa jo aikaisemminkin, mikäli kiinteistöön on rakennettu kuituverkko.

Viestintävirasto korostaa laadukkaan suunnittelun merkitystä sisäverkkojen rakentamisessa. Asiaan on syytä kiin-

nittää huomiota, sillä suunnittelulla määritellään verkkojen toteutus ja asetetaan vaatimukset tekniselle toimivuudelle. Hyvin laadittu suunnitelma helpottaa lisäksi asennustöiden tekemistä. - Tilaajan pitäisi vaatia tarjouspyynnössä suunnittelijalta viranomaisvaatimukset täyttävää suunnitelmaa ja suunnitteludokumentaatiota. Oikein rakennettu sisäverkko kestää vuosikymmeniä, toteaa Viestintäviraston viestintäverkkoasiantuntija **Jorma Harle**.

Sisäverkot ovat osa kiinteistön omaisuutta. Kiinteistön vastuulla on huolehtia siitä, että verkot ovat toimintakuntoiset ja sisäverkkomääräyksen mukaiset. Määräyksen vaatimukset sitovat sisäverkkojen omistajaa eli kiinteistöä, sisäverkkotöiden tekijää eli teleurakoitsijaa, sisäverkkojen suunnittelijaa sekä rakentajaa/rakennuttajaa. Määräyksestä ei voida poiketa osapuolten välisellä sopimuksella.

Vesikattotyöt turvallisiksi

Aluehallintovirastojen työsuojelutarkastajat ovat huomanneet vesikattotöiden työturvallisuudessa vakavia puutteita. Puutteita on havaittu eniten esimerkiksi putoamissuojauksen järjestämisessä, vesikatoille menevissä nousuteissä, haitta-aineiden, kuten asbestin purkutöissä ja nojatikkaiden varassa työskentelyssä. Näissä työturvallisuusasioiden laiminlyönti aiheuttaa suuren tapaturma- ja terveysriskin, minkä vuoksi on äärimmäisen tärkeää, että esimerkiksi juuri kattotöiden kanssa tekemisissä olevat henkilöt tietävät vastuunsa ja velvollisuutensa.

Putoamissuojaus kuntoon, kaiteet vesikatoille

Työturvallisuusmääräysten mukaan putoamissuojaus on ensisijaisesti järjestettävä rakenteellisin keinoin esimerkiksi kaiteilla, turvaverkoilla tai muilla rakenteilla kuten rakennustelineillä aina silloin, kun kate uusitaan. Nojatikkailla työskentely on kiellettyä.

Turvallisuusasiakirja laadittava

Isännöitsijä toimii usein rakennuttajan edustajana, jolloin häntä koskevat työturvallisuusmääräykset, kuten valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. Sen mukaan rakennuttajan on yhteistyössä muiden rakennushankkeen osapuolten kanssa huolehdittava rakennustyön turvallisuudesta. Rakennuttajan on huolehdittava, että hanketta suunniteltaessa otetaan huomioon turvallisuusseikat eikä rakennustyöstä aiheudu vaaraa työntekijöille tai työmaan vaikutuspiirissä oleville, esimerkiksi taloyhtiön asukkaille.

Rakennuttajan tulee suunnittelutoimeksiannoissaan edellyttää, että suunnittelijat huomioivat työturvallisuuden rakentamisessa. Lisäksi rakennuttajan tulee laatia rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja, jossa selvitetään ja esitetään toteutettavan rakennushankkeen ominaisuuksista, olosuhteista ja luonteesta aiheutuvat haitta- ja vaaratekijät. Tällaisia ovat esimerkiksi asbestia sisältävien materiaalien käsittely ja purku sekä putoamisvaaraa aiheuttavat työt. Turvallisuusasiakirjassa tulee esittää esimerkiksi suojakaiteiden kiinnitysmahdollisuudet.

Rakennuttajan on laadittava valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 8 §:n kirjalliset turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet.

Rakennushanketta varten rakennuttajan on nimettävä pätevä turvallisuuskoordinaattori ja päätoteuttaja. Turvallisuuskoordinaattori tekee yhteistyötä päätoteuttajan kanssa rakentamisen turvallisuutta koskevassa suunnittelussa ja rakennustyön toteuttamisessa. Jos päätoteuttajaa ei nimetä, huolehtii rakennuttaja itse myös päätoteuttajan velvollisuuksista. Rakennuttajan on valvottava, että päätoteuttaja laatii turvallisuussuunnitelmat.

On muistettava, että rakentaminen on yhteistyötä, jossa kaikkien rakennushankkeen osapuolten on huolehdittava rakennustyön turvallisuudesta yhdessä. Rakennuttaja on rakennushankkeen toimeenpanija ja näin ollen tärkein osapuoli myös työturvallisuuden hallinnassa. Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen tulisi muistaa tämä seikka, kun suunnittelee korjaustöiden toteuttamista taloyhtiössä.

Lähde: Työsuojelu

Pääkirjoitus

Kun on tarve muuttaa yhtiöjärjestystä



Yhtiöjärjestys on yksilöllinen ja tärkeä asiapaperi. Siihen kannattaa suhtautua taloyhtiön omana lakina, johon jokaisen osakkeenomistajan tulisi tutustua. Yhtiökokousaika alkaa taas pian, joten osakkaan kannattaa lukea yhtiöjärjestys muun kokousaineiston ohella läpi.

Asunto-osakkeita ostettaessa yhtiöjärjestyksen merkitystä ja siihen huolellista tutustumista ei koskaan voi liikaa korostaa.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Lakiuudistus ei varsinaisesti vaatinut muuttamaan yhtiöjärjestyksiä. Useat yhtiöt eivät lähteneet yhtiöjärjestyksen muutosrumbaan mukaan. Niinpä monen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräykset ovat edelleen vanhan lain mukaisia, ja siten ristiriidassa uuden lain kanssa.

Tästä syystä, esimerkiksi hallituksen puheenjohtaja tai hallituksen jäsen on nähnyt vähän ylimääräistä vaivaa ja saattanut tehdä yhtiöjärjestyksen ”liitteeksi” pienen lisälehden, johon hän on listannut, mitkä asiat yhtiöjärjestyksessä ovat lainmuutoksen vuoksi muuttuneet ja miten. Yksi lisälappu on jaettu osakkaille, eikä ole maksanut juuri mitään. Ja kaikki ovat olleet tyytyväisiä?

Lukuisissa taloyhtiöissä yhtiöjärjestys on kuitenkin jo päivitetty vastaamaan voimassaolevaa asunto-osakeyhtiölakia. Nimittäin jos yhtiössä on tullut tarve muuttaa yksittäistäkin kohtaa yhtiöjärjestyksessä, on koko yhtiöjärjestys pitänyt muuttaa vastaamaan uutta lakia.

Suurella osalla yhtiöitä yhtiöjärjestyksen muuttaminen on kuitenkin tullut ja tulee tarpeelliseksi. Yhtiöissä halutaan, että yhtiöjärjestys on mahdollisimman informatiivinen osakkeenomistajien näkökulmasta. Halutaan, että yhtiöjärjestyksen sanamuoto on voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukainen eikä herätä ristiriitaa lainsäädännön kanssa. Tämä helpottaa suunnattomasti arjen toimintaa taloyhtiöissä.

*Mirjami Kauppinen
Kiinteistöliitto Itä-Suomi
toiminnanjohtaja*

Kiinteistöliitto Itä-Suomi tarjoaa jäsenyhtiöilleen mahdollisuuden säästää kiinteistösähkön hinnassa

Kiinteistöliitto Itä-Suomi solmi viime keväänä uuden kiinteistösähkön puitesopimuksen Kuopion Energian kanssa. Sopimushinnat ovat voimassa kolme vuotta, 1.1.2015 alkaen vuoden 2017 loppuun saakka.

Julkisiin toistaiseksi voimassa oleviin tuotteisiin verrattuna säästöä tulee noin 18 prosenttia vuodessa, mikä tarkoittaa keskimäärin noin 340 euroa käytöpaikkaa kohden.

Paikallisessa kiinteistöyhdistyksessä on jäseniä kaikkiaan 1160, jotka ovat pääasiassa asunto-osakeyhtiöitä.

Energiansäästövinkkejä asukkaalle

Yksittäinen asukas voi tehdä paljon sähkölaskunsa pienentämiseksi.

Asukas voi esimerkiksi käyttää energiansäästölamppuja, sammuttaa valot huoneista, joissa ei oleskele, vähentää lämpimän veden käyttöä ja sähkösau-
nassa käyntiä, pienentää saunan lämpötilaa sekä kääntää kylpyhuoneen lattian mukavuuslattialämmitys pois päältä, jos on poissa kotoa pidempään.

Taloyhtiössä puolestaan voidaan huoltaa laitteita säännöllisesti, jotta ne antavat maksimaalisen hyödyn sekä pohtia taloremonteissa esimerkiksi ilmanvaihdon energiantehokkuuden parantamista.

