

KIINTEISTÖVIESTI

POHJOIS-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYKSEN JÄSENTIEDOTE NRO 2 / 2016 HEINÄKUU



KIINTEISTÖLIITTO
Itä-Suomi

PARAS PAIKKA ASUA

Kuopion
korttelimuseossa
12.3.-29.10.2016

Näyttelyllä Pohjois-Savon
Kiinteistöyhdistys juhlistaa 120 v.
historiaansa

LEHTIKIERTO HALLITUKSESSA / / / / /

- Naapuruussovittelulla sopua taloyhtiöihin **1 s. 2**
- Taloyhtiöiden murtoturvallisuudessa paljon parannettavaa **1 s. 6**
- Uusi asukas- ja kiinteistösähkön puitesopimus Savon Voiman kanssa, **lue takakannesta**

Yhteystiedot:

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

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimisto:
Kauppakatu 17
70100 KUOPIO
puhelin 017 262 6633 (toimisto)
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 2016



ITÄ-SUOMEN SIVUT OSIO I

AJANKOHTAISTA

Varaa aika Kiinteistöliiton lakineuvontaan	1
Kiinteistöliiton toimikunnat vahvistettiin	1
Naapurussovittelulla sopua taloyhtiöihin.....	2

TUTKIMUS JA KEHITTÄMINEN

Taloyhtiöiden asukkaat eivät tunne pelastussuunnitelmaa.....	5
Taloyhtiöiden murtoturvallisuudessa paljon parannettavaa.....	6
Nopea toiminta ehkäisee jälkivahinkoja ja pienentää turvallisuusriskejä.....	7

LAINSÄÄDÄNTÖ JA OIKEUSKÄYTÄNTÖ

Mitä asbestilainsäädännön uudistus tarkoittaa? Mitkä ovat vaikutukset taloyhtiön tai osakkaan hankkeissa?	8
Grillaaminen ja kaasugrillin säilyttämien taloyhtiössä.....	9
Kesä tuo mukanaan pomppufiiliksen!	8

TAPAHTUMAT JA JULKAISUT

Osallistu kuvakisaan! Valokuvakisa 2016 - ihmiset ja asuminen	10
Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä.....	10
Hallituksen tehtävät ja vastuut	10
Urakkasopimukset taloyhtiön korjaushankkeissa	11
Urakoitsijan takuuvastuu - Tilaajan opas	11

KOLUMNI

Ärsyttääkö?	16
-------------------	----

POHJOIS-SAVON ALUESIVUT OSIO II

Pääkirjoitus	1
Asbestilaki velvoittaa ennen vuotta 1994 valmistuneiden talojen asukkaita	2
Vuokratalon asukastoimikunta on asumisviihtyvyyden avain	4
Joko kävit asumisnäyttelyssä Kuopion korttelimuseolla?	6
Toiminnantarkastus harvakseltaan käytössä	8
Saako kerhohuoneessa asua?	10
Hissi solahti rappuun kuin hanska käteen.....	12

Varaa aika Kiinteistöliiton lakineuvontaan - mahdollisuus toimittaa myös etukäteisaineistoa

Muistathan, että Kiinteistöliiton lakineuvontaan voi nykyään varata ajan etukäteen. Ajanvarauskalenterista voi varata 20 minuutin puhelinajan päivystysvuorossa olevalle lakimiehelle sekä liittää tausta-aineistoa asiaa varten. Varatut ajat ovat puhelinaikoja ja asiat käsitellään suullisesti. Palvelu sisältyy jäsenmaksuun.

Edelleen on myös mahdollista soittaa Kiinteistöliiton lakineuvontaan, kuten ennenkin. Jäsenyhdistysten neuvontapalveluihin uudella liiton ajanvarauspalvelulla ei ole vaikutusta.

<http://www.kiinteistoliitto.fi/ajanvaraus>

Kiinteistöliiton toimikunnat vahvistettiin

Kiinteistöliiton toimikunnat kaudelle 2016 - 2018 nimettiin 24.5. Kiinteistöliiton hallituksen kokouksessa. Toimikunnat ja niiden kokoonpanot löytyvät Kiinteistöliiton sivuilta.

Hallitus käsitteli toimikuntien asettamisen lisäksi kevätkauden viimeisessä kokouksessaan uusimman korjausrakentamisbarometrin tuloksia, tupakkalain valmistelua sekä myönsi ansiomerkkejä. Katsaukset kiinteistöalan ajankohtaisiin tapahtumiin sekä liiton ja liittoyhdistyksen taloudelliseen tilaan olivat myös kokouksessa esillä.

Vuokratalovaliokunta

Vuokratalovaliokunta toimii ARA-sektorin vuokra-asuntoasioiden asiantuntijaryhmänä Kiinteistöliittoyhteisössä. Valiokunta tekee esityksiä, kannanottoja ja lausuntoja vuokra-asuntomarkkinoiden kehittämiseksi sekä vuokra-asuntojäsenten palveluiden kehittämiseksi liitossa ja sen jäsenjärjestöissä. Valiokunnan tehtävänä on lisäksi toimia vuokra-asuntosektorin jäsenten yhteysverkostona sekä kehittää vuokratalojen keskinäistä tiedonvaihtoa.

Kiinteistö-KYS Oy:n toimitusjohtaja **Juhani Simpanen** on vuokratalovaliokunnan jäsen.

Korjausrakentamistoimikunta

Toimikunnan tehtävänä on seurata etenkin asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaa ja puuttua siinä havaittuihin ongelmiin, valmistella liitolta pyydettyjä rakennus- ja taloteknisiä lausuntoja sekä tehdä esityksiä kiinteistönpidon kehittämiseksi pitäen lähtökohtanaan liiton perusjäsenten eli taloyhtiöiden tarpeita.

Toimikunta käsittelee myös rakennuskannan energia- ja tehokkuuden parantamiseen liittyviä asioita.

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Juhani Kortelainen** on korjausrakentamistoimikunnan jäsen.

Järjestötoimikunta

Toimikunnan tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoinnin parantaminen. Toimikunta asettaa tavoitteita liiton järjestötoiminnalle ja arvioi tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toiminnanjohtaja **Mirjami Kauppinen** on järjestötoimikunnan jäsen.



- Sovittelun tarkoituksena on saada ihmiset kohtaamaan toisensa ja löytämään itse ratkaisun ongelmiinsa, sanoo Pohjois-Savon sovittelutoimiston johtaja Mika Murtorinne. Vasemmalla sovittelun ohjaaja Aija Utriainen ja oikealla sovittelija Juha Möykkynen.

Naapurussovittelulla sopua taloyhtiöihin

Taloyhtiöiden naapurussotat saattavat kasvaa vuorenkorkuisiksi ja vuosikymmenien kestoisiksi. Ikäviä nimettömiä lappusia ilmaantuu ilmoitustaululle tai postiluukusta sisään, mutta suoraan ei sanota. Tai sanotaan liikaakin ja syntyy ilmiriitoja.

Isännöitsijät väsyvät erotuomarin rooliinsa, kun asia pullahtaa aina uudelleen esille. Pahimmillaan koko taloyhtiön ilmapiiri kärsii.

Monikaan taloyhtiö ei tiedä, että sovittelutoimistojen palveluja voidaan käyttää rikosasioiden lisäksi myös naapurussotien ratkaisemiseen.

Riitujen sovittelu on maksutonta, vapaaehtoista, puolueetonta ja luottamuksellista. Koko Suomen käsittävällä palvelulla on sovittelutoimistot Itä-Suomessa Kuopiossa, Joensuussa, Mikkelissä, Savonlinnassa, Varkaudessa, Pieksämäellä ja Iisalmissa.

Vapaaehtoisina sovittelijoina toimivat haastattelussa soveliaiksi todetut maallikot, jotka ovat saaneet tehtävään täsmäkoulutuksen ja toimivat sovittelutoimiston ohjauksessa. Sovittelijat ovat eri-ikäisiä, eri ammattis-

sa toimivia tai eläkkeellä olevia. Itä-Suomessa heitä on yhteensä 175.

Naapurussotoihin johtavia asioita taloyhtiöissä ovat esimerkiksi koiran haukunta, kissojen vapaana juoksentelu, rappukäytävässä meluaminen, askelten töminä yläkerrassa, lasten leikin äänet, äänekäs juhlinta yöaikaan, pianon pimputus, rajariidat, ruuan- ja tupakankäryjen kantautuminen naapuriin, grillaus, autopaikkariidat ja kiistat pesu- ja kuivaushuoneen käyttöajoista. Riidanjyvä voi syntyä mitä pienimmästä asiasta ja kasvaa uskomattomiin mittasuhteisiin.

Rikosasioista puhutaan silloin, kun jollekulle aiheutuu aineellista tai henkistä vahinkoa ja asiasta tehdään rikosilmoitus poliisille.

- Skismoihin kannattaa tarttua heti. Jos ollaan jo käräjille menossa, osapuolten kohtaamisesta tulee haasteellisempaa, sovittelutoimiston johtaja **Reetta Ikonen** Etelä-Savon ja Varkauden sovittelutoimistosta Savonlinnasta kertoo 20 vuoden kokemuksellaan.

Sovittelu isännöitsijöiden työkaluksi

Taloyhtiöiden riita-asioita on sovittelutoimistojen työstä vain pieni osa. - Meitä ei tunneta naapuruusriitojen sovittelijoina vielä riittävästi, sanoo sovittelutoimiston johtaja **Mika Murtorinne** Pohjois-Savon sovittelutoimistosta Kuopiosta. Saman toteaa Pohjois-Karjalan sovittelutoimiston johtaja **Leena Sopanen** Joensuusta.

- Vaikka isännöitsijöiden kanssa tehdään paljon hyvää yhteistyötä, sovittelutoimiston palveluja voisi hyödyntää enemmän naapuruusriidoissakin.

Sovittelutoimistoista ehdotetaan, että isännöitsijät ottaisivat sovittelun mukaan työkalupakkiinsa ja näin helpottaisivat myös omaa työtaakkaansa.

- Isännöitsijä voisi antaa riiteleville osapuolille sovitteluesitteen ja ehdottaa yhteydenottamista puolueettomaan ja maksuttomaan sovittelupalveluun. Sovittelun tavoite on löytää molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu, joten isännöitsijän työkaluna sovitteluun ohjaaminen olisi erittäin hyvä ja asukkaiden voimavarat huomioiva menettely.

Sovittelualoitteesta eteenpäin

Sovittelua koskevan aloitteen riita-asiassa voi tehdä täydentämällä sovittelualoitelomakkeen ja toimittamalla sen oman alueen sovittelutoimistoon. Sovittelualoitteella asia saadaan vireille.

Lomakkeet ja täyttöohjeet löytyvät kunkin toimiston omilta sivuilta osoitteesta <http://www.sovittelu.fi/index.php/fi/>.

Sovittelualoitteen voi tehdä osapuoli, alaikäisen huoltaja tai muu laillinen edustaja, täysi-ikäisen vajaan edunvalvoja, muu viranomainen tai poliisi- tai syyttäväviranomainen.

Taloyhtiöriidoissa sovittelijat ottavat yhteyttä osapuoliin ja hienovaraisesti keskustelemalla pyrkivät saamaan osapuolet saman pöydän ääreen. Aluksi voidaan tarvita erillisiä keskusteluja kummankin osapuolen kanssa ennen kuin yhteiseen tapaamiseen päästään.