Ensimmäinen väitöskirja asumisen turvallisuudesta ruohonjuuritasolla

Juhani Susineva teki väitöskirjan aiheesta ”Rivi- ja kerrostaloasukkaiden kokemuksia asumisen turvallisuudesta Kuopiossa 2000-luvun alkupuolella”. Väitöskirja hyväksyttiin Itä-Suomen yliopistossa joulukuussa 2014.

Väitöskirjassaan Susineva tutki taloyhtiön näkökulmasta, millainen on hyvä ja turvallinen elämä. Turvallisuus on paitsi perustarve, niin myös arvo sinänsä ja moderni ihmis-oikeus.

Kotona kotitalous vastaa omasta turvallisuudestaan, mutta taloyhtiöiden turvallisuusperusteet on määritetty lailla, asetuksilla ja määräyksillä. Normien perusta on vuoden 2003 pelastuslaki, joka uusittiin vuonna 2011. Merkittävin muutos oli, että taloyhtiöiden ei enää tarvitse toimittaa pelastussuunnitelmansa jäljennöksiä pelastusviranomaiselle.

Rivitaloissa tuntuu turvallisemmalta

Konkreettisesti turvallisuus taloyhtiössä tarkoittaa sitä, että asunnon ja taloyhtiön rakenteet ovat vahvat, lukitukset kunnolliset, tulipalo- ja loukkaantumisvaara eliminoitu, piha-alue kalustoituneen turvallinen, asukkaiden osalta ei ole häiriöitä tai uhkia, sekä muut turvallisuuteen vaikuttavat seikat on otettu huomioon kuten valaistus-, vesi- ja sähköturvallisuus.

Kerrostaloissa asuvat tuntevat olonsa turvattomammaksi kuin rivitaloissa asuvat. Asuinalueen imago ruokkii turvallisuutta ja päinvastoin. Silti rauhallisella asuinalueella onnettomuuksiin ja rikoksiin varaudutaan hieman paremmin kuin rauhattomammilla alueilla.

Erityisesti ajoneuvot yhtiön kulkuväylillä tai ajoneuvoihin kohdistuvat rikokset mietityttivät, niin myös liukkaat väylät ja katoilta putoava lumi ja jää. Siksi pantiin painoa ulkoalueiden valaistukselle, joka vähentänee liukastumisvaaraa ja vaikeuttaa rikosten tekemistä pihoilla. Samoin lukitusten lisääminen toi turvaa rikosten ja ilkivallan torjunnassa. Lisäksi taloyhtiön sisä- ja ulkotilojen järjestelyillä havaittiin olevan merkitystä turvallisuuteen.

Omaisuuksien ihmistä tärkeämpää?

Tutkimukseen osallistuneet taloudet olivat varautuneet rikoksiin hyvin ja onnettomuuksiin kiitettävästi. Onnettomuuksiin varautumista talouden hyvät tulot tutkimuksen mukaan lisäävät, mutta rikoksiin varautumista ei. Korkeat tulot vähensivät turvattomuuden tunnetta.

Jos tuloja on vähän, niitä ei nähdä voitavan käyttää rikoksiin varautumiseen, suhteellisen etäiseltä tuntuvaan uhkaan. Onnettomuuksiin sen sijaan varaudutaan mieluummin, koska ne ovat konkreettisempia uhkia.

Huolestuttavinta on tutkimuksen mukaan, että väestönsuojelu- ja paloturvallisuusjärjestelmiä eivät asukkaat miellä varautumiskeinoiksi.

Omaisuuksien suojaaminen näyttää olevan tärkeämpää kuin ihmisten turva. Omaisuuden suoja näkyy myös taloyhtiön turvallisuusjärjestelmissä ja -toimissa, sillä varastojen ja yleisten tilojen lukitusta pidettiin tärkeimpänä. Seuraavaksi tärkeintä oli ulkoalueiden valaistuksen parantaminen. Hyvin varautuneissa taloyhtiöissä asukkaat tunsivat olonsa turvallisiksi.

Rikoksiin ja onnettomuuksiin varautumisessa taloyhtiön hallituksen merkitys nähtiin vähäisenä.

Puutteita taloyhtiöiden väestönsuojelussa

Rivitaloissa asuvista vajaa 40 prosenttia osallistuu taloyhtiönsä turvallisuuden kehittämiseen, kerrostaloissa joka kuudes. Halu olla mukana vaikuttamassa on selvästi yleisempää rivitaloissa kuin kerrostaloissa.

Yleisimpänä perusteena turvallisuustyölle oli vastuuntunto yleisistä asioista.

Väestönsuojelu ja paloturvallisuus koetaan rivitaloyhtiöissä paremmaksi kuin kerrostaloyhtiöissä.

Tutkimuksen valossa näyttää siltä, että väestönsuojelu ja paloturvallisuus ovat liian viranomaislähtöisiä ja niissä on suuria puutteita taloyhtiöissä. Esimerkiksi väestönsuojan

DISSERTATIONS IN
**SOCIAL SCIENCES
AND BUSINESS
STUDIES**

JUHANI SUSINEVA

*Turvaa
vai turvattomuutta?*

*Rivi- ja kerrostaloasukkaiden kokemuksia
asumisen turvallisuudesta Kuopiossa
2000-luvun alkupuolella*

PUBLICATIONS OF THE UNIVERSITY OF EASTERN FINLAND
Dissertations in Social Sciences and Business Studies



puuttuminen ei kuitenkaan kerro laiminlyönnistä, sillä se on rakennettava vain tietyn kokoiisiin taloyhtiöihin. Toisaalta tutkimustulos on voinut vinoutua, koska vastaajina olivat asukkaat, eivät hallitus tai isännöitsijä. Vaikka väestönsuojelusta tiedotetaan hyvin, jostain syystä viesti ei mene läpi; talouksien tietoisuus siitä on vain tyydyttävä.

Laitoksissa henkilökunnalle yleisesti tarjottava alkusammutuskoulutus olisi hyvä saada myös taloyhtiön asukkaille, nykyisellään se on vähäistä, väitöskirjassa todetaan.

Isännöitsijällä on merkittävä asema turvallisuuden ylläpidossa ja kehittämisessä. Isännöitsijän esimerkki näyttäisi myös olevan tärkeä.

Hallituksella nähtiin olevan suuri vaikutus väestönsuojelu- ja paloturvallisuusasioissa. Tärkeäksi taloyhtiön tehtäväksi koettiin, että se takaa paloautojen ja palopelastushenkilökunnan esteettömän pääsyn palopaikalle.

Naapureista välittäminen on merkittävä turvatekijä

Yksi huomattava turvallisuuden tunnetta taloyhtiössä lisäävä seikka on yhteenkuuluvuuden tunne lähipiirin kanssa.

Länsimaaisessa yhteiskunnassa on käynnissä yksilöllistyminen, mikä Susinevan mukaan on tehnyt ihmisistä yksinäisiä ja irrallisia. Toisten huomioon ottamisen kyky katoaa. Taloyhtiöissä tämä voi näkyä siten, että ei uskalleta puuttua toisten asioihin; siinä voi käydä itselle huonosti, ja sitä paitsi eihän tämä asia minulle kuulu, vaan poliisille.

Toisaalta suomalaiseen perintöön kuuluu yhteisöllisyys, toisista välittäminen, auttaminen ilman palkkiota, talkoohenki. Kaupunkilainen talkoohenki on saanut uusia muotoja. Ihmiset liittyvät yhdistyksiin, toteuttavat kansalaisaktivismia ja toimivat kolmannella sektorilla. Ne eivät kuitenkaan korvaa ihmisten luonnollista kanssakäymistä asuintaloyhtiössä. Se kanssakäyminen on luonteeltaan erilaista.

Facebook ja Twitter ynnä muut eivät korvaa aitoa ”face to face” -yhteisöllisyyttä.

Yhteistoimintaa on rivitaloissa huomattavasti enemmän kuin kerrostaloissa. Rivitaloissa asukkaat tutustuvat helpommin, yhteisö on kompaktimpi ja piha-alueiden kunnossapito on luontevaa. Vapaaehtoisen talonmiehen käytöstä saatiin myös myönteisiä tuloksia, käytännöllä haettiin mennyttä yhteisöllisyyttä.



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Mirjami Kauppinen sai vastaanottaa yhden kappaleen Susinevan väitöskirjaa.

Susineva väitteli 75-vuotiaana

Filosofian tohtori **Juhani Susinevalla** on työuransa ansiosta kokemusta turvallisuusasioista tavallista enemmän. Hän on puolustusvoimien everstiluutnantti evp., väestönsuojelusuunnittelijakouluttaja ja eläkkeelle jäänyt Kuopion läänin pelastustarkastaja.

Väitöskirja on hänelle ikään kuin elämäkertaa, kaikki työ-elämässä - ja sitä ennenkin - opittu on nyt kansien välissä.

- Jo jatkosodan aikana 1944 olin 'turvallisuustehtävissä'; Neuvostoliiton pommikoneet seurasivat Oulujokea Vaalassa. Ukki komensi suojaan, hän hymähtää.

Susineva täytti 75 vuotta muutama päivä ennen väitöstilaisuutta. - Ihmisen pitää olla kiinnostunut asioista, se pitää virkeänä.

Hän oli viime vuonna Itä-Suomen alueen vanhin väitteijä.

Turvan tarve ei ainakaan vähene

Entinen upseeri ja pelastustarkastaja ei lietso pelkoa, mutta huomauttaa, että ei tämän hetkinen maailmantilanne ainakaan ole vähentänyt turvan tarvetta. Sodat ovat poikkeuksia, mutta konkreettisia yleisiä uhkia ovat esimerkiksi vaarallisten aineiden kuljetukset radoilla ja maanteilla, tulipalot, vahingot, onnettomuudet, rikokset.

Uudessa pelastuslaissa on Susinevan mukaan puutteena se, että pelastussuunnitelmasta ei enää tarvitse lähettää pelastusviranomaisille kopiota. Jääkö suunnitelma kokonaan tekemättä, kunnes 10 vuoden välein tehtävissä palotarkastuksissa se on esitettävä.

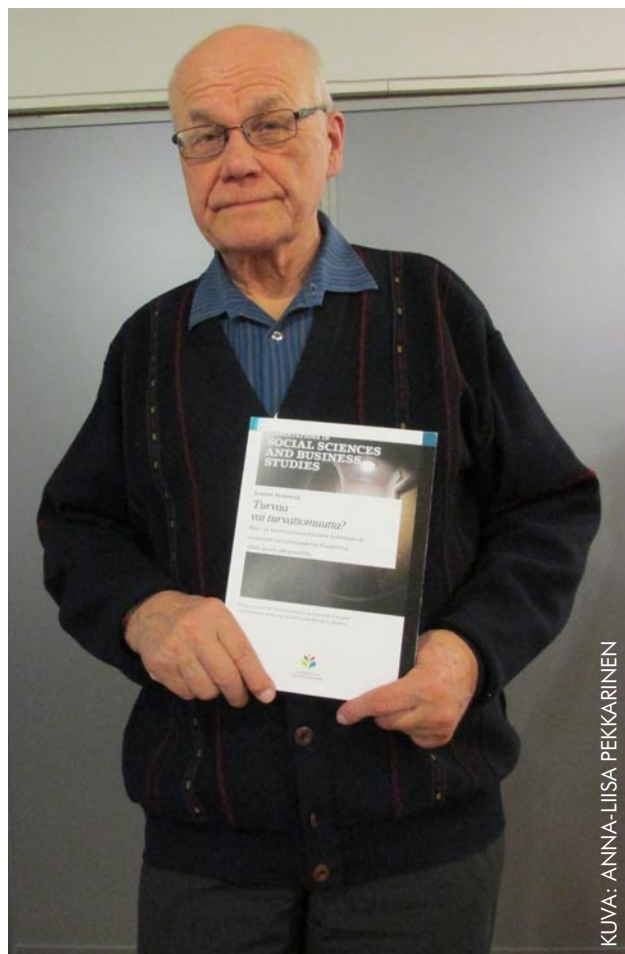
- Taloyhtiöiden asukkaat eivät tunne pelastusasioita, eivät tiedä mitä väestönsuojelumateriaalia on varastossa tai ketkä ovat yhtiön suojelehenkilöitä. Hallituksen tehtävä on huolehtia, että organisaatio on, ja se on saanut koulutuksen.

- Asukkaat eivät välttämättä tiedä pelastussuunnitelman olemassa olostakaan. He varautuvat rikoksia vastaan lukituksin ja valaistuksin, mutta eivät juurikaan kiinnitä huomiota väestönsuojeluun. Aukkaiden pitäisi vähintään tietää, mihin he katastrofitilanteessa menevät. Rivitaloissa ei ole väestönsuojaa, mutta siellä pitää nopeasti pystyä valmistamaan tilapäissuoja asunnon johonkin keskeiseen tilaan, jossa voidaan olla päivän pari. Pommituksilta se ei suojaa, mutta säteilyltä kyllä, koska tilan ja ulkotilan välillä on monta seinää.

Kotivara-niminen elintarvikkeiden varasto on tarpeen olla jokaisessa taloudessa.

Omaisusko tärkeintä?

Yleisesti hän kritisoi sitä, että olemme perin juurin materialismiin kiintyneitä. Omaisuus on tärkeämpi kuin ihmisen



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Juhani Susineva väitteli filosofian tohtoriksi ihmisläheisestä aiheesta, asumisen turvallisuudesta.

henki. Ihmiset ovat etääntyneet toisistaan.

- Nyt kun kuntia yhdistellään talouden niukkuuden vuoksi ja palvelut katoavat maaseudulta, niin asutus keskittyy kaupunkeihin, joissa aito yhteisöllisyys on vaarassa. Vanhan ajan yhteisöllisyyden tilalle on tullut virallispempaa, kuten yhdistykset ja seurakunnat.

Taloyhtiöissä olisi mahdollista kehittää paikallista yhteisöllisyyttä, jos asukkaista löytyisi vetäjiä.

Epäsäännölliset työajat ja työelämän sirpaloituminen väsyttää imisiä, eivätkä he jaksa paneutua taloyhtiön turvallisuuteen.

Taloyhtiön yhteisöllisyyttä lisää yhteinen harrastus ja kerho-/askartelutila, mutta uusissa taloissa jätetään ne pois. Ne maksavat.

- Peruskoulujen opetusohjelmaan tulee lisätä turvallisuus-koulutus. Se on tarvetta ottaen huomioon erilaiset ympäristöriskit, kuten nytkin on nähty - maaseudulla on pitkäaikaisia sähkökatkoja, myös terrorismi lisääntyy huolestuttavasti Euroopassa. Kansainvälinen tilanne on jossain määrin jännittänyt, eikä kovinkaan kaukana maastamme, Susineva sanoo.

Juuri väitelleelle Susinevalle on kertynyt huomattava määrä turvallisuustietoa eikä hän halua pitää kynttiläänsä vakan alla, vaan voisi antaa sen loistaa muillekin, jos häntä pyydetään valaisemaan turvallisuusasioista. - alp -

Kuopion hissityöryhmä ohjaa esteettömyyteen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA perusti hankkeen nimeltä Hissi - Esteetön Suomi 2017, osaksi ikään-tyneiden asumisen kehittämisohjelmaa vuosille 2013-14. Hissiin.fi on hankkeen ylläpitämä verkkosivusto.

Hanketta toteuttamaan on suurimmille paikkakunnille perustettu hissityöryhmiä. Paikallisten hissityöryhmien tavoitteena on neuvoa jälkiasennushissien hankinnassa sekä välittää tietoa esteettömyyskorjausten hyödyistä etenkin asunto-osakeyhtiöille.

Kuopiossa toimivaan hissityöryhmään kuuluu kaupungin virkamiehiä, palotarkastaja, hissitoimittajan ja isännöitsijöiden edustaja, sekä Kiinteistöliitto Itä-Suomen toiminnanjohtaja **Mirjami Kauppinen**.

Kuopion kaupungin asuntotoimessa työskentelevä rakennusmestari **Pasi Manninen** neuvoa ja opastaa hissien rakentamiseen ja antaa tietoa hissien korjausavustuksista.

Hissi jatkaa kotona asumista 6-8 vuotta

Esteetön Suomi 2017 -hankkeen tavoitteena on moninkertaistaa vanhoihin taloihin rakennettavien uusien hissien määrä vuoteen 2017 mennessä. Joka toisessa suomalaisessa kerrostalossa ei ole hissiä. Hissittömiä kerrostaloja on etenkin 1960-80-luvuilla rakennetuissa kaupunginosissa. Hissittömissä taloissa asuu noin 600 000 suomalaista, joista 100 000 on yli 65-vuotiaista.

On arvioitu, että hissitalossa voi asua omassa kodissa 6-8 vuotta kauemmin kuin hissittömässä talossa.

Vuoteen 2030 mennessä tarvitaan miljoona esteetöntä ja turvallista asuntoa, jos tavoitteena on (kansallisen tavoitteen mukaisesti) se, että kotona asuu vähintään 92 prosenttia yli 75-vuotiaista ja lähes kaikki sitä nuoremmat henkilöt. Tällä hetkellä tavoitteen asunnoista vain pieni osa on valmiina.