Sovittelu on riidan osapuolille keskustelun mahdollistaja. Sovittelijat eivät anna valmiita ratkaisuja, vaan pysyvät taustalla, kuuntelevat ja johdattelevat keskustelua. - Usein riittää, kun osapuolet tulevat kuuluksi. Kun kumpikin saa sanoa sanottavansa, saattaa ymmärrys löytyä. Että ei toinen ole tahallaan toista ärsyttänyt, ehkei vain ole tiennyt toimintansa haittaavan. Kun pelisäännöistä ja mahdollisesta korvauksesta päästään yhteisymmärrykseen, riitely loppuu, Murtorinne kertoo.

Riidan osapuolilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen sopimus, jossa he sopivat menettelytavoista jatkossa. Voidaan tehdä myös osasopimuksia, joita tarkistetaan tietyn ajan kuluttua. Esimerkiksi voidaan sopia, ettei autoa tyhjäkäytetä toisen ikkunan alla tai miten toi-

Sovittelija kertoo

Sovittelija **Juha Möykkynen** on itsekin erään taloyhtiön hallituksessa. Hän on sitä mieltä, että sovittelua voisi naapuruusriidoissa käyttää enemmänkin. Hän peräänkuuluttaa avoimuutta.

- Hallituksen taidoista riippuu esimerkiksi remonttien riidaton toteutus. Tiedottaminen on äärimmäisen tärkeää. Jos asukkaille putkatelee valmiita rakennelmia, eikä asioista ole avoimesti keskusteltu, on varmasti harmeja tiedossa.

- Ongelmat ovat nyt aivan erilaisia kuin ennen. Onko isännöitsijöillä koulutusta niiden ratkomiseen. Eikä tämän päivän ihmisillä ole neuvottelutaitoa samalla tavalla kuin ennen, kun sukupolvet asuivat yhdessä. Olisi hyvä, jos isännöitsijä esimerkiksi vuosikokouksessa toisi esille tämän ulkopuolisen sovittelijan mahdollisuuden.

Möykkynen elämäntilanne sallii nyt sovittelijan tehtävän. Vuosia sitten eläkkeelle jäänenä hän pitää sitä hyvänä tapana pysyä yhteiskunnassa ja sen muutoksessa kiinni. - Näin pystyn pieneltä osaltani auttamaan yhteiskuntaa; pienimmät erimielisyydet saadaan pois käräjiltä. - alp -

mitaan yhteisten tilojen käytössä, sopia voidaan jopa tervehtimisestä kohdatessa. Seinää graffiteilla töhrinyt nuori voi sopia töhryjensä poispesemistä, ja korvata näin tekonsa. Joskus voidaan selvitä reilulla anteeksipyyntöillä.

Joensuussa monikulttuurisena kaupunkina on järjestetty myös sovitteluja, joissa on ollut kerralla iso joukko samassa taloyhtiössä asuvia maahanmuuttajia ja kantasuomalaisia sopimassa yhteisistä käyttäytymissäännöistä.

Keskustelu voi johtaa sovintoon

Jo se, että osapuolet saadaan keskustelemaan, voi johtaa sovintoon. Se ei aina onnistu ensimmäisellä kerralla, mutta kun osapuolet miettivät asioita tovin, saattaa sopu seuraavilla yrityksillä löytyä. Sovittelijat eivät heitä kesken hankkoja naulaan. Vain pieni osa riitatapauksista jää ilman ratkaisua.

- On harvinaista, että joku haluamalla haluisi aiheuttaa epäsovun naapurustossa. Hän vain uskoo omaan totuuteensa. Keskustelemalla voi avautua ymmärrys toista osapuolta kohtaan, Ikonen tietää.

Myös taloyhtiöt ovat erilaisia, joissakin häiriökynnyks on matalampi kuin toisissa, joskus kerrostaloon muuttavalle vie aikaa ymmärtää, että erilaisuutta on siedettävä.

Teksti: Anna-Liisa Pekkarinen

Faktaa sovittelusta

- Sovittelupalveluiden järjestämisvastuu siirtyi aluehallintovirastoilta Terveyden ja Hyvinvoinnin Laitokselle 1.1.2016 sovittelulain muutoksen myötä.

- Sovittelupalveluiden järjestämisen valvonnasta vastaa Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto (Valvira).

- Sovittelupalvelua tuottavat kunnat, järjestöt ja yhdistykset. Tällä hetkellä Suomessa on 19 palveluntuottajaa ja 33 toimipistettä. Pohjois-Savossa sovittelun järjestää Kuopion kaupunki, Pohjois-Karjalassa Mannerheimin Lastensuojeluliiton Järvi-Suomen piiri ry, Etelä-Savon ja Varkauden alueella Sovittelu ry.

- Vuodesta 2006, jolloin sovittelulaki tuli voimaan, on valtioneuvoston budjetissa ollut 6,3 miljoonan euron määräraha, josta sovittelupalveluiden tuottamisesta aiheutuneet kustannukset on korvattu palveluntuottajille.



Sovitteluhuoneissa Sopukka ja Supliikki auotaan naapurusuuri-tojen umpisolmuja. Ovelta sovittelun ohjaaja Aija Utriainen.

SOVITTELUTOIMISTOJEN YHTEYSTIEDOT

POHJOIS-SAVO:

Pohjois-Savon sovittelutoimisto

Puijonkatu 23 A, 3. krs
70100 KUOPIO

p. 044 718 3307, mika.murtorinne@kuopio.fi

p. 044 718 1229, aija.utriainen@kuopio.fi

p. 044 718 1228, maija.sinikka.miettinen@kuopio.fi

Iisalmen aluetoimisto

Virrankatu 2, 3. krs, 74100 IISALMI
p. 044 718 1230

ETELÄ-SAVO JA VARKAUS:

Mikkelin alueen sovittelutoimisto

Porrassalmenkatu 19 B 32, 5.krs
50100 MIKKELI

puh. 040 710 7790, mikkeli@sovittelu.fi

Savonlinnan alueen sovittelutoimisto

Olavinkatu 35 A
57130 SAVONLINNA

Puh. 040 710 7791, savonlinna@sovittelu.fi

Varkauden alueen sovittelutoimisto

Kauppakatu 18, 2.krs
78200 VARKAUS

Puh. 040 710 7792, varkaus@sovittelu.fi

Pieksämäen toimipiste

Savontie 1
76100 PIEKSÄMÄKI

Puh. 040 710 7792, pieksamaki@sovittelu.fi

POHJOIS-KARJALA:

Pohjois-Karjalan sovittelutoimisto

Siltakatu 14 B 15
80100 JOENSUU

p. 040 841 4415, p. 050 439 1678,
p 050 439 1677

pohjois-karjala@sovittelu.fi

Taloyhtiöiden asukkaat eivät tunne pelastussuunnitelmaa

Taloyhtiöiden asukkaat tuntevat edelleen huonosti pelastussuunnitelman. Suurin osa kerros- ja rivitaloasujista ilmoittaa, että ei ole perehtynyt taloan koskevaan pelastussuunnitelmaan. Tiedot käyvät ilmi Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön tekemästä tutkimuksesta. Kyselyssä selvitettiin väestön turvallisuustaitoja ja käsityksiä omatoimisesta varautumisesta.

Suurin osa kerrostaloasujista (66 %)* ja rivitaloasujista (61 %)* ilmoittaa, että ei ole perehtynyt taloan koskevaan pelastussuunnitelmaan. Tulosten valossa vaikuttaa siltä, että pelastussuunnitelma on edelleen vieras suomalaisille ja tiedottaminen on puutteellista. Tulokset osoittavat, että pelastussuunnittelu kaipaa lisää tutkimusta ja kehittämistä.

- Käytännössä kaikki kerrostaloasukkaat kuuluvat pelastussuunnittelun piiriin, ja laki velvoittaa tiedottamaan asukkaille suunnitelmasta. Tulos osoittaa, että pelastussuunnittelujärjestelmässä on edelleen paljon

parannettavaa ja järjestelmän toimivuutta tulisi tutkia, SPEKin tutkija **Heikki Laurikainen** toteaa.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön teettämässä tutkimuksessa haastateltiin tuhatta manner-Suomessa asuvaa, ja tutkimuksen virhemarginaali on 3,1 %. Kyselyssä selvitettiin mm. väestön turvallisuustaitoja sekä käsityksiä omatoimisesta varautumisesta. Suomen Kyselytutkimus Oy keräsi tutkimusaineiston maalisi- ja huhtikuussa vuonna 2015.

Pelastuslain mukaan pelastussuunnitelma laaditaan rakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Tämä tarkoittaa sitä, että suuri osa kerros- ja rivitaloista kuuluu suunnittelun piiriin. SPEKin arvioiden mukaan pelastussuunnittelu koskee noin 2,5 miljoonaa suomalaista. Valtioneuvoston asetuksessa pelastustoimesta sanotaan, että pelastussuunnitelma on pidettävä ajan tasalla ja siitä on tiedotettava tarvittavalla tavalla asukkaille.

Taulukko 3. Oletteko perehtynyt tai saanut perehdytyksen asuntoanne koskevaan pelastussuunnitelmaan? Kaikki vastaajat (N=1000 / n=991)

Asumismuoto	OMAKOTITALO TAI PARITALO		KERROSTALO		RIVITALO	
	n	%	n	%	n	%
Kyllä	18	3,6%	130	33,3%	38	35,7%
En	46	9,4%	231	59,0%	60	56,3%
En osaa sanoa	5	1,0%	27	6,9%	5	4,7%
Asun omakoti- tai paritalossa	420	86,0%	3	0,8%	4	3,3%

* Prosenttiluvussa ovat mukana En- ja En osaa sanoa vastaukset.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö on turvallisuuden yleishyödyllinen ja riippumaton asiantuntija, jonka

erityisenä tehtävänä on onnettomuuksien ehkäisyn sekä varautumisen ja väestönsuojelun kehittäminen.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö (SPEK)

Taloyhtiöiden murtoturvallisuudessa paljon parannettavaa

Lähes puolet suomalaisista arvioi, ettei omassa taloyhtiössä ole tehty mitään murtoturvallisuuden parantamiseksi. Jopa 70 prosentilla on käytössään patentoimattomat lukitusjärjestelmät, joiden avaimia voi kopioida.

Taloyhtiöiden heikko varautuminen asuntomurtoihin käy ilmi Abloyn Taloustutkimuksella teettämästä turvallisuustutkimuksesta. Kyselyyn vastanneista lähes puolet (44 %) arvioi, ettei omassa kodissa tai taloyhtiössä ole tehty mitään toimenpiteitä murtoturvallisuuden parantamiseksi. Samassa kyselyssä kaksi kolmannesta (65 %) uskoo asuntomurtojen lisääntyvän tulevaisuudessa.

Valtaosalla suomalaisista (69 %) on käytössään vanhat ja patentoimattomat avainjärjestelmät, joiden avaimia voi vapaasti kopioida. Yli viidennes (22 %) kyselyyn vastanneista arvioi myös olevan mahdollista, että asunon edelliset asukkaat ovat teettäneet avainkopioita, jotka ovat tällä hetkellä ulkopuolisten hallussa.

Taloyhtiöitä edustava Kiinteistöliitto korostaa lukitusturvallisuuden merkitystä.

– Lukitusturvallisuus on yksi kiinteistön turvallisuuden keskeisimmistä osista. Hyvät käytänteet avainturvallisuuteen ovat kaikkien saatavilla esimerkiksi Finanssialan keskusliitosta. Lukitusturvallisuutta tulee arvioida jatkuvasti kiinteistön vakuuttamisen yhteydessä ja myös isojen korjaushankkeiden yhteydessä, toteaa Suomen Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Luottamus isännöintiyhtiöiden tapaan hoitaa yleisavainten hallinta on kuitenkin kohtalaisella tasolla. Yli puolet (58 %) tutkimukseen osallistuneista uskoo isännöitsijän olevan ajan tasalla siitä, kenellä ja missä talon yleisavaimet ovat.

Avainturvallisuus ei kuitenkaan saa erityistä huomiota taloyhtiöissä. Alle puolet vastanneista (41 %) ilmoittaa, että avainturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota omassa taloyhtiössä. Henkilökohtaisella tasolla avainten hallinta on selkeästi paremmalla tasolla. Jopa 95 prosenttia suomalaisista tietää, kuinka



monta vara-avainta kotitaloudessa on ja missä avaimet sijaitsevat. Kahdeksan kymmenestä vastaajasta (82 %) kertoo kiinnittävänsä huomiota omaan tai perheensä avainten hallintaan.

– Lukitusjärjestelmien päivittäminen ja ajanmukaistaminen on olennainen tekijä asuntomurtojen ehkäisemisessä. Avainteknologia on kehittynyt huomattavasti ja elektronisten ja patentoitujen avainjärjestelmien yhdistelmillä voidaan taata erityisesti taloyhtiöiden turvallisuus, sanoo Abloyn myyntijohtaja **Jari Perälä**.

Joka neljäs (25 %) on vaihtanut lukituksen vanhoista ura-avaimista uusiin parantaakseen oman kodin tai taloyhtiön murtoturvallisuutta. Suurin osa (85 %) ilmoittaa, ettei anna avaimiaan vieraille henkilöille, kuten remonttimiehille, lainaksi.

Abloyn turvallisuustutkimus toteutettiin Taloustutkimus Oy:n internet-paneelissa 24.–27.8.2015. Tutkimuskyselyyn vastasi 1022 henkilöä. Tutkimuksen otos painotettiin iän, sukupuolen ja asuinalueen mukaan kohderyhmää edustavaksi. Turvallisuustutkimuksella haluttiin selvittää suomalaisten kokemuksia turvallisuudesta, kuten oman kodin murtoturvallisuudesta ja julkisten tilojen poistumisturvallisuudesta.

Talkoita on monenlaisia

Kirjoitimme viime Kiinteistöviestissä taloyhtiön talkoista juridiikan näkökulmasta Kiinteistöliiton lakipäähkinä -blogissa sivulla 1-10.

Talkooperinne elää nykyäänkin vahvana seudullamme. Taloyhtiöiden talkoista kuullaan ajoittain hyviä esimerkkejä, vaikka kielteisimmät kokemukset taitavat voittopuolisesti ”ylittää uutiskynnyksen” ja ehkä siksi tavoittaa neuvontamme. Mutta tänäkin kesänä monta kerros- tai rivitalon pihaa on rapsutettu innokkaasti puhtaiksi ja pihat koristeltu kukkasin. Samalla talon yhteishenkeä on parannettu rupatteleamalla naapureiden kanssa ja nauttimalla talkootarjoilusta.

Pari talkootöihin liittyvää toivetta tässä on paikallaan tuoda esille: Taloyhtiön hallitus voi vallan mainiosti sopia niin talkoojärjestelyistä kuin tarvikkeiden hankinnasta keskenään, ilman isännöitsijääkin. Pieni akkujen lataustauko on kokoustäyteen alkuvuoden jälkeen paikallaan, siitä hyötyy varmasti asuntoyhtiökin.

Toinen muistettava seikka on talkoovakuutuksista huolehtiminen. Näissä asioissa on parasta kääntyä vakuutusyhtiön puoleen oikeantyyppisen vakuutuksen hankkimiseksi.

Kiinteistöviestin tekijät lomailevat keskikesällä, ja seuraava lehti ilmestyy alkusyksystä. Lomaa ennen kokoonnumme 1. heinäkuuta Kuopioon 10-vuotisen alueyhteistyön kunniaksi. Kolmesta eri yhdistyksestä saapuu palaveriimme 26 henkilöä! Tavoitteena on ennen kaikkea selvittää, mikä toiminnassamme kaipaa eniten kehittämistä.

Syksy yleensä saa monet osallistumaan erilaisiin asioihin, toivottavasti syksyn tilaisuutemme eri puolilla Itä-Suomea kiinnostavat lukijoitamme. Kiinteistöviestin takasivut kannattaa lukea erityisen huolella, siellä nimittäin tilaisuudet ohjelmineen on tavallisesti esitelty. Usein lähetämme kutsut aikataulusyistä myös postitse. Löydät tilaisuudet myös Kiinteistöliiton tapahtumakalenterista.

Hyvää ja rentouttavaa kesää kaikille
Kiinteistöviestin lukijoille!

Mirjami Kauppinen
Kiinteistöliitto Itä-Suomi,
toiminnanjohtaja



Asbestilaki velvoittaa ennen vuotta

Vuoden 2016 alusta tuli voimaan laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta. Nämä korvaavat aiemman asbestilainsäädännön. Uusi asbestilaki edellyttää kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa taloissa, että rakennustyöhön ryhtyvän on aina selvitettävä purettavien rakennusmateriaalien asbestipitoisuus. Ei riitä, että kaikki purkutyöt tilataan asbestipurkutyönä. Lisäksi asbestikartoituksen suorittajalta edellytetään riittävää perehtyneisyyttä. Syy tiukentuneisiin vaatimuksiin on, että asbestia purkaessa muodostuu terveydelle vaarallista asbestipölyä. Asbestia sisältäviä materiaaleja käytettiin ennen yleisesti eristemateriaaleina ja laasteissa, tasoitteissa, liimoissa ja maaleissa. Kylpyhuoneessa asbestia voi olla vaikkapa laattojen saumauksissa ja kiinnityslaastissa tai muovimaton liimassa.

Viiveitä voi tulla ja kustannukset kasvaa

Uusi laki nostaa remontin kustannuksia ja siksi aiheuttaa runsaasti kysymyksiä. Isännöitsijä **Seppo Haaksiala** IPH-Isännöintipalveluista Iisalimesta on kertonut talojensa yhtiökokouksissa uudesta laista ja havainnut, että asia on monille täysin uusi. Käytännössä hän törmäsi asiaan heti vuoden alussa.

- Jouduimme tekemään viemärisaneerausurakassa urakoitsijan vaatimuksesta asbestikartoituksen ennen kellaritilojen lattioiden aukaisua, vaikka lattiat oli uusittu vuoden 1994 jälkeen. Kartoitus ei ollut taloudellisesti eikä aikataulullisesti rassaavaa, siksi kannatti rauhoittaa mielensä. Tulosten saanti kesti pari viikkoa, eikä asbestia löytynyt. Kartoituksella ei kuitenkaan ollut vaikutusta työn aikatauluun.

Jos talossa tehdään putkiremontti perinteisellä tavalla putket kokonaan vaihtaen, joudutaan rakenteita rikkoamaan. Silloin asbestikartoitus on välttämätön, mutta entä jos vesiputket uusitaan pintavetoina, pitääkö muutaman reiän poraamisen takia tehdä asbestikartoitus. Ja jos seinätasoitteista löytyy asbestia, pitääkö seinien reijitys tehdä asbestipurkutyönä, Haaksiala miettii.

Kotivakuutus voi korvata?

Asbestipurkajaporukat ovat Ylä-Savossa kuten koko Suomessa nyt todella työllistettyjä. Eräässä vuonna

1983 rakennetussa Haaksialan isännöimässä talossa sattui hiljattain vesivaurio. Vuotava putki tietysti korjattiin heti, mutta ennen varsinaisen purku- ja kuivatustyön aloittamista täytyi tehdä asbestikartoitus, mikä viivästytti töiden aloittamista parilla viikolla. Asbestia ei löytynyt, mutta jos olisi, miten kauan olisi mennyt, että asbestipurkajat olisi saatu töihin.

Jo vesivuodon toteamishetkellä oli selvää, ettei huoneistossa pystytä asumaan korjaustyön aikana. Osakas oli huolissaan, minne hän muuttaa remontin ajaksi ja minkälaiset kustannukset hänelle aiheutuu. Onneksi Haaksiala pystyi järjestämään hänelle sijaisasunnon välittömästi, ja irtisanomisajaksi sovittiin yksi viikko. Tällöin hänelle ei tullut tarpeetonta vuokranmaksua remontin valmistuttua.

- Taloyhtiön vakuutushan ei korvaa asukkaalle aiheutuneita kuluja, mutta osakkaan onneksi hänellä oli riittävän laaja kotivakuutus, joka korvasi omavastuulla vähennettynä sijaisasunnon vuokran kokonaisuudessaan, kertoo Haaksiala muistuttaen riittävän laajan kotivakuutuksen välttämättömyydestä. Uusimpana Haaksialalle on tulossa kattoremontti 80-luvun mineriittikattoon. Siinä on todennäköisesti asbestia. Taloyhtiö on jo varautunut asbestipurkutyön tekoon, mutta vielä on epäselvyyttä millaisia vaatimuksia on ulkopuolisten asbestipitoisten materiaalien purkutöille ja näiden kustannukset.

Voi viivästyttää asuntokauppoja

Akuuteissa, suurissa vesivuototapauksissa voi vahinkoalue laajentua huomattavasti asbestikartoitustuloksia odotellessa, jos purku- ja kuivatustöihin ei päästä heti vahingon satuttua. Haaksialan mukaan kylpyhuoneremontissa asbestikartoitus laboratoriotesteineen maksaa 200-500 euroa. Jos asbestia löytyy, sitten alkaa kustannuksia tulla lisää. Häntä huolettaakin, lykkääntyvätkö välttämättömätkin kosteiden tilojen remontit asbestikustannusten pelossa. - Monesti kylpyhuoneremontti tehdään omistajan vaihtuessa. Uudella omistajalla on yleensä kiire pois entisestä asunnostaan; usein on jo kauppakirjassa sovittu huoneiston luovutuksesta tietynä ajankohtana. Jos kartoituksessa löytyy asbestia, voivat kaupat jäädä tekemättä. Kiinteistönvälittäjillekin asia on uusi, eivätkä he osaa valaista ostajaehdokasta, ainakaan jos on kyse vanhemmasta talosta. - alp -

1994 valmistuneiden talojen asukkaita

Asbesti- kartoituksen muistilista

(lähde: www.talokeskus.fi)

- Asbestikartoitus on pakollinen kaikissa purkutöissä, myös yksittäisissä huoneistoissa.
- Purettavien materiaalien asbestipitoisuus on aina selvitetävä.
- Asbestia on käytetty mm. laattojen sauma- ja kiinnityslaasteissa, liimoissa, tapettiliistereissä, putkistoeristeissä, lattiapinnoitteissa, maaleissa yms.
- Asbestin käyttö kiellettiin vuoden 1994 alusta (asbestia voi esiintyä vielä vuonna 1994 valmistuneissa rakennuksissa, jos niiden rakentaminen on aloitettu aikaisemmin)
- Koskee mm. kylpyhuoneremonttia, keittiöremonttia, väliseinien purkua - jopa tapettien vaihdon yhteydessä asbestikartoitus on huomioitava
- Myös taloyhtiökorjauksissa, kuten putkisto- ja julkisivusaneerauksissa, tulee selvittää asbesti- ja haitta-aineiden olemassaolo. Asbestia voi löytyä myös julkisivupinnoitteista, julkisivujen ja kattojen verhoumateriaaleista ja sokkelin vesieristeistä.