Enemmistön haluttava hissiä

Kuopiossa on syksyyn 2014 mennessä asennettu vanhoihin kerrostaloihin yhteensä 63 hissiä, joista taloyhtiöihin 15. Edelleen Kuopiossa on kolmikerroksisia tai sitä korkeampia hissittömiä taloja 173.

Uusia taloyhtiöiden hissihankkeita on käynnissä harvakseltaan.

Vuokra- ja palvelutalot ja vastaavat toteuttavat enemmän hissihankkeita, koska niissä päätöksenteko on helpompaa.

Asunto-osakeyhtiöön hissi tulee, jos osakkaiden enemmistö äänestää sen puolesta. Jos muita isoja remontteja on tulossa, hissi priorisoidaan viimeiseksi, kertovat isännöitsijät.

Avustukset vähintään puolittavat kustannuksen

ARA myöntää 50 prosenttia korjausavustusta hissien jälkiasentamisen kustannuksiin. Lisäksi Kuopion kaupunki myöntää 10 prosentin lisäavustuksen, sekä hissien suunnitteluun 1680-3360 euroa porraskäytävien määrän mukaan. Suunnitteluavustusta ei tarvitse maksaa takaisin, vaikka hanke ei toteutuisikaan. Avustuksen tarkoitus on tutkia, onko hissien rakentaminen teknisesti mahdollista ja alustavasti määrittää kustannukset mahdolliselle rakennushankkeelle. NykYTEKNIikka mahdollistaa hissien rakentamisen melkein mihin vain. Vain suojelukohteissa se voi määräysten vuoksi olla joskus mahdotonta.

Osakkaiden maksettavaksi jää siis 40 prosenttia kustannuksista, osakasta kohden se tavallisesti on muutamia tuhansia.

Kiinteistönvälittäjät kertovat, että asuntokauppa hissitalosta onnistuu huonoinakin aikoina. Siksi hissi voi nostaa myös oman asunnon arvoa.

Avustusten hakuaika on jatkuva.

Jo olemassa olevien hissien uusimiseen ei avustuksia ole enää, ARA lopetti sen avustusmuodon jokunen vuosi sitten.

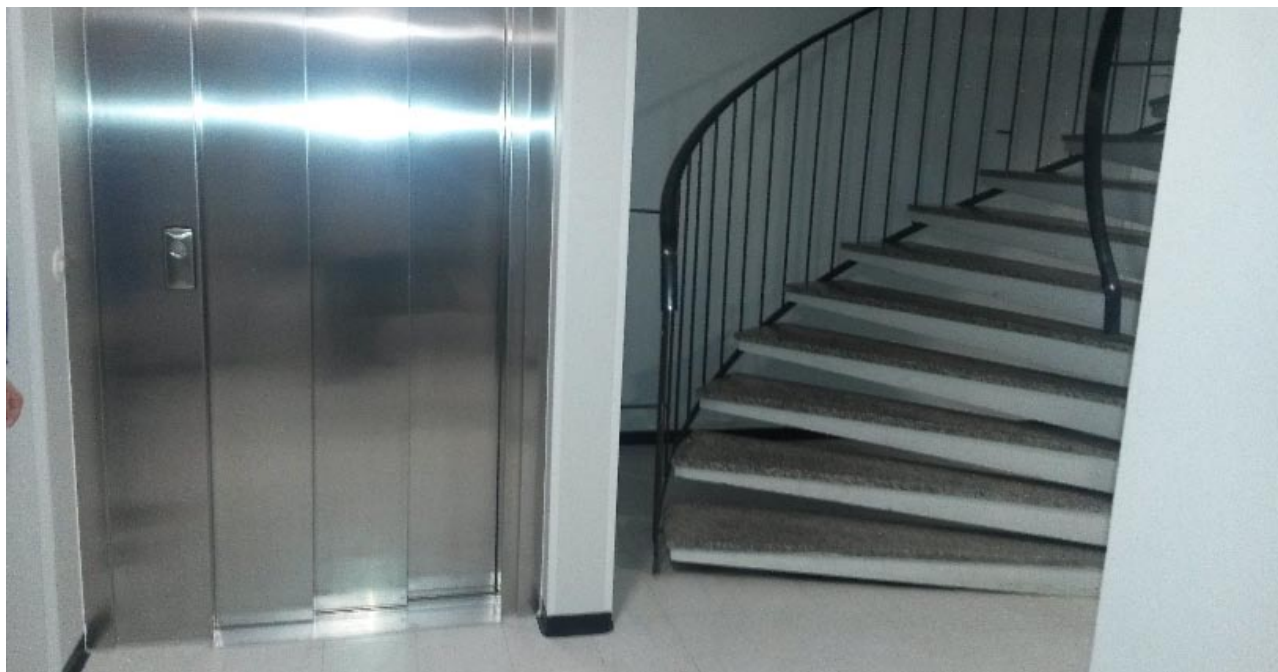
Kuka osakas tahansa voi tehdä aloitteen

Pelkkä hissi ei tee asumisesta esteetöntä. Jotta esteettömyys oikeasti toteutuisi, on samassa yhteydessä syytä rakentaa tarvittavat luiskat ja tuet, mahdollisesti laitettava ovia sähköisesti avautuvaksi ja usein lisätään myös valaistusta.

Hissiprojektin alkuunpanoon riittää, jos yksikin osakas tekee aloitteen hissien rakentamisesta. Kirjallisessa aloitteessa voi lukea yksinkertaisesti vaikkapa näin: Haluan, että taloyhtiössämme (yhtiön nimi) selvitetään hissien rakentamisen mahdollisuus. Alle päiväys, nimi ja nimenselvennys. Aloitteen saajaksi laitetaan hallitus. Valmis malli on hissiin.fi -sivustolla. - alp -

Hissirakentamisesta Kuopiossa antavat lisätietoja:

- rakennusmestari Pasi Manninen puh. 044 718 5054
- toimistos sihteeri Vuokko Airaksine puh. 044 718 5055
- sähköposti: etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
- ja
- ARA - Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus www.ara.fi
- www.sivu: Hissiin.fi



Hissi ja portaikko mahtuvat edelleen hyvin tilaansa.

Kirkkokatu 5:een tuli kolmenlaisia hissejä

Asunto Oy Joensuun Kirkkokatu 5 on kolmikerroksinen taloyhtiö kaupungin keskustassa. Viime vuonna A-taloon rakennettiin hissi, jota siinä ei aiemmin ollut, ja B-talon vanha hissi vaihdettiin modernimpaan ja tilavampaan. Projektista kesti viisi kuukautta ja valmistui viime vuoden lopulla.

Hissiprojektiin ryhdyttiin, koska haluttiin turvata iäkkäiden ja liikuntaesteisten mahdollisuus asua kotonaan. Talossa on saunoja ja rollaatoreilla liikkuvia. Hissittömyys rajoitti heidän mahdollisuuksiaan ulkoilla ja lähteä harrastuksiin. Lapsiperheelliset toivoivat lastenvaunujen mahtuvan hissiin.

- Yhtiökokous teki hissirakentamispäätöksen soraäänittä, puheenjohtaja **Ilari Kolehmainen** kertoo.

Vaaka painoi hissirakentamisen avustukset; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn 50 prosenttia ja Joensuun kaupungin 10 prosenttia.

Palvelukonseptiryhmä neuvoi ennen hissipäätöstä

Lähtölaukauksen projekti sai, kun puheenjohtaja osallistui syksyllä 2013 Joensuun kaupungin Hissiprojektin järjestämään Esteettömän asumisen seminaariin. Asiaa esiteltiin asukkailla marraskuussa 2013. Hallituksen lisäksi asiantuntijat Suunnitteluryhmä Karrak Oy:stä, Kone Oy:stä ja HS-Kiinteistösaneeraus Oy:stä (Palvelukonseptiryhmä) kertoivat projektin kustannuksista, asumishaitoista, kestosta ja mihin on syytä varautua.

- Infotilaisuus onnistui niin hyvin, että kun kannatusta kysyttiin, nousi kaikkien käsi pystyyn.

Suunnittelijaksi valittiin Korrek Oy joulukuussa 2013. Maaliskuussa 2014 taloyhtiön hallitus päätti esittää yhtiö-

kokoukselle hissiprojektin käynnistämistä ja yhtiökokouksen tehtyä myönteisen päätöksen, voitiin avustushakemus lähettää ARAlle. Hyväksyvä päätös saatiin 24.6.2014. Sen jälkeen voitiin allekirjoittaa urakkasopimukset. Suunnittelija oli kilpailuttanut urakat kevään aikana. Kone Oy valittiin hissitoimittajaksi ja HS-Kiinteistösaneeraus Oy rakentajaksi. Suunnittelija toimi valvojana. Rakennuslupa oli haettu ja saatu Joensuun kaupungilta.

Rakentaminen alkoi elokuun alussa 2014 ja koko urakka oli valmis 22.12.2014. Kaikkiaan projekti kesti 15 kuukautta, josta rakentamisen osuus oli vain 5 kuukautta.