Kysymyksiä ja vastauksia asbestikartoituksesta

(lähde: www.talokeskus.fi)

K: Olen tekemässä kylpyhuoneremonttia, ja talossa on tehty putkiremontti 2010 - tarvitaanko asbestikartoitus?

V: Ei tarvita. Asbestikartoitus on tehty putkiremontin yhteydessä, ja vuoden 1994 jälkeen ei rakennusmateriaaleissa ole sallittu asbestia

K: Teetän keittiöremontin. Pitääkö asbestikartoitus teettää?

V: Pitää, jos keittiön laatoitus tehty ennen vuotta 1994 tai lattiapintoja on tarkoitus uusida samassa yhteydessä.

K: Haluan vaihtaa tapetit. Tarvitaanko asbestikartoitus?

V: Joissain tapettiliistereissä on käytetty asbestia, joten kartoitus on tarpeen jos vanhat tapetit poistetaan.

K: Aion asentaa vanhan muovimaton päälle laminaatin, pitääkö asbestikartoitus teettää?

V: Jos vanhaa lattiaa ei pureta, niin kartoitusta ei tarvita. Muista kuitenkin tehdä huoneistoremontista ilmoitus taloyhtiölle.

K: Taloyhtiössämme aiotaan teettää varsin kattava julkisivusaneeraus. Mitä haitta-ainetutkimuksia tulee teettää ennen korjaussuunnittelun käynnistämistä?

V: Ennen vuotta 1994 rakennettujen kiinteistöjen ulkoverhousten ja parvekkeiden maalin ja esim. levyverhouksen asbestipitoisuus tulee selvittää. Elementtien saumamassasta tulee selvittää niiden PCB- ja lyijypitoisuus. Ns. Vartti-katteen asbestipitoisuus tulee selvittää samoin kuin vanhempien tiilikattojen asbestipitoisuus. Vanhoissa ns. huopakatoissa tai katteiden aluskatteissa saattaa olla asbestia tai PAH-yhdisteitä, myös nämä tulisi selvittää samoin kuin sokkelin vesieristyksen asbesti- ja PAH-pitoisuudet.

Vuokratalon asukastoimikunta on asumisviihtyvyyden avain

Porkkanakatu 1-3:n ja Retiisikatu 2-4:n rivitaloyhteisön laajaan pihaan tultaessa kiinnitty katse ensimmäiseksi vehreisiin pihoihin, kukitettuun grillikatokseen, kiivoihin leikkipaikkoihin ja kotoisesti mutkitteluihin hiekkakäytäviin. Pojat pelaavat sählyä, lapset juoksentelevät leikeissään, joku grillaillee.

Vuonna 2001 valmistunut Niiralan Kulman vuokratalokiinteistö Kuopion Petosella on näyttävä kokonaisuus. Kahdelle tontille sijoittuu seitsemän rivi- ja paritaloa sekä kerhotilakennus muine yhteistiloineen. Saunalliset asunnot ovat kooltaan yksioista neljän huoneen perheasuntoihin. Peräti kolme sisäpihaa jää keskelle, kullakin on omat leikki- tai oleskelualueensa. Myös asukkaat ovat laittelleet asuntopihojaan.

- Pihaan on satsattu jo rakentamisvaiheessa, mutta jatko on aktiivisen asukastoimikunnan ansiota. Toimikunta on kiinnostunut tehtävästään ja käyttää määrärahaansa esimerkiksi muun muassa tähän, suitsuttaa asukaspalvelupäällikkö **Päivi Vanninen**.

Vuokrataloissa kuuluu lain mukaan olla asukastoimikunta, joka on eräänlainen vastine asunto-osakeyhtiön hallitukselle, joskin ilman taloudellista päätösvaltaa. Toimikunta on asukkaiden yhteistoiminnan moottori, joka vie asukkaiden toiveet vuokranantajalle ja ottaa kantaa vuokranmääritykseen ja muihin asumiseen liittyviin asioihin. Asukastoiminnan määräraha on vuodessa 13,50 euroa asuntoa kohden. Pihapoliiseja he eivät kuitenkaan ole, tarkentaa Vanninen.

Kerhuhuone kovassa käytössä

Porkkana-Retiisissä toimikunnan puheenjohtajana on **Mauri Pelkonen**, ilmiänsultaan ja auttamishalultaan kuin entisajan lupsakas talonmies. - Melkein päivittäin käy joku jotain kysymässä, jos olen kotona, hän myhäilee, ja käy saman tien nostamassa pojilta pelin tiimellyksessä kaatuneen sählymaalin.

Pihat ja kerhotila ovat kaikkien asukkaiden monenlaisessa käytössä. Kerhotilassa he pelailevat pingistä, laulavat karaokea, kuntoilevat kuntosalilaitteilla, katsovat telkkaria, siis viihtyvät. Pääsiäisen ja pikkujoulun ai-



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Sählykenttä on kovassa käytössä, pelailemassa olivat Juuso ja Rasmus. Mauri Pelkonen ja Päivi Vanninen ovat tyytyväisiä, kun pihat ovat viihtyisät ja kovassa käytössä.

kaan kokkaustaitoiset tekevät ruuat koko asujaimistolle hyvin varustetussa keittiössä, jopa nuoretkin ilmaantuvat mukaan, syömään! Viimeksi pikkujoulussa oli uunilohta. Olipa joku vinkannut Pelkoselle sinkkuiltojen järjestämistoihteesta, mutta se ei ole toteutunut, vielä.

Kerhotilan voi varata omaan käyttöönsä vaikka perhejuhli varten, kunhan huolehtii tilan siistiksi jälkeensä. - Ei ole koskaan ollut huomauttamista, lisää Pelkonen.

Kerhuhuone on talvikaudella kaupungin iltapäiväkerhona arkisin kello 9-16. - Yhteiskäyttö on yhteinen etu, näin tyhjäkyyntiä ei jää, Vanninen sanoo.

70 lapsen talossa järjestys säilyy

Asukastoimikunta kokoontuu 4-5 kertaa vuodessa. He ovat miettineet muun muassa lisäistutuksia, joita tänäkin kesänä on jo tehty. Tänä kesänä Porkkana-Retiisiin sähkö-petankkikenttä laitetaan kivituhkalle. Isommat hankinnat maksaa yhtiö, pienemmät ostaa asukastoimikunta määrärahaltaan.

Asumishäiriöitä ei talossa juuri ole, kiitos yhteen hiileen puhaltamisen. Joskus Pelkonen on asukastoimikunnan mandaatilla puhutellut räyhääjää, joka sitten onkin rauhoittunut, kuultuaan että liian monesta häiriöilmoituksesta joutuu talosta ulos. Yleisesti häiriöt kuuluvat vuokranantajan hoidettaviin asioihin.

Pelkonen kertoo, että talossa jossa asuu yli 70 lasta, pidetään järjestystä yllä yhdessä. - Koska ollaan opittu toisemme tuntemaan. Lapset tulevat minulle sanomaan, jos joku tekee jotain ei-toivottavaa.

Vanninen näkee, että se on välittämistä, ei kyttämistä. Joka talolla on asumisohjeet, mutta yhteisesti sopien voi asukastoimikunta niitä soveltaa. Porkkana-Retiisissä voi grillikatoksessa juhlapäivinä – uutena vuotena, vappuna ja juhannuksena – grillailta vaikka koko yön. Asukastoimikunta toimii asukasrakenteensa ehdoilla, lapsivaltainen talo lasten ehdoilla ja aikuisvaltainen aikuisten.

Ainakin viisi perhettä on maahanmuuttajia. Kommunikaatio-ongelmia ei ole, vaikka ei olisi yhteistä kieltäkään. - Hyvin he sulautuvat joukkoon ja jos tarvis, neuvomme heille mikä on pelin henki.

Vanninen arvostaa talon avarakatseisuutta, maahanmuuttajan kotoutuminen käy silloin yksinkertaisemmin. - Toivoisinkin, että olisi enemmän heitä, jotka opettavat talon sääntöjä, koska kulttuurimme ovat erilaisia.



Porkkana-Retiisikatu on kaunis ja viihtyisä asuinyhteisö, josta iso kiitos kuuluu asukastoimikunnalle.

”Mihinkäs sitä kotoaan lähtisi”

Vannisesta asukastoiminnan menestys riippuu vetäjän persoonasta. Hänen on oltava sellainen, joka haluaa toimia yhteisen hyvän eteen, on valmis jakamaan itsestään. Runsaan 10 vuoden jälkeen ei Pelkonen ole hommaansa kyllästynyt. Joskus on kuitenkin lopetettava, ja siksi hän on ohimennen tehnyt tunnusteluja jatkajasta, kaiken varalta. Vanninen toivoo ehtivänsä eläkkeelle ennen sitä pahaa päivää.

Ostaisiko Pelkonen omistusasunnon, jos voittaisi lotossa vaikkapa 100 000. - En. Mihin minä kotoani lähtisin, hän vastaa.

- Minulla on käsitys, että olemme yhteisöllisempiä kuin osaketaloissa. Mukaan haluavan ei tarvitse jäädä yksin. Oman rauhan kyllä annamme, jos sitä halutaan, mutta jos ei liikettä ala naapurista näkyä, minut pyydetään kaveriksi tarkistamaan, onko kaikki kunnossa. Jos lähdetään pidemmäksi aikaa pois, siitä ilmoitetaan jollekulle naapureista.

Kun Pelkosen jalka oli poikki, jätti vaimo aamulla töihin lähtiessään ulko-oven auki, jotta naapurit pääsivät vaivatta sisään isännän asioita toimittamaan.

- Voisihan asukastoimikunta tai vastaava olla asunto-osakeyhtiössäkin. Nyt vaan osaketaloit perustamaan canasta-porukoita, Vanninen ehdottelee. - alp -

Niiralan Kulma Oy liittyi Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen jäseneksi vuoden 2016 alusta.

Petosella on puutetta parkkipaikoista. Perhejuhlien yhteydessä siitä tulee ongelma Porkkana-Retiisissäkin, kun vieraille ei ole pysäköintitilaa. Mauri Pelkonen on keksinyt, miten järjestää juhlaväelle parkkipaikat. Hän soittaa pysäköinninvalvontaan tilapäisestä pysäköinnin tarpeesta ja pysäköinninvalvoja käy vuorokauden ajaksi huputtamassa pysäköintikieltotunnuksen kadun päässä. - Pysäköinninvalvoja suhtautuu hyvin myönteisesti perhejuhlien ja asukastapahtumien pysäköintitarpeeseen, Pelkonen kertoo.

Joko kävit asumisnäyttelyssä Kuopion korttelimuseolla?

120-vuotisjuhlansa kunniaksi Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys rakensi Paras paikka asua -asumisnäyttelyn Kuopion Korttelimuseolle Kirkkokatu 22:een, yhdessä Kuopion kulttuurihistoriallisen museon kanssa. Näyttely ei olekaan ihan tavallinen, sillä sen valokuvat kuvaavat nykyasumista talossa ja sen pieni esine-, tapetti- ja tekstiili-interiööri kuvaa yleisesti talon rakentamisajankohdan asumista.

Mukana ovat Puijonsarventie 23 Julkulasta, Vuorelankatu 6 Linnanpellolta, Virkamiestalo Minna Canthin katu 66 keskustasta, Siltavahti Saaristokaupungista ja Vainionranta Särkiniemestä.