Harvinainen katon kautta asennus

Työt alkoivat heinäkuun lopulla 2014. Hissitön A-talo tehtiin ensiksi. Nosturi nosti leveät kierreportaat katon kautta pois ja laski tilalle kapeammat, kuitenkin paloturvallisuusmääräykset täyttävät, jolloin portaikkoon jäi tilaa hissikuilulle ja hissille.

- Kaikki tapahtui päivässä, ihmettelee puheenjohtaja.

Sen päivän talon piti turvallisuussyistä olla tyhjänä. Sen jälkeen hissi asennettiin kuiluun.

Hissi on tyylikäs, lapsiturvallinen ja tilava. Käytävään johtava kevyt lasiovi avautuu vetämällä, sen takana olevat rulo-ovet vetäytyvät sivustalle automaattisesti.

Talo on rakennusvuotensa 1965 tyyliin tehty ja kadulta on 8 rapun nousu porrastasanteelle. Siksi jouduttiin asentamaan myös porraskaidet, joka nostaa liikuntaesteisen varsinaiselle hissille.

B-talon piskuin ahdas hissi vaihdettiin nopeampaan ja

isompaan, rollaattoreille, pyörätuolille ja lastenvaunuille soveltuvaksi. Entisen kahden hengen sijasta sisään mahtuu nyt kuusi.

Varasto-, kellari- ja saunatilat ovat A-talossa, joulusaunaan A-talolaiset pääsivät siis jo hissillä.

- Käytäväkeskusteluissa kommentit ovat olleet pelkästään myönteisiä. Samppanjapulloja ei vielä kuitenkaan ole poksauteutunut, puheenjohtaja hymyilee.

Kirkkokatu 5:tä on muutenkin hoidettu esimerkillisesti. Kaikki on jo korjattu tai vaihdettu; vesieristeet talon ympärillä, käyttövesiputket, viemärit, parvekelasit ja -ovet ja ikkunat.

- Meillä on ymmärretty, että korjausvelkaa ei pidä kasvattaa.

Avustusta ei tule vanhan hissien uusimiseen

Kirkkokatu 5:ssä on 27 asuntoa, kooltaan 34-124 neliötä, niistä osa on sijoitusasuntoja. Sijoittajat puolsivat hissien rakentamista, sillä hissien katsotaan nostavan asuntojen arvoa 5-10 prosenttia.

Hankkeen kokonaiskustannus oli noin 400 000 euroa, josta A-talon jälkiasennushissin osuus 300 000 ja B-talon saneerauksen 100 000 euroa. Vain jälkiasennettuun hissiin tuli avustusta 150 000 euroa sekä Joensuun kaupungin 10 prosentin avustus 30 000 euroa. Yhtiön kaikki osakkaat maksavat B-talon hissien yhteisesti.

Kustannukset jyvitettiin asunto-osakeyhtiölain mukaan. Alin kerros maksoi vähiten, ylin eniten. Tarkkaa asunto-kohtaista kustannusta ei vielä ole tiedossa, mutta se jäänee noin 60 euroon neliölle.

- Joensuussa ymmärretään esteettömän liikkumisen merkitys. Se säästää tulevia hoitokustannuksia, summaa Kolehmainen.

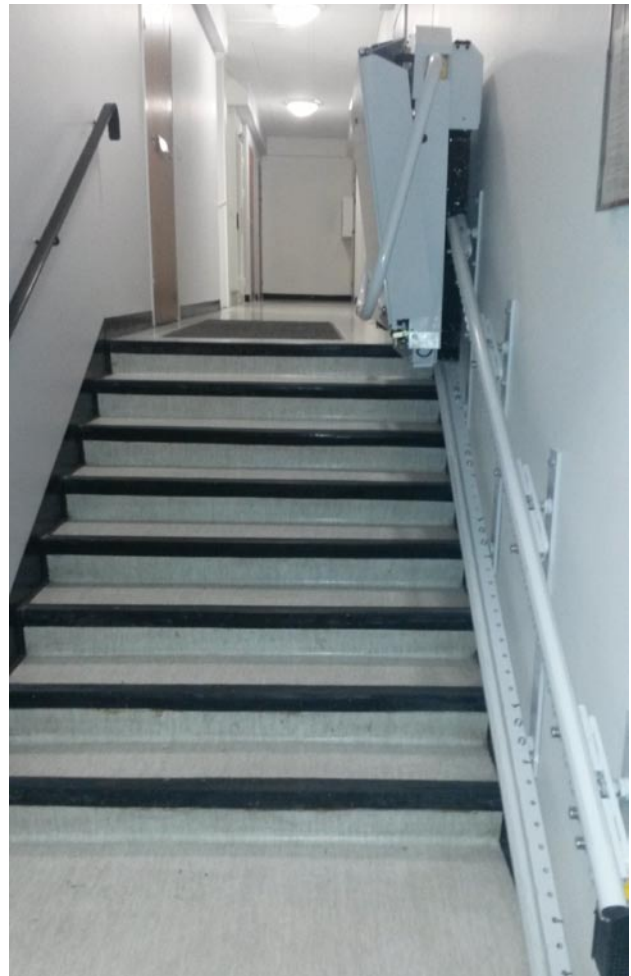
Huoltovarmuus ja -nopeus painoi hissivalinnassa

Hissitoimittajan valinnassa painoi jälkihuolto, miten riipästi toimii vikapalvelu ja huolto. Kone Oy:llä on huoltomiehet Joensuussa, ja he saapuvat nopeasti, jos joku jää jumiin hissiin. Hissin gsm-yhteys on ympärivuorokautinen.

Kolehmainen kehottaa hissirakentamista suunnittelevia osallistumaan Esteettömän asumisen seminaareihin, joita Joensuussa järjestetään 4-5 vuodessa. Tilaisuuksista saa neuvoja, ohjeita ja näkemyksiä.

- Korostan, että kannattaa palkata hissisuunnitteluun erikoistunut suunnittelutoimisto projektia vetämään, ellei taloyhtiön osakkaissa ole rakennusalan osaajia. Listauksia heistä saa Joensuun kaupungin korjausneuvoja **Anna-Liisa Romppaselta**.

- Ja vaikka hissi ei itselle tuntuisi nyt tarpeelliselle, iän kasvaessa voi tilanne muuttua. Itse asun ensimmäisessä kerroksessa, enkä tarvitse kuljetinta, mutta olen tyytyväinen muiden puolesta. - alp -



Näppärä kaidehissi täydentää pakettin.



Uudella hissillä kelpaa ajella, hymyilee Ilari Kolehmainen.

Vastuu auton lämpötolpista

Yhtiöllä on kunnossapitovastuu autonlämmityspistorasiasta ja sen varusteista. Varusteet käsittävät jalustan, pylvään ja kotelon lukitus-, ohjaus- ja turvalaitteineen. Vastuunjaon kannalta ei ole merkitystä sillä, onko autopaikka yhtiön vai osakkaan hallinnassa. On kuitenkin muistettava, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kunnossapitovastuusta laista poikkeavalla tavalla. Yhtiöjärjestyksessä siitä, että osakas vastaa autonlämmityspistorasiasta varusteineen on siis täysin mahdollinen. Samoin on myös mahdollista, että autonlämmityspistorasia on osakkaan asentama/asennuttama, jolloin kunnossapitovastuu on lähtökohtaisesti osakkaalla. Vaikka kunnossapitovastuu lämpötolpan osalta on yksiselitteinen, ei vastuu sen aiheuttamista tapaturmista ole aina selkeä. Taloyhtiön vastuu rakennuksen turvallisuudesta on melko ankara. Taloyhtiöllä onkin velvollisuus huolehtia siitä, että kiinteistöä on turvallista käyttää. Vahingon tapahtuessa voi taloyhtiö tai sen johto joutua vahingonkorvausvastuuseen. Mitä tämä sitten tarkoittaa lämpötolppien osalta? Taloyhtiö ei voi estää osakkaita/asukkaita käyttämästä

tolppaa väärin. Tolppa saatetaan jättää lukitsematta tai lämmitysjohto jätetään roikkumaan tolppaan, jolloin riski sen vaurioitumisesta kasvaa. On täysin mahdollista, että utelias lapsi saa sähköiskun vioittuneesta kaapelista tai avonaisesta tolpastä. Nähdäkseni huolellisesti toimiva hallitus ohjeistaa vuosittain asukkaita sähkötolpan käytöstä. Mikäli käytössä ilmenee ongelmia, on tiheampi tiedottaminen paikallaan.