Moni löytää kuvista itselle tärkeitä paikkoja ja ihmisiä ryyditettynä mielenkiintoisilla faktoilla asumisen kehitymisestä Kuopiossa. Asumisnäyttelyyn osuvasti nivoutuu korttelimuseon perusnäyttely Kuopio ennennyt -valokuvin. Koskettavana yksityiskohtana kävijä voi päästä mukaan nostalgiselle nuoren parin kihlamatkalle 1900-luvun alussa. Morsian kertoo taustaaanena seinänkokoisin vaihtuvin mustavalkoisin Kuopio-kuvin tärkeästä päivästä.

Yli-intendentti **Tapio Laaksosen** mukaan asumisnäyttely sopii hyvin korttelimuseolle, jossa esitellään entisajan elämää ja asumista, tällä tavoin mukaan saatiin tuoreempaa aikaa. Idea viidestä esimerkkitalosta jalosti näyttelyn. - Näyttely on toteutettu modernin näyttelyrakentamisen keinoin, sellaista nykyihminen haluaa, hän taustoittaa.

Näyttely avattiin yhdistyksen juhlapäivänä 12.3. ja siihen voi tutustua lokakuun loppuun saakka.

Entisessä Kuopiossa ahdasta asumista

- Kuopion keskustan vuodelta 1775 oleva ruutuasemakaava muodosti poikkeuksellisen yhtenäisen rännikatualueen. Rännikadut ovat leveydeltään puolet pääkaduista ja ne rajasivat kortteleita kuten nytkin, ja vaikeuttivat tulipalojen nopeaa leviämistä. Kuopio välttyikin mittavilta paloilta, kertoo intendentti **Marianna Falkenberg**.

Vuonna 1875 tuli ensimmäinen poliisijärjestys, jonka keskeisiä asioita oli katujen hoito. Kuopion Talonmistajien Yhdistykselle, kiinteistöyhdistyksen edeltäjälle, riitti lähes sadaksi vuodeksi edunvalvontaa katujen

kunnossapidosta. Vasta kun kiinteistövero tuli voimaan, siirtyivät katuasiat kokonaan kunnan hoidettaviksi kiinteistöveroilla, joskin yhdistys menetti näin vaikutusmahdollisuutensa katujen kunnossapitokustannuksiin.

1907 tulivat valmiiksi ensimmäiset viemärit ja 1914 vesijohdot. Korttelimuseon näyttelytilana olevaan taloon tuli vesivessa ja kylpyhuone jo vuonna 1915 boilerista saadun kuumen veden ansiosta. Talo olikin ”paremman väen” rakennus. Sen sijaan nykyinen kahvilarakennus ulkokuuseineen oli yömajana/majatona 1950-luvulle asti. Pienessä talossa asui kolmenjä ruokakuntaa ja toisen talon päädyssä 10-lapsinen perhe.

- Huonon vesihuollon vuoksi kaupungissa esiintyi lavantautia ja koleraa. Pienissä pihakaivoissa vesi oli likaista. Asumusten pihapiirissä pidettiin lehmii ja sikkoja ruoansaannin turvaamiseksi. Hevosia oli paljon autottomassa Kuopiossa, kertoo Falkenberg.

Puutalojen purkamisen syy valtava asuntopula

Kuopiolaiset ovat kritisoineet vanhojen puutalokortteleiden purkamista, mutta asuntopula oli kasvavassa maakuntakeskuksessa jatkuvaa 1900-luvun alusta 1960-luvulle asti. Vastaavaa asuntopulaa ei ollut esimerkiksi hiljaisissa rannikkokaupungeissa, joissa puutalokorttelit ovatkin säilyneet.

- Talonmistajat omistivat talojen alla olevan maan. Mielellään he sen myivät asuntorakentajalle hyvällä voitolla kerrostaloa varten. Vuoteen 1959 kestäneen vuokrasäännöstelyn vuoksi ei vuokria ollut saanut nos-



Yli-intendentti Tapio Laaksonen esittelee asumisnäyttelyä, joka on havainnollisuudessaan tavallisuudesta poikkeava.

taa vuosikymmeniin, eivätkä talonmestajat olleet sen vuoksi korjanneet ränsistyneitä puutaloja, Laaksonen kertoo.

Vilkkaimpia alueita kaupungissa olivat 1900-luvun alkupuolella sataman ja Snellmanipuiston ja Piispanpuiston alueet. 1850-luvulla torikauppa siirtyi nykytorille, vanhaa toria alettiin samalla muuttaa puistiksi. Kaupungintalo valmistui vuonna 1882, jolloin nykyinen tori oli jo paikallaan. Se on kivetty 1900-luvun alussa tai vaihteessa.

1930-luvulla asuinkerrostaloja tehtiin vähänlaisesti ja 1940-luvun alun kerrostalot on tehty etupäässä pommituksessa tuhoutuneiden rakennusten tilalle. Sen sijaan 1940–50-lukujen vaihteessa aravarakentamisen alkamisen myötä rakentaminen vilkastui, ja tehtiin muun muassa II Virkamiestalo Valkeisenlammen rannan lähetyville, ja kerrostaloja Puistokadun varteen ja Sankaripuiston viereen.

Hoitakaa kiinteistöjä!

Laaksonen toteaa, että liike-elämä on nykyisin keskittynyt vain torin ympärille. Jos liike sijaitsee vähänkään kauempana, se kuihtuu, joskin voi onneksi tuoda tilalle

toimisto- ja palveluyrittäjiä. Liiketiloja muutetaan taloyhtiöissä enenevästi asunnoiksi.

Iltaisin Kuopion keskusta hiljenee aikaisin. Falkenbergistä se sopisi senioriasumiselle, joka tulisi keskittää keskustoihin palvelujen lähelle. Työikäiset perheelliset näyttävät viihtyvän nykyisin kauempana.

- Toivon, että taloyhtiöt hoitaisivat kiinteistöjään, eivätkä antaisi niiden rapistua kuten puutaloille aikoinaan kävi. Kiinteistöyhdistys on ollut ketterästi ajassa mukana ja tehnyt paljon tiedon jakamiseksi jäsentaloyhtiöilleen.

Museotoimelle Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys oli loistava yhteistyökumppani, eikä asumisnäyttely olisi onnistunut ilman yhdistyksen taloudellista panosta materiaalihankintoihin. Kihlamatka-teoksen esittäminen asumisnäyttelyn loppuun saakka onnistui yhdistyksen tuen ansiosta.

Vastaavia näyttelyitä on museo valmis järjestämään myös muiden tahojen kanssa. Näyttelymateriaali kerätään osin museon kokoelmista ja osin yhteistyötaholta.

- alp -

Toiminnantarkastus harvakselta

Ulla Maija Ritanen ja **Soila Nevalainen** osallistuvat Kiinteistöliitto Itä-Suomen järjestämään toiminnantarkastuskoulutukseen tammikuussa. He ovat As Oy Kuopion Snellmaninkatu 7:n hallituksen jäseniä, Nevalainen edellinen puheenjohtaja.

Tilintarkastaja tarkastaa heidän 29 asunnon taloyhtiönsä tilit. Yhtiö ei ole siirtynyt toiminnantarkastajien käyttöön, vaikka se lain mukaan heille riittäisikin.

Valvoo epäterveitä sidonnaisuuksia

Ritanen katsoo, että hyväksytty tilintarkastaja on pätevämpi ja turvallisempi vaihtoehto, onhan kysymys kaikkien yhteisistä rahoista.

- Ei ole järkeä maksaa lisäksi toiminnantarkastuksesta, jos hallitus on aktiivinen kuten meillä.

Toisaalta väärästä kohden ei kannata säästää, lisää Nevalainen. - Jos lisätukea ja varmistusta tarvitaan, toiminnantarkastajan 200-300 euron palkkio ei maata kaada.

Erityisesti silloin toiminnantarkastajalla on iso merkitys, jos yhtiö joutuu valvomaan vaikkapa isännöitsijän, suunnittelijoiden ja konsulttien toimia poikkeuksellisen tarkasti.

- Joskus toimijoiden ”vakiintuneet käytännöt” voivat olla ristiriidassa taloyhtiön ja osakkaiden edun kanssa. Varsinkin pienillä paikkakunnilla voi toimijoiden vähäisyyden vuoksi näin käydä, huomauttaa Nevalainen.

Vaikka toiminnantarkastaja saa olla maallikko, hänellä on oltava riittävät tiedot ja taidot sekä etiikka kohdallaan. Siksi toiminnantarkastaja on valittava huolella ja lisäksi varmistettava, että hänellä ei ole mitään sidonnaisuuksia muihin toimijoihin.

Uusi hallituksen jäsen koulutuksiin mukaan

Snellmaninkatu 7:ssä on tiedottava hallitus. Esimerkiksi viime yhtiökokoukseen osallistui noin puolet osakkaista. Mielenkiintoa lisäsi asialistalla ollut piharemontti, johon osakkaat halusivat tulla ottamaan kantaa.

Naiset muistuttavat, että hyvään isännöintiinkin kuuluu sitoutuminen viestintään, ja sen olisi syytä sisältyä isännöintiyrityksen palvelulupaukseen.

Snellmaninkadun hallitus osallistuu Kiinteistöliiton



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

- Erityisesti silloin toiminnantarkastajalla on iso merkitys, jos yhtiö joutuu valvomaan vaikkapa isännöitsijän, suunnittelijoiden ja konsulttien toimia poikkeuksellisen tarkasti, sanovat Snellmaninkatu 7:n hallituksen jäsenet Soila Nevalainen ja Ulla-Maija Ritanen.

koulutuksiin ja pitää niitä erinomaisina. - Meiltäkin on aina 1-2 henkilöä mukana.

Naiset sanovat pitävänsä huolen siitä, että myös uudet hallituksen jäsenet osallistuvat koulutuksiin. Ei voi olettaa, että uusi hallituksen jäsen olisi valmiiksi kartalla taloyhtiön hallinnosta ja kiinteistönpidosta, he summaavat.

- Viestinnällä rakennetaan myös yhteisöllisyyttä. Kun laitoin jouluksi seinälle hyvän joulun toivotuksen, eräs asukas tuli oikein asioikseen kiittämään. Hän kertoi, että ensimmäisen kerran talon historiassa hallitus toivotti hyvää joulua! naurahtaa Nevalainen. Vastikään ilmoitustauluille laitettiin ennakkotiedote taloyhtiön elokuisista 40-vuotissyntäreistä. - alp -

an käytössä

Mikä toiminnantarkastus?

Toiminnantarkastus on asunto-osakeyhtiössä uusi, vuonna 2010 käyttöön otettu talouden ja hallinnon tarkastusmenetelmä, jonka tarkoituksena on korvata entinen maallikotilintarkastajien suorittama ei-ammattimainen tilintarkastus. Jos yhtiössä on alle 30 huoneistoa, riittää tilejä tarkistamaan uuden lain mukaan kaksi toiminnantarkastajaa tai tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja yhdessä.

Toiminnantarkastajalla on oltava sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Käytännössä toiminnantarkastajaksi valitaan taloyhtiön osakkeenomistajien keskuudesta sellainen henkilö, joka on aiemmin toiminut osakkeiden tilintarkastajana.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toiminnanjohtaja **Mirjami Kauppiselle** on aiheesta tullut jonkin verran kysymyksiä.

- Esimerkiksi eläköityneet eri alojen asiantuntijat kuuluvat tekevän toiminnantarkastuksia, mutta vaikuttaa, että hyväksytyihin tilintarkastajiin tukeudutaan mieluummin. Eikä haluta maksaa kaksia palkkioita.

Kauppisen näkemyksen mukaan käytännön ongelma voi tulla tilinpäätösaineistojen sähköisen muodon hallinnasta.

- Ristiriita on siinä, että toiminnantarkastaja on maallikko, mutta silti hänen pitäisi osata ottaa kantaa kuten ammattitilintarkastajan. Mutta jos yhtiö on varsin uusi, eikä remontteja tai muita erityisiä asioita ole, silloin säästöjä haluavalle yhtiölle toiminnantarkastaja voisi sopia.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toiminnantarkastajakoulutukset ovat vetäneet kuulijoita täydet salit, koska heitä ei kouluteta oikein missään muualla. - alp -

Maallikotarkastajan näkemykset saneerauksessa tarpeen

Paavo Tanskanen on As Oy Minna Canthin katu 60:n toiminnantarkastaja. Hän on asunut talossa vuodesta 1987. 29 asunnon talossa on lopuillaan kattava LVIS-saneeraus erinäisine tilamuutoksineen. Työ jatkuu piharemonttina, joka saataneen loppuun syksyyn mennessä.

Tanskanen on ollut yhtiönsä toiminnantarkastajana muutamia vuosia, jo ennen saneerausta. Hänellä ei ole talous- tai tilintarkastuspuolen kokemusta, hän korostaa maalaisjärjellä toimimisen merkitystä.

- Toiminnantarkastajana seuraan, miten hallitus ja isännöitsijä vievät remonttia eteenpäin, ja miten he ja huoltoyhtiö huolehtivat taloyhtiön asioista yleisesti, eli toimiiko kaikki kuten olemme yhtiökokouksessa päättäneet, kertoo Tanskanen ja lisää, että toki isoissa saneerauksissa suunnitelmiin tulee perusteltuja muutoksia. Jos jokin todettiin eitoimivaksi, otettiin käyttöön parempi vaihtoehto. Hänen tapansa on käsitellä asioita keskustelevasti ja maanläheisesti, omiin havaintoihin tukeutuen, ja se on toiminut hyvin sekä urakoitsijan edustajien, raksamiesten kuin hallituksen ja osakkaidenkin kanssa. Erilaisten dokumenttien läpikäyminen kuuluu oleellisesti toiminnan tarkastukseen.

Taloushallinnon seuraaminen on haasteellista, koska hänestä maallikon on vaikea ottaa kantaa taloushallintoon tilintarkastajan tarkkuudella.

Luottamuksen kasvattaja

Toiminnantarkastaja kasvattaa luottamusta hallituksen, osakkaiden, isännöinnin ja kiinteistönhuollon välillä.

- Kaikkien on voitava luottaa siihen, että taloyhtiön toiminnassa noudatetaan hyviä käytäntöjä, Tanskanen toteaa.

Perusasia toiminnantarkastajaksi ryhtyvälle on, että on tunnettava todellista kiinnostusta siihen, miten taloa hoidetaan ja talousarvioiden toteutumista ja kulutustietoja seurataan.

Hänet ”nakitettiin” tehtävään yhtiökokouksessa, kuvaa Tanskanen naurahtaen. Mutta mikäs siinä. Voin toki aikani tätä hoitaa, mutta on hyvä periaate vaihtaa vetovastuuta myös toiminnantarkastajan tehtävässä tietyin välein. - alp -



KUVA: ANNA-LIISA PEKKARINEN

Hulpea kerhuhuone ei kelpaa asunnoksi, ei edes tilapäisesti, tietävät Arvo Korhonen ja Pasi Pesonen.

Saako kerhuhuoneessa asua?

Asunto Oy Pikkukaari 5:ssä on hulpea 84 neliön kerhuhuone. Tilassa on kaksi erillistä vessaa ja keittiösoppi. Ikkunat ovat osittain maantasolla, pihan puolella normaalikorkeudessa. Veteraanien asunto-osakeyhtiöksi vuonna 1970 rakennetun talon kerhuhuoneelle oli paljon käyttöä, koska

se oli yhteinen viereisen veteraanitalon kanssa. Kun tarve väheni, alettiin kerhuhuonetta vuokrata muille. Kaupunki vuokrasi tilaa pienpäiväkodikseen, eri yritykset käyttivät sitä liike- ja varastotilanaan, onpa se ollut biljardinpelaajien käytössä ja pianonsoiton opetuksen tilana.

Parikymmentä vuotta sitten oli taloyhtiö sauna- ja pesuhuoneremonttinsa yhteydessä harkinnut kerhotilan asunnoksi muuttamista, mutta hanke jäi toteutumatta ja siihen haettu rakennuslupa on rauennut aikoja sitten.

Viimeisin yrittäjä vuokrasi tilan lähinnä varastoksi määräaikaisella sopimuksella. Kun talossa sattui pieni putkirikko, eikä vuotoa muualta löytnyt, täytyi tarkistaa myös yrityksen vuokraama kerhuhuone. Tarkastajat huomasivat, että suihkuton kerhuhuone

olikin muuttunut lapsi- ja koiraperheen asunnoksi. Tosin viitteitä siitä oli näkynyt jo jonkin aikaa. Huomautuksen saatuaan vuokralainen muutti pois, koska oli toiminut vuokrasopimuksen vastaisesti: asumisesta ei oltu sovittu, eikä tilaa muutoinkaan ole hyväksytty asuinkäyttöön.

- Taloyhtiön pahansuopaisuudesta ei ollut kyse, vaan hallituksen on noudatettava viranomais määräyksiä, korostaa hallituksen jäsen **Arvo Korhonen**.

Remontinkin aikana maksetaan vastiketta

Korhonen kävi varmistamassa asian rakennustarkastajalta, pitäen silmällä joskus tulevan putkiremontin aikaista tilapäiskäyttöä. Asuminen tilassa ei kuitenkaan ole mahdollista. - Tila ei vastaa rakennusmääräysten mukaisia vaatimuksia asumiselle. Enkä usko, että enää saisimme muutoslupaa asunnoksi muuttamiseen, vaikka yritäisimme.



- Taloyhtiön pahansuopaisuudesta ei ollut kyse, vaan hallituksen on noudatettava viranomaismääräyksiä, korostavat Arvo Korhonen ja Pasi Pesonen.

Käytännössä asukkaat muuttavat remontin ajaksi kesämökeilleen tai vuokraavat muualta asunnon.

- Urakoitsijat edellyttävät nykyisin, että talo on työn alkaessa tyhjänä asukkaista. Se luvataan jo urakkatarjouspyynnössä, kertoo isännöitsijä **Pasi Pesonen** Isännöintipalvelu Isarvo Oy:stä. Myös rakennusluvan saaminen edellyttää selvitystä rakentamisen aikaisesta asumisesta.

Väliaikaisasunnon järjestäminen ei ole taloyhtiön eikä urakoitsijan tehtävä, vaan asukkaan itsensä. Urakkaan sisällytettynä se nostaisi tuntuvasti remontin hintaa.

Usein Pesoselta kysytään, pitääkö remontinkin aikana maksaa vastikkeet, ja pettyvät vastaukseen: Kyllä pitää, sillä vastikkeilla taloyhtiö pyörii. Sen sijaan ei peritä autopaikka- ja vesimaksuja, koska niitä ei remontin aikana käytetä.

Tällä hetkellä avarassa kerhotilassa ei ole vuokralaista. Kaupunki on tiedustellut tilaa asukastupakäyttöön, mihin se hyvin sopisikin, mutta taloyhtiötä mietityttää tilaan vaadittu remontti ja sen kustannukset. - alp -

Remontin aikaisesta asumisesta oltava suunnitelma

Kuopion kaupungin rakennustarkastaja **Iikka Korhonen** kertoo, että asua saa vain siihen käyttötarkoitukseen määritellyssä tilassa, tai on haettava tilapäinen käyttötarkoituksen muutos. Kerhohuoneet sijaitsevat tavallisesti pohjakerroksissa, joiden pinnat LVI-remonteissa avataan totaalisesti – niissä asuminen olisi jo käytännön syistä tuiki vaikeaa.

Remonteissa rakennusvalvonta edellyttää erillistä turvallisuus selvitystä asumisen turvallisuudesta ja terveellisyydestä suunnitelmien liitteeksi. Selvityksestä pitää ilmetä, miten työmaa-alueet on rajattu ja miten asuminen remontin aikana on järjestetty.

- Työmaalla ei voi asua. Putkiroilot voivat olla läpi talon alhaalta ylös auki. Ilmanvaihto ja lämpö voi olla katkaistu, on pölyä ja melua. Lisäksi kaikilla työmaalla liikkuvilla on oltava aina kypärä ja suo-jaliivit päällä.

Usein remontit toteutetaan porrashuone kerrallaan, ja muissa rapuissa asutaan. Turvallisuus selvityksessä on esitettävä esimerkiksi, miten autopaikat, jätehuolto, leikkialueet ja kulkuväylät on järjestetty työn aikana ja miten työmaaliikenne ahtaissa pihoissa peruuttavine kuorma-autoineen hoidetaan.

Koska rakennuslupa on aikanaan haettu ja asunnot hyväksytyt käyttöön, ei rakennuslupaviranomainen voi asumista kieltää, mutta edellyttää, että taloyhtiö antaa turvallisuus selvityksen ja sitoutuu sitä noudattamaan talon tyhjentämistä myöten.

- Joskus urakoitsija pyytää käyttöönottotarkastusta porrashuoneeseen, jossa työt ovat kesken osassa asuntoja. Linjaus on, että siellä ei asuta missä töitä tehdään, Korhonen kertoo.

Asbestilaki kiristi vaatimuksia

Valvonta-arkkitehti **Risto Rätty** kertoo, että rakennusliikkeet eivät enää salli kenenkään jäädä työmaalle asumaan, sillä vastaava työnjohtaja on vastuussa, jos tapaturma sattuu. Aiemmin lähes poikkeuksetta joku jäi asumaan asuntoonsa ilman vettä ja lämpöä, piittaamatta turvallisuusriskeistä ja terveellisyydestään.

Vuoden vaihteessa voimaan tullut uusi asbestilaki vahvistaa vaadetta. Asbestipöly on terveydelle vaarallista, siksi kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa taloissa on ennen purkutöihin ryhtymistä tehtävä asbestikartoitus, sillä purkumateriaalit voivat sisältää asbestia. Purku on tehtävä asbestipurkutyönä ja lopputulos varmistettava mittauksin. - alp -



Matti Kröger porraskäytävässä ennen hissiremonttia..... ja remontin jälkeen.

Hissi solahti rappuun kuin hanska käteen

Valkeisenkatu 10-12:n hissiprojekti Kuopiossa saatiin onnellisesti päätökseen, hankkeen suunnitteluvaiheesta oli juttu tässä lehdessä viime syksynä. Vuonna 1961 valmistuneiden talojen porraskäytäviin hissit mahtuivat hienosti. Käytävät ovat vielä kaventuneinkin hyvinkin määräysten vaatimat 90 senttiä. Valkeisenkadun kaksi kolmikerroksista taloa sijaitsee rinteessä Valkeisenlammen rannalla. Ne ovat kadun puolelta kolmikerroksia, rannan puolelta nelikerroksia. Yhtiö päätti hissien asentamisesta nopeasti, kun uusi asunto-osakeyhtiölaki oli tullut voimaan – se teki kustannusjaon oikeudenmukaisemmaksi. Hissiiä oli suunniteltu jo aiemminkin, mutta projekti oli viivästynyt. Se kannatti, sillä hissitekniikka oli ennättänyt kehittyä ja hinnat kohtuullistua.