Kirjoittaja on Kiinteistöliiton lakimies **Maria Kulomäki**.
Kiinteistöliiton lakipäkinä -blogi 9.1.2015

Talvityöt talkoovoimin

Useissa pienissä rivitalo- ja paritaloyhtiöissä päätetään hoitaa talvikunnossapitotyöt talkootyönä. Joskus ongelmia aiheutuu siitä, että kaikki osakkeenomistajat eivät halua sitoutua ja osallistua talkootyöhön. Mitä yhtiö voi tehdä osakkaan kieltäytyessä talkootyöstä?

Osakkeenomistajat voivat yhtiökokouksessa päättää esimerkiksi lumi- ja hiekoitustöiden tekemisestä osakkaiden voimin talkootyönä vuorotellen. Kyseisenlainen yhtiökokouspäätös ei kuitenkaan sido niitä osakkeenomistajia, jotka eivät ole paikalla kokouksessa tai eivät suostu talkootyöhön. Koska talkootyöt perustuvat vapaaehtoisuuteen, talkoista kieltäytyvä osakkeenomistaja ei voida velvoittaa osallistumaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien tehtävien suorittamiseen. Kieltäytyvältä osakkaalta ei voida myöskään periä suurempaa vastiketta kuin muilta osakkailta eikä hänen osuuttaan kunnossapitotöistä voida teettää hänen kustannuksellaan ulkopuolisella palveluntarjoajalla. Osakkaan kieltäytyessä talkootyöstä on mahdollista, että muut osakkaat niin halutessaan tekevät myös kieltäytyvän

osakkaan osuuden töistä. Toinen toimintavaihtoehto on, että yhtiö teettää kustannuksellaan talvikunnossapitotyöt ulkopuolisella palveluntarjoajalla. On huomattava, että yhtiö on kiinteistön omistajana tai haltijana vastuussa lumenpoistosta ja liukkaudentorjunnasta kiinteistön alueella ja mahdollisesti myös tontin kohdalla olevalla jalkakäytävällä, jos kunta ei ole ottanut vastuulleen jalkakäytävän kunnossapitoa. Näin ollen yhtiöllä on velvollisuus järjestää talvikunnossapito, jos osakkaat eivät talkoovoimin saa kunnossapitotöitä hoidettua.



Kirjoittaja on Kiinteistöliiton lakimies **Minna Anttila**.
Kiinteistöliiton lakipäkinä -blogi 1.12.2014

Lisää Lakipäkinä-blogeja Kiinteistöliiton sivuilta osoitteesta:
<http://www.taloyhtio.net/blogit/kirjoittajat/?id=15>

Yhtiöjärjestys talon tärkein asiapaperi - niin Puijonkulmassakin

Kun asunto-osakeyhtiö laki tuli vuonna 2010 voimaan, oli uudessa laissa säädöksiä, jotka menevät ohi yhtiöjärjestyksen. Taloyhtiön ei ole pakko muuttaa yhtiöjärjestystään uudistuneen lain vuoksi, mutta laki sitä suosittaa. Kun muutokseen ryhdytään, tulee koko yhtiöjärjestys saattaa vastaamaan uutta lakia. Muutoin maistraatti ei muutosta hyväksy.

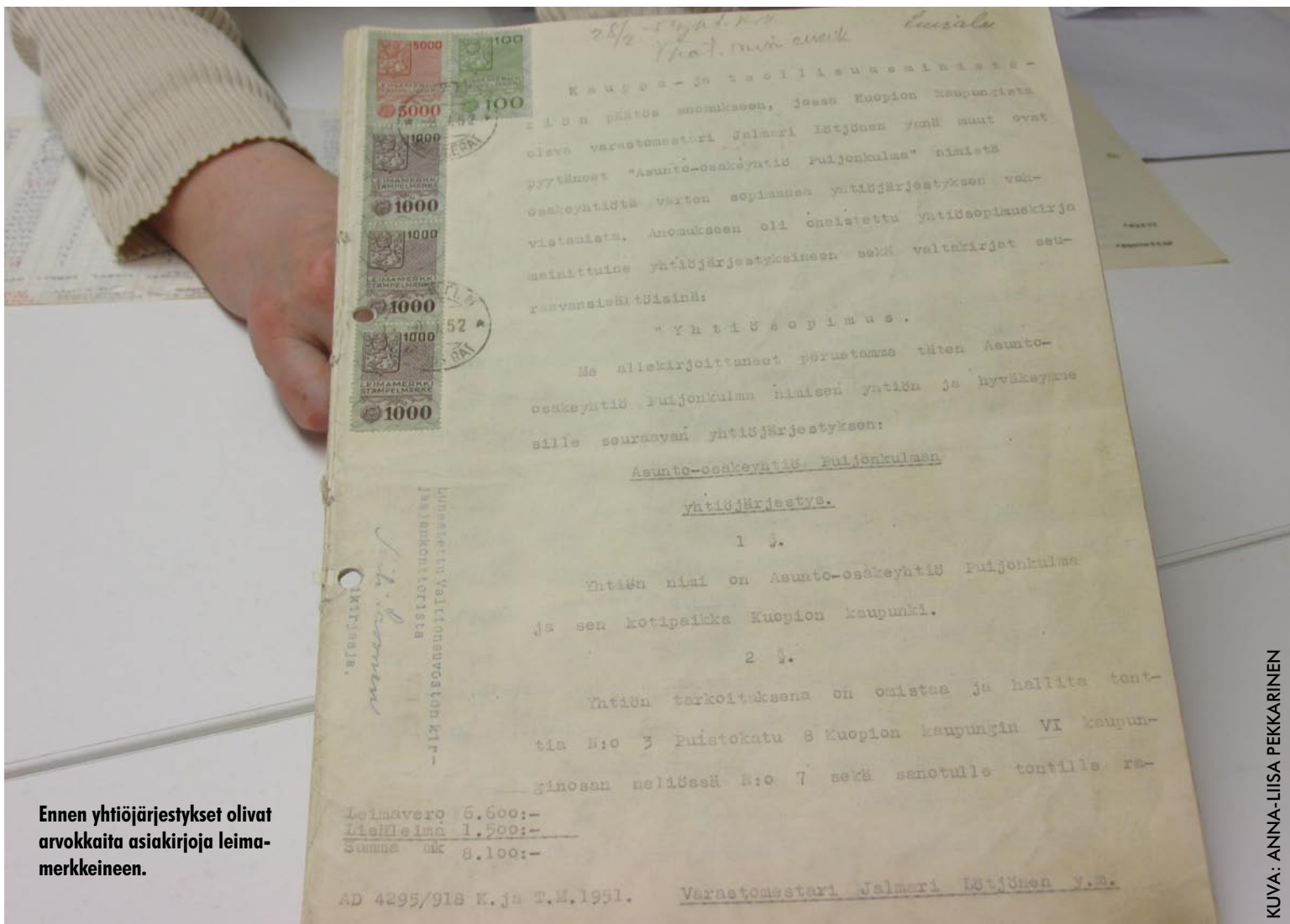
Yhtiöjärjestysmuutokset jäävät usein tekemättä, ellei ole pakottavaa syytä. Yleensä eletään entisen varassa, kunnes tulee jokin konkreettinen tarve jollekin asialle, mutta vanhentunut yhtiöjärjestysmääräys estää sen.

- Minusta yhtiöjärjestys on yhtiön tärkein asiapaperi, jonka on syytä olla ajan tasalla. Onhan kyse omasta omaisuudesta, määrittää Asunto Oy Puijonkulman hallituksen puheenjohtaja **Anni Koskela**.

Yhtiöjärjestysmuutokset on hyväksyttävä 2/3 enemmistöllä. Sen jälkeen isännöitsijä lähettää sen maistraattiin virallisesti hyväksyttäväksi. Maistraatti ilmoittaa kirjallisesti, mistä lähtien uusi hyväksytty yhtiöjärjestys on voimassa. Maistraatti voi pyytää myös täydentämään asiapapereita.

Ajantasaistettu yhtiöjärjestys kaiken kaikkiaan yksinkertaistaa ja selkeyttää taloyhtiön toimintaa. Asunnonostajat harvoin perehtyvät yhtiöjärjestykseen, itse asunto on kiinnostavampi. Koskela toivoisi, että ajan tasalla oleva yhtiöjärjestys olisi myyntiä edistävä tekijä.

- Vain siellä perustellaan, mitkä ovat asumisen kulut; muun muassa millä perustein osakkaat maksavat osuuksiaan taloyhtiön lainoista ja miten määräytyvät käyttökorvaukset, Koskela summaa. - alp -



Ennen yhtiöjärjestykset olivat arvokkaita asiakirjoja leimamerkkeineen.

- Yhtiöjärjestys on talo-
yhtiön tärkein asiakirja.
Se kannattaa pitää ajan-
tasalla, sanoo Anni
Koskela.



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Yhden yhtiökokouksen järjestelmään

Puijonkulmassa Kuopion keskustassa ryhdyttiin muuttamaan yhtiöjärjestystä, koska yhtiössä päätetään pian parveke- ja julkisivuremontista. Nykyisen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöjärjestysmuutos on käsiteltävä kahdessa yhtiökokouksessa. Yhtiö päätti säästää vaivaa tulevaisuudessa ja muuttaa pykälän niin, että yhtiöjärjestysmuutoksen voi päättää yhdessä kokouksessa. Vanhentunut kahden kokouksen päätöskäytäntö on enää vain harvan yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Samalla tehdään muut asunto-osakeyhtiölaista tulleet muutokset.

45 asunnon vuonna 1952 rakennettu taloyhtiö on kolmerappuinen ja 5/7-kerroksinen. Hallituksen puheenjohtaja on **Anni Koskela**.

- Meidän yhtiöjärjestystämme on

Puijonkulma päivittää yhtiöjärjestyksensä tulevan parveke- ja julkisivuremontin tiimoilta.



muutettu peräti 6 kertaa, viimeksi 2006, kun putkiremon-
tin yhteydessä laitoimme vesimittarit ja veden laskutusta
koskeva kohta oli muutettava henkilölukuun perustuvasta
todellisen mitatun kulutuksen mukaiseksi. Ilman muutosta
emme olisi voineet laskuttaa kulutusperusteisesti, eikä
vedenkulutus olisi laskenut, kuten se kulutusperusteisella
laski - ja huomattavasti. Se maksaa, joka käyttää.

Mitä muuta muutetaan?

Puijonkulma muuttaa yhtiöjärjestyksen uuden lain mu-
kaiseksi kaikilta osin. Esim. hallituksen jäsenten lukumää-
rää muutetaan 5+2 varajäsenestä uuden lain mukaiseksi,
3-5 jäseneseen. Varapuheenjohtajaa ei myöskään jatkossa
valita.

Myös yhtiökokouskutsun lähettämisen aikarajat muute-
taan vastaamaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia
siten, että kutsun on oltava osakkaalla kirjallisena - säh-
köpostikin käy - vähintään kaksi viikkoa ennen kokous-
ta, ja varsinainen yhtiökokous on pidettävä viimeistään
kesäkuun loppuun mennessä.

Käyttökorvauspykälä tulee uutena. Käyttökorvaukset
rinnastetaan nykyisissä vastikkeeseen. Jos osakas jättää
merkittävästi käyttökorvauksia maksamatta, antaa se ta-
lolyhtiölle perusteen huoneiston hallintaanotolle.

Osakepääoman markkamääräisyys muutetaan euromää-
räiseksi ja osakkeen nimellisarvo jää pois.

Yli 30 huoneiston taloyhtiönä Puijonkulman on valittava
1 ammattitilintarkastaja ja varatilintarkastaja, tai tilintar-
kastusyhdistys.

Maistraatti ohjeistaa

- Taloyhtiöillä ei ole välitöntä pakkoa muuttaa yh-
tiöjärjestyksiään. Vanhankin yhtiöjärjestyksen kanssa
voi elää, kunhan tuntee uuden lain pakottavat mää-
räykset. Niitä ovat esimerkiksi yhtiökokouskutsuaika
ja -tapa, hallituksen selvitykset varsinaiselle yhtiöko-
koukselle sekä tilintarkastusta

koskevat määräykset, kertoo henkikirjoittaja **Saija
Lyytinen** Itä-Suomen maistraatista.

Sitten kun muutokseen ryhdytään, tulee yhtiöjär-
jestys saattaa vastaamaan uutta lakia kokonai-
suudessaan. Hän muistuttaa, että osakkaat eivät
välttämättä tiedä, missä kohden laki menee yhtiö-
järjestyksen edelle, jos yhtiöjärjestyksen määräykset
ovat vanhentuneita.

Lain tultua vuonna 2010 voimaan kyseltiin erityi-
sesti tilintarkastajamuutoksista.

- Alle 30 huoneiston taloyhtiöt eivät enää tarvitse
käyttää ammattitilintarkastajaa, vaan saavat vali-
ta myös toiminnantarkastajan. Jos muutosta ei ole
tehty yhtiöjärjestykseen, yhtiö voi valita joko tilintar-
kastajan tai toiminnantarkastajan, vaikka vanhassa
yhtiöjärjestyksessä määrättäisiin tilintarkastajasta.
Jos yhtiö muuttaa yhtiöjärjestyksiään, mutta jättää
siihen määräykset tilintarkastajasta, tarkoittaa tämä
jatkossa pientenkin taloyhtiöiden osalta ammattiti-
lintarkastajaa.

Vanhentuneet tiedot kaupparekisterissä hallituk-
sen jäsenistä voivat esimerkiksi vaikeuttaa taloyhtiön
edustamista erilaisissa oikeustoimissa. Siksin yhtiön
kaikki rekisteritiedot kannattaa pitää ajan tasalla.

Ilmoitukset vielä paperilla

Toisinaan maistraatti pyytää tarkennusta ja täy-
dennystä yhtiöjärjestyksen muutosilmoitukseen, esi-
merkiksi jos kaikkia lain uudistuksia ei ole huomattu
tehdä.

Käsittelyajat ovat kahdesta viikosta muutamaa
kuukauteen riippuen esimerkiksi siitä, pitääkö yh-
tiöjärjestyksiä korjauttaa. Mahdollisen uuden yhtiö-
kokouksen pitäminen taloyhtiössä pidentää käsitte-
lyaikaa. Keväällä ja kesällä yhtiöt tekevät runsaasti
ilmoituksia yhtiökokousten jälkeen. Tällöin ilmoituk-
set voivat ruuhkautua.

Yhtiöjärjestysmuutoksen hinta on 380 euroa si-
sältäen myös mahdolliset edustamista koskevat
muutokset, esimerkiksi hallituksen, isännöitsijän ja
tilintarkastajan osalta.

Yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus tehdään Patentti-
ja rekisterihallituksen (PRH) lomakkeelle Y4 muu-
tos- ja lopettamisilmoitus. Sen liitteenä on lomake
13B, johon tulevat asunto-osakeyhtiötä koskevat
muutokset.

Ne on edelleen toimitettava paperisena maistraa-
tille. Ilmoituksen voi jättää maistraattiin, PRH:een
tai verottajan toimipisteeseen. Edustamista koskevat
ilmoitukset voi tehdä jo sähköisesti.

- Henkilötunnukset pitää ilmoittaa erillisellä hen-
kilötietolomakkeella, ei osana lomaketta 13B, jotta
ne eivät tahattomasti julkistu.

Oikeusministeriön sivulla on tiivistetty ohje yhtiö-
järjestyksen muutostarpeista, [http://oikeusminis-
terio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/
6Av7ouYXv/Ohje_-_Vanhan_yhtion_yhtiojarjestyk-
sen_muutostarve.pdf](http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av7ouYXv/Ohje_-_Vanhan_yhtion_yhtiojarjestyksen_muutostarve.pdf).

**1.9.2015 alkaen
asunto-osakeyhtiöitä koskevat
tehtävät siirtyvät maistraatilta
Patentti- ja rekisterihallitukselle.**

Hissijuttuja

Hissi on hyvä juttu. Se pitäisi olla joka talossa, kerroksia tietenkin olisi hyvä olla edes kaksi. Jos kerroksia on enempi kuin kolme, niin valtio ojentaa auttavan kätensä ja rahaa ropisee hissirakentajan laariin. Valtio näet on fiksusti sitä mieltä, että ennemmin kannattaa pitää mummit ja papat kotona kuin hissittömyyden takia tuoda heidät kalliille laitospaikoille. Ja kuka nyt kotoaan haluaisi pois muuttaa, jos vähänkään jalka kapsaa ja suu napsaa.

Kyllä hissi ilahduttaa nuorempiakin. Vanhemmat lapsineen eivät pistä ollenkaan hanttiin, että pääsevät vaunuineen ja ostoskasseineen kiittämään hissillä yläkerroksen kotiin.

Entäpä pyörätuolilla liikkujat. Ilman hissiä elämä kerrostalossa olisi mahdotonta.

Isännöitsijät kertovat, että hissi jää taloyhtiön remonteja priorisoitaessa aina viimeiseksi. Se ei kuitenkaan ole *niin* välttämätön? Mutta mihin muuhun remontiin saa ilmaista rahaa kymmeniä, jopa satoja tuhansia. Minä vain kysyn.