Huoltosopimuksesta tuntuva alennus

Kaikki talossa ovat tyytyväisiä hisseihin. Ne istuvat niin hyvin tilaansa, että voisi luulla niiden siinä aina olleen. Hisseihin mahtuu hyvin pyörätuolilla ja paareilla, sillä syvyyttä on 185 senttiä ja leveyttä 80. Hissi on tyyliltään moderni ja tiloiltaan avara, eikä juurikaan pimennä käytävää, koska on puoliksi lasiseinäinen. Nykyhisseissä koneisto on hissien päällä, siksi kuilun pohjaa ei tarvitse jyrsiä niin syväksi kuin ennen, noin puoli metriä riitti. Betonisten portaiden kaventamisesta tuli meteliä ja pölyä, mutta varsin lyhytaikaisesti. Portaat olivat koko ajan käytössä. - Pienen patistelun jälkeen rakennusurakoitsija muisti

siivota jälkensä työpäivän jälkeen. Ei pieni sotku meitä asukkaita olisi häirinnyt, koska tiesimme syyn, mutta vieraat olisivat ihmetelleet, kertoo puheenjohtaja **Matti Kröger**.

Valkeisenkatu halusi Avaimet käteen -toimituksen. Sen pystyi toimittamaan vain Kone Oy. Hissihuoltosopimuksesta yhtiö sai tuntevan alennuksen, koska on Isännöinti Realian asiakas, ja Realia on tehnyt valtakunnallisen huoltosopimuksen Koneen kanssa omine sopimusehdoineen. - Kone on tarkka kyselemään, onko jotain huomautettavaa, kertoo Kröger asiakaspalvelun laadusta.

Talon arvo kasvaa

Urakka meni kaikinensa hyvin ja ongelmitta, hissit koottiin pala palalta paikoilleen. Työ aloitettiin viime vuoden lopulla, jotta säästyttiin vuoden alussa tulleen asbestilain vaatimilta velvoitteilta. Ne olisivat lisänneet kustannuksia selkeästi. Yhtiö sai kustannuksiin 50 prosenttia avustusta Valtion Asuntorahastolta ja 10 prosenttia Kuopion kaupungilta. Avustusten jälkeen maksettavaksi jäi 126 000 euroa. Nolla- ja 2-kerrokset maksavat saman verran hissistään, ensimmäinen kerros vähiten ja kolmas eniten. - Juuri ylimmän kerroksen ison asunnon asukas halusi hissiiä eniten, vaikka se myös maksoi hänelle eniten. Näin hän liikuntarajoitteisena pystyi jatkamaan asumista kotona.

Kröger on varma, että hissi lisää talon arvoa asukkaiden mukavuudesta puhumattakaan. - alp -

Nopea toiminta ehkäisee jälkivahinkoja ja pienentää turvallisuusriskejä

Uusi ohje vahinkosaneeraukseen

Nopea toiminta on keskeistä, kun kiinteistö haluaa ehkäistä vahinkotapauksissa jälkivahinkojen syntymisen. Jälkivahinkojen kustannukset voivat monasti olla merkittävä osa koko vahingon määrästä. Työterveyslaitos sekä JVT- ja Kuivausliikkeiden liitto ovat julkaisseet taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille ja kiinteistöjen omistajille tarkoitetun tilaajan ohjeen "Turvallinen vahinkosaneeraus ja jälkivahinkojen torjunta."

Ohje antaa vahinkosaneeraukseen yleisen etenemisprosessin, tietoa ihmisten suojaamisesta vahinkosaneerauskohteissa sekä yksityiskohtaiset menettelyohjeet toimintaan vesivahingoissa, home- ja mikrobivaurioissa, kalmasaneerauksessa, palovahingoissa ja öljysaneerauksissa.

Vahinkokohteissa työn tilaajan on varmistettava, että työn tekijä ottaa huomioon tilojen käyttäjien turvallisuuden ja estää heidän altistumisensa vahingosta aiheutuville epäpuhtauksille. Myös työturvallisuus vahinkokohteissa korostuu.

Jälkivahinkojen torjunnalla estetään, rajataan tai pienennetään vaurioita ja lyhennetään aikaa, jonka rakennus on pois käytöstä. Jälkivahinkoja torjutaan esimerkiksi tuulettamalla palo- ja muita kaasuja, poistamalla irtovesi, kemikaalit ja palojätteet, tukemalla ja suojaamalla rakenteita järjestämällä tilapäissähkö ja lämmitys sekä siirtämällä tai suojaamalla irtaimistot. Vahinkosaneerauksen jälkeen tila on sellaisessa kunnossa, jossa korjausrakentaminen voidaan aloittaa.

Vahinkosaneerausalalla on ollut jo yli 10 vuotta voimassa auktorisointimenettely. Auktorisoitu JVT- ja kuivausliike tuntee turvallisuusvaati-

mukset, joten asiointi auktorisoidun kumppanin kanssa on tilaajalle teknisesti että taloudellisesti turvallinen ratkaisu.

Kiinteistöliitto oli edustettuna ohjeen tuottamisessa vastanneena TUVASA-tutkimushankkeessa.

Tilaajan ohjeen löydät Taloyhtio.netin sivuilta: www.taloyhtio.net > Hoito ja kunnossapito > Ajan-kohtaista > Nopea toiminta ehkäisee jälkivahinkoja ja pienentää turvallisuusriskejä



Mitä asbestilainsäädännön uudistus tarkoittaa Mitkä ovat vaikutukset taloyhtiön tai osakkeenomistajan osakkeenomistajalle?

Asbestiin liittyvä uudistunut lainsäädäntö on astunut voimaan vuoden 2016 alusta. Kiinteistöliitto on julkaissut Taloyhtio.net-sivustolla ohjeistuksen, jossa kerrotaan, mitä uudistus tarkoittaa. Tämän lisäksi sivuilta löytyy myös Asbestin kartoitusvelvollisuus osakkaan huoneistoremontissa -ohje, jonka Kiinteistöliitto on laatinut yhteistyössä Isännöintiliiton ja Matinkylän Huollon kanssa.

Kirjoitimme asbestilainsäädännön uudistuksesta myös edellisessä jäsentiedotteessamme 1/2016.

Aikaisempi asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö on

korvattu uudella lailla (684/2015) eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetuksella (798/2015) asbestityön turvallisuudesta. Tausta lainsäädännölle on EU:n direktiivissä, sekä kansainvälisen työjärjestön yleissopimuksessa. Lain tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuutta entistä paremmin.

Suomessa asbestin runsas käyttö alkoi 1930-luvulla. Käyttö alkoi kuitenkin vähentyä 1970-luvun lopulla terveyshaittojen ilmaantuessa ja loppui vähitellen 1980-luvulla. Asbestipitoisten rakennusmateriaalien

Kesä tuo mukanaan pomppufiiliksen! Kiinteistöliiton lakipähkinä -blogi



Keväällä on neuvonnassa esiintynyt usein huoli siitä, kuka on vastuussa, jos trampoliinilla hyppiessä sattuu jokin vahinko. Osakkailta saattaa tulla ehdotus trampoliinin asentamisesta taloyhtiön pihalle, jotta lapset pääsevät nauttimaan pomppimisesta ja samalla se aktivoi lapsia liikkumaan, miksei aikuisiakin.

Idean tiimellyksessä tulisi hetkeksi pysähtyä myös miettimään sitä harmillista tilannetta, jos trampoliinilla hyppiessä sattuu henkilövahinko. Kuka vastaa vahingosta ja kenen vastuulla on seurata trampoliinin turvallisuutta ja käyttöä?

Taloyhtiön osakas tarvitsee yhtiön luvan siihen, että osakkaan hankkima trampoliini saadaan asettaa yhtiön yhteiselle pihalle. Tällöin yhtiö voi ennakoita vastuunjakoja esimerkiksi osakkaan ja yhtiön välillä sopimuksella, jossa trampoliinin pystyttämisen ehdoksi asetetaan se, että kunnossapidon seuranta ja kustannukset siirretään trampoliinin haluavan osakkaan vastattavaksi. Osakkaan omalle piha-alueelle voi pystyttää trampoliinin ilman yhtiön erityistä lupaa,

jolloin osakas vastaa trampoliininsa kunnosta ja turvallisuudesta käytöstä.

Trampoliineja koskee aivan samat säännöt kuin muutenkin taloyhtiön leikkipaikan välineitä. Kiinteistönomistaja vastaa piha-alueensa turvallisuudesta. Tästä johtuu taloyhtiön velvollisuus aktiivisin toimin seurata yhtiön pihalla olevien leikkivälineiden kuntoa ja turvallisuutta. Yhtiön tulee pitää huolta, että trampoliiniin asennetaan turvaverkko ja varmistetaan, että trampoliini täyttää kaikki vaadittavat turvallisuusvaatimukset (Tukes). Kaikki nämä seikat on hyvä asettaa luvan ehdoiksi ja trampoliinia haluavien osakkaiden vastuulle ja kustannukselle. Myös käyttäjiä tulee ohjeistaa trampoliinin turvallisesta käytöstä (mm. trampoliinissa pomppitaan yksi kerrallaan). Vanhempia on myös hyvä muistuttaa velvollisuudesta valvoa lapsiaan.

Mitä jos vahinko kuitenkin sattuu? Lähtökohta on se, että jokainen vastaa itse itsensä kohdistuvasta vahingosta. Mikäli vahingonkärsijä pystyy näyttämään toteen sen, että vahinko on tosiasiaa johtunut jonkun muun huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, voi vastuu vahingosta siirtyä.

Kirjoittaja on Kiinteistöliiton lakimies **Laura Litenius**.

ittaa? kaan hankkeissa?

valmistus ja maahantuonti kiellettiin vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto 1994 alusta. Asbestia käytettiin muun muassa putkieristeissä, ruiskutuseristeinä, tasoitteissa, kiinnityslaasteissa, maaleissa, liimoissa, rakennuslevyissä, ilmastointikanavissa, muovimatoissa, saumaustaasteissa, kaakeleissa, vinyylilaatoissa, palokatkoeristeissä ja ovissa.

Taloyhtiön sekä osakkaan kannalta tärkeimmät lainsäädäntömuutokset muodostuvat pakollisesta asbestikartoituksesta, purkutyöntekijän pätevyysvaatimuksesta sekä pakollisesta ilmannäytteenottamisesta.

Ohje: Asbestilainsäädäntöuudistus

Ohje: Asbestin kartoitusvelvollisuus osakkaan huoneistoremontissa

(www.taloyhtio.net > ajassa > asbestilainsäädäntöuudistus)

Kartoitus

Pätevyysvaatimus

Ilmannäytteenottaminen

Käytännön vaikutuksia taloyhtiön hankkeessa

Käytännön vaikutuksia osakkaan hankkeessa

Grillaaminen ja kaasugrillin säilyttämien taloyhtiössä Kiinteistöliiton lakipähkinä -blogi



Viime viikkojen aikana mediassa on käyty laajaa keskustelua siitä, onko grillaaminen taloyhtiössä sallittua parvekkeella tai takapihalla. Lisäksi kaasugrillin säilyttäminen on aiheuttanut pohdintaa. Näin alkukesästä onkin aiheellista kerrata grillaamiseen liittyvät säännöt.

Mikään laki ei kiellä grillaamista takapihalla tai parvekkeella, mutta grillaamista on saatettu kieltää taloyhtiön järjestyssäännöissä, milloin kieltoa pitää noudattaa. Järjestyssäännöillä turvataan nimensä mukaisesti taloyhtiön järjestystä ja pyritään luomaan asumiselle viihtyisät puitteet. Sääntöjen on kuitenkin oltava sellaisia, etteivät ne rajoita normaalia asumista. Näin ollen kohtuuttomia tai mielivaltaisia sääntöjä ei voida laatia tai ne jäävät vaille vaikutusta.