Hissi on paha juttu. Siinä nimittäin saattaa joutua pakosta puhelemaan ventovieraan kanssa. Mikä sen kiusallisempaa. Voi tietysti olla puhelemattakin, mutta se se vasta kiusallista onkin. Kuten minulle kävi teinityttöä Helsingissä. Olin menossa kyläilemään Eiraan ikivanhaan taloon, viidenteen kerrokseen. Juuri ehäin pikkuruiseen ahtaaseen hissiin ennen kuin edelläni mennyt vetäisi veräjän kiinni. Olinkin joutunut hissiin velmun M.A.Nummisen, julkkiksen, kanssa!!! Taisi juuri silloin olla kuuminta hottia hänen laulunsa Olen nähnyt Helka-neitin kylvyssä, ihanaa! Yritin olla kuin ei mitään, mutta Numminenhan tietysti sen hoksasi, ja otti tilanteesta kaiken irti. Kun hissi hitaasti lähti rytkyen ja natisten ylöspäin, hän ryhtyi tuijottamaan minua - tuijotti tuijottamistaan - ja virnistys leveni hänen naamallaan sitä mukaa mitä punaisemmaksi minä muutuin. Vihdoin, tosi pitkän ajan jälkeen, tuli viides kerros, ja pääsin tulipunaisena ulos. Numminen jatkoi vielä kerroksen matkaa. Liekö nauranut ääneen.

Mikä siinä julkkiksessa nyt niin nolotti, että piti punastella, ei sitä nyt ymmärrä.

Hissi on paha juttu silloinkin, jos se jää jumiin. Siellä sitten odotat huoltomiestä, vaikka pissattaisi kuinka kovasti. Miten ongelman ratkaiset?

Nuorista on hilpeää änkäytyä baarista kotiutuessa koko jengi kerralla hissiin. Entä kun se ylipainon vuoksi jää jumiin. Joukolla on tietysti hauskenpaa odottaa, tunti-kaksi kuin sillit suolassa, illan virvokkeet rakkoa painaen. Mutta sitten ei ole enää hauskaa, kun huumorintajuton isännöitsijä lähettää huoltomiehen käynnistä pitkänpuoleisen laskun hissistä ongituille. - Siihen loppui se hurvittelu, naureskeli erään yhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Hissi on erityisen hyvä juttu silloin, kun siellä eletään elämän onnellisin hetki. Kun savonlinnalaisessa talossa tehtiin hissiremonttia, iäkäs rouva tuli hissiurakoitsijalta kysymään, mihin joutui se entinen hissi.

Kun urakoitsija ihmetteli, miksi rouvaa moinen kiinnostaa, niin hän paljasti, että häntä kosittiin aikoinaan juuri sen hissin penkillä! Kuinka romanttista. Tarina ei kerro, saiko rouva sen hissin kenties muistoksi.

Hissitalo on itsellänikin kiikarissa, jos/kun jossain vaiheessa rivitalosta kerrostaloon muutan. Ei tässä olla nuortumassa, jonain päivänä voi olla hissi ehdoton. Ehkä hissitalon asunnosta joutuu vähän enemmän maksamaan, mutta se on kaukokatseinen sijoitus tulevaisuuteen.

Jos haksahdan hissittömään taloon, niin kohta varmaan teen osakasaloitteen hissin rakentamisesta. Niin, muistakaa, että jokainen osakas voi tehdä tällaisen aloitteen hallitukselle. Jos asia on akuutti, niin eikun aloitetta kirjoittamaan!

Anna-Liisa Pekkarinen

anna-liisa.pekkarinen@dnainternet.net

www.annaliisapekkarinen.net

P.S.

Etsin pientä edullista soppea työhuoneeksi Kuopiosta, esimerkiksi taloyhtiöstä. Koko noin 8-12 m2. Yhteydenotot p. 050 595 2285 tai yllä olevaan sähköpostiin.



Kiinteistökoulutus

Tietoa
taloyhtiön
tueksi

Vahvista osaamistasi osallistumalla Kiinteistöiltaamme!

Hyvä uutinen: kiinteistöillat jatkuvat kurssi-iltojen ohella. Tekniset aiheet saavat kurssi-illoissa päähuomion, ja kiinteistöiltojen teemoja ovat kiinteistöalalla tapahtuvat ajankohtaiset tai muutoin mielenkiintoiset ilmiöt.

Kiinteistöilta

IISALMI

Ti 28.4.2015 klo 17.00-19.30

Luma-keskus Majakka

Savonkatu 5

VARKAUS

Ke 29.4.2015 klo 16.30-19.00

Varkauden kaupunginkirjaston auditorio,

Osmajoentie 1

Kuka korjaa, kun paikat hajoavat taas!

Taloyhtiöissä syntyy monesti epäselvyyttä siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Noudatettavat säännökset on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa.

Kiinteistöliitto Itä-Suomi järjestää tänä keväänä kuudella paikkakunnalla tilaisuudet, joissa Kiinteistöliiton lakimiehet käsittelevät esimerkkien avulla asunto-osakeyhtiöihin sovellettavia korjaus- ja kunnossapitovastuu säännöksiä ja korjausten tasoa.

Ohjelma:

- Korjaus- ja kunnossapitovastuun määräytyminen asunto-osakeyhtiössä
- Korjaus- ja kunnossapitovastuun liittyvää oikeuskäytäntöä ja erityispiirteitä
- Vahingonkorvausvastuun arviointi korjaus- ja kunnossapitotyön yhteydessä

Kiinteistöilta on maksuton jäsentaloyhtiöiden luottamushenkilöille, muille ilta maksaa 150 euroa henkilöltä. Kahvitarjoilu klo 17.00—17.30 lisämessä ja klo 16.30—17.00 Varkaudessa. Huomaa, että Kiinteistöillan toteutumiseksi edellytämme 40 osallistujaa/kaupunki.

Ilmoittautuminen viimeistään 20.4.2015:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai p. 017 262 6633.

Illan aikana on mahdollisuus tilata erikoishintaan Kiinteistöalan Kustannus Oy:n oppaita *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko*, *VastuunjakotaulukkoPlus*, *Joka kodin huoltovihko* ja *Osakkaan remontit taloyhtiössä*. Kiinteistöalan Kustannus Oy tarjoaa oppaista 20 % alennuksen sekä pakettialennukset.

Kierrätähän kutsua myös hallituksessa, kiitos!

OSAKKAAN
HYVÄKSI,
KIINTEISTÖN
PARHAAKSI

kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Itä-Suomi

Maaherrankatu 15, 70100 Kuopio
Puh. 017 262 6633
mirjami.kauppinen@kiinteistoliitto.fi
anne.verger@kiinteistoliitto.fi

Kiinteistökoulutus

Tietoa
taloyhtiön
tueksi

Vahvista osaamistasi osallistumalla Kiinteistöiltaamme!

Hyvä uutinen: kiinteistöillat jatkuvat kurssi-iltojen ohella. Tekniset aiheet saavat kurssi-illoissa päähuomion, ja kiinteistöiltojen teemoja ovat kiinteistöalalla tapahtuvat ajankohtaiset tai muutoin mielenkiintoiset ilmiöt.

Kiinteistöilta

Tiistai 10.3.2015 klo 17.00-19.30

Hotelli Scandic, Satamakatu 1, Kuopio

Kuka korjaa, kun paikat hajoavat taas!

Taloyhtiöissä syntyy monesti epäselvyyttä siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiön ja osakkeenomistajan kesken. Noudatettavat säännökset on määritelty asunto-osakeyhtiölaissa.

Kiinteistöliitto Itä-Suomi järjestää tänä keväänä kuudella paikkakunnalla tilaisuudet, joissa Kiinteistöliiton lakimiehet käsittelevät esimerkkien avulla asunto-osakeyhtiöihin sovellettavia korjaus- ja kunnossapitovastuu säännöksiä ja korjausten tasoa.

Ohjelma:

- Korjaus- ja kunnossapitovastuun määräytyminen asunto-osakeyhtiössä
- Korjaus- ja kunnossapitovastuun liittyvää oikeuskäytäntöä ja erityispiirteitä
- Vahingonkorvausvastuun arviointi korjaus- ja kunnossapitotyön yhteydessä

Kiinteistöilta on maksuton jäsentaloyhtiöiden luottamushenkilöille, muille iltä maksaa 150 euroa henkilöltä. Kahvitarjoilu klo 17.00—17.30.

Ilmoittautuminen viimeistään 2.3.2015:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai p. 017 262 6633.

Illan aikana on mahdollisuus tilata erikoishintaan Kiinteistöalan Kustannus Oy:n oppaita *Taloyhtiön vastuunjakotaulukko*, *VastuunjakotaulukkoPlus*, *Joka kodin huoltovihko* ja *Osakkaan remontit taloyhtiössä*. Kiinteistöalan Kustannus Oy tarjoaa oppaista 20 % alennuksen sekä pakettialennukset.

Kierrätäthän kutsua myös hallituksessa, kiitos!

OSAKKAAN
HYVÄKSI.
KIINTEISTÖN
PARHAAKSI
kiinteistoliitto.fi

 **KIINTEISTÖLIITTO**
Itä-Suomi

Maaherrankatu 15, 70100 Kuopio
Puh. 017 262 6633
mirjami.kauppinen@kiinteistoliitto.fi
anne.verger@kiinteistoliitto.fi