Grillauskiellossa on näin ollen ongelma: miten kielon rikkomisesta voidaan rangaista? On erittäin epätoivottavaa, että tuomioistuin hyväksyisi huoneiston hallintaanoton sillä perusteella, että asukas paloturvallisuusmääräyksiä rikkomatta tai selkeää haittaa

aiheuttamatta pelkästään grillaamalla rikkoisi järjestyssääntöjä. Sen vuoksi parvekegrillaamista koskevaa kieltoa ei kannatakaan ottaa niin yksioikoisesti ja ilman parempia perusteluja yhtiön järjestyssääntöihin.

Kieltämisen sijaan tulisikin kiinnittää huomiota siihen, ettei paloturvallisuus vaarannu tai ruuanlaitosta aiheudu selkeää haittaa tai häiriötä ympäristölle. Kerros- ja rivitaloissa on jo rakennuksen muodon, materiaalien ja sijainnin vuoksi huomattavia eroja, samoin on grilleissakin, joten grillaajan on varmistettava paloturvallisuus tapauskohtaisesti. Mikäli grillaamiseen käytetään kaasugrillia on asukkaan muistettava, että asunnossa saa säilyttää korkeintaan 25 kg nestekaasua. Säilytyksessä on myös otettava huomioon, että kaasua ei saa säilyttää kellari- eikä ullakkotiloissa. Koska kaasua myydään painesäiliössä, lämpötila ei saa ylittää 50c eikä säiliötä saa säilyttää aurinkoisessa paikassa.

Kun paloturvallisuudesta huolehditaan, taloyhtiössä voidaan säilyttää kesämieli ja ilman kieltojakin pyrkiä huomioimaan naapurit.

Kirjoittaja on Kiinteistöliiton apulaispälakimies **Kristel Pynnönen**.

Osallistu kuvakisaan!

Valokuvakisa 2016 - ihmiset ja asuminen



Kiinteistöliitto ja Kiinteistölehti yhteistyössä järjestävät valokuvakilpailun, jonka teemana on "ihmiset ja asuminen".

Parhaat kuvat julkaistaan Kiinteistölehdessä ja Kiinteistöliiton verkkosivuilla kuvaajan nimellä. Kilpailu on avoin kaikille. Parhaat kuvat palkitaan K-raudan lahjakorteilla: 1. sija 300 euroa, 2. sija 200 euroa ja 3. sija 100 euroa.

Teema:

Kilpailun teemana on "ihmiset ja asuminen". Teemaa voi tulkita vapaasti, mutta toivomme kuvissa näkyvän elämää.

Toimintaohjeet:

- Kilpailuun voi osallistua vain digitaalisilla kuvilla. Kuvien pitää olla mahdollisimman suuria ja hyvällä resoluutiolla otettuja. Sähköpostiviestin maksimikoko 10 Mt. Kuvien tulee olla jpg-muodossa.

- Lähetä kuvasi sähköpostitse osoitteeseen: viestinta@kiinteistoliitto.fi otsikolla "Kuvakisa 2016". Viestissä tulee olla mainittuna kuvaajan nimi ja yhteystiedot.

- Kilpailu päättyy 31.7.2016.

Tutustu sääntöihin ja osallistu kilpailuun! (www.taloyhtio.net > Asuminen > Ajankohtaista > Osallistu kuvakisaan!)

Hallituksen tehtävät ja vastuut

Hallituksen tehtävät ja vastuut -opas kertoo, mitä taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu ja mikä on hallituksen rooli isännöitsijän valvojana sekä yhtiökokouksen päätösten toimeenpanijana.

Opas auttaa hallituksen jäsentä keskittymään oikeisiin asioihin ja hoitamaan tehtävänsä huolellisesti. Vastapainoksi kerrotaan, mitä tapahtuu, jos hallituksen jäsen ei näin tee: hallitus voi joskus joutua vahingonkorvausvastuuseen tai jopa rikosvastuuseen toiminnastaan.

Opas selvittää myös, mitä hallitustoiminta käytännössä tarkoittaa – esimerkiksi miten usein hallitus

kokoontuu, mitä hallituksen kokouksissa tapahtuu ja miten hallitus tekee päätöksiä.

Opas on tarkoitettu taloyhtiön hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle. Hinta 15,00 €.

Oppaan on kirjoittanut Kiinteistöliiton päälakimies, VT, KJs **Jenni Hupli**.



Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä

Korjaushankkeen rahoitus taloyhtiössä -kirja kertoo, millä taloyhtiö voi erilaiset korjaushankkeensa rahoittaa.

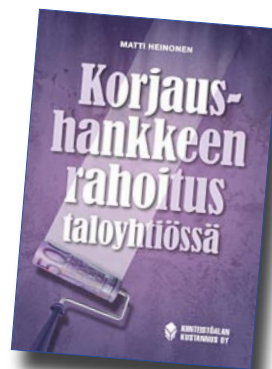
Kirjassa tutustutaan taloyhtiön käytössä oleviin rahoitustapoihin (esim. yhtiölaina, ennakkosäästäminen, yhtiön omaisuuden myynti). Kustakin rahoitustavasta käydään läpi niiden hyvät ja huonot puolet sekä kerrotaan, miten rahoitus käytännössä hankitaan. Kirja selvittää myös, miten osakkailta kerättyjä varoja ja muita korjaushankkeen tuloeria kannattaa käsitellä taloyhtiön tilinpäätöksessä, jotta turhalta verojen maksulta vältytään.

Lisäksi kirjassa kerrotaan, mitä laskelmia hankkeen

kustannusten sekä osakkaiden maksuosuuksien selvittämiseksi pitää laatia ja mistä osakas voi hankkia rahat omaan maksuosuuteensa.

Kirja on tarkoitettu taloyhtiöiden hallitusten jäsenille. Se sopii tietopakettiä myös isännöitsijöille ja kiinteistönvälittäjille sekä näiden alojen opiskelijoille. Hinta 25,00 €.

Kirjan on kirjoittanut KTM, MBA **Matti Heino**.



Urakkasopimukset taloyhtiön korjaushankkeissa

Urakkasopimukset taloyhtiön korjaushankkeissa -kurssilla käydään läpi taloyhtiön korjaushankkeen koko kaari tarveselvityksestä ja hankesuunnittelusta urakkasopimuksen tekemiseen sekä urakan vastaanottoon ja virheisiin reagoimiseen.

Kurssi painottuu urakkasopimuksen laatimiseen taloyhtiön näkökulmasta. Kurssin käytyäsi osaat kiinnittää huomiota urakkasopimusten sudenkuoppiin ja niihin asiakokonaisuuksiin, joihin urakkasopimusta tehtäessä tulee erityisesti kiinnittää huomiota. Kurssi sisältää urakkasopimuksen mallin, jonka avulla voit harjoitella sopimuksen laatimista.

Verkkokurssin hinta
69,00 €/12 kk.

Kurssin
asiantuntijana
toimii Suomen
Kiinteistöliiton
lakimies, VT
Kaisu Terkki.



Urakoitsijan takuuvastuu - Tilaajan opas

Urakoitsijan takuuvastuu – Tilaajan opas on kirjoitettu avuksi tilanteisiin, joissa rakennusurakan lopputuloksessa havaitaan töiden valmistumisen jälkeen virhe. Tällöin joudutaan tyypillisesti vetoamaan urakoitsijan takuuvastuuseen.

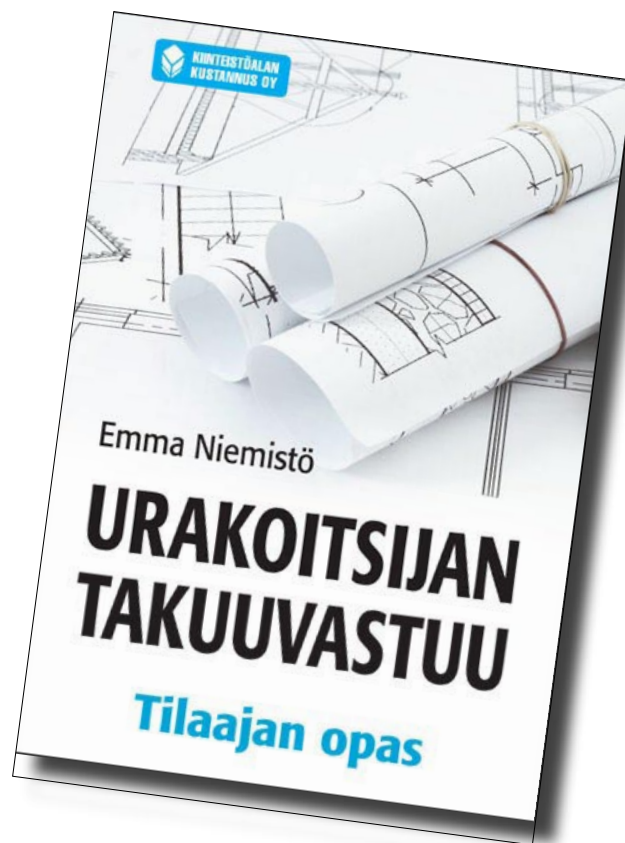
Oppaassa kerrotaan, mitä Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) määrätään urakoitsijan takuuvastuusta, miten takuu aika lasketaan, mitä takuu kattaa ja millaisiin toimenpiteisiin se velvoittaa sekä miten urakoitsijalle tulee ilmoittaa virheistä.

Lisäksi opas antaa ohjeet ongelmatilanteisiin (esim. tilanteet, joissa urakoitsija laiminlyö takuukorjaukset tai joissa takuuajana korjattu virhe uusiutuu). Oppaassa tarkastellaan lyhyesti myös urakoitsijan vahingonkorvausvastuuta sekä takuuajan jälkeistä 10-vuotisivastuuta.

Opas on tarkoitettu rakennusurakoiden tilaajille ja näiden edustajille, esimerkiksi taloyhtiön isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille. Kirjasta hyötyvät myös urakoitsijat, jotka joutuvat selvittämään vastuuasioita sopimuskumppaneidensa kanssa.

Hinta 29,00 €.

Kirjan on kirjoittanut asianajaja, DI **Emma Niemistö.**



Kirjatilaukset:

Kiinteistöalan Kustannus Oy:n verkkokaupasta: www.kiinkust.fi
RT kirjakauppa Kuopio, Kauppakatu 40-42, 70110 Kuopio

Jäsenalennus 10 %.

Ärsyttääkö?

On se kumma, miten pienikin asia voi naapuria ärsyttää niin suunnattomasti. Pyysin erästä isännöitsijää luettelemaan ne *tavallisimmat* riidanaiheet. Listauksesta tuli tällainen: Koiran haukunta, parveketupakointi, soittoharrastus, musiikinkuuntelu, mattojen puistelu parvekkeelta, asunnossa tömistely, rappukäytävässä juoksu, piholla meluisasti leikkivät lapset ja mausteisten ruokien tuoksut.

Kolahtiko mikään?

Isännöitsijä totesi, että kyllä lapsilla pitää olla oikeus leikkiä, vaikka siitä tulisi ääntäkin. Koirien haukunnon takia on lopulta muutettu muualle, jos mikään konsti ei ole auttanut yksinäisyyttään ulvovan koiran vaimentamiseen. Erilaisten kulttuurien yhteentörmäystä on mausteisten ruokien tuoksusta valittaminen. Ei siihenkään voi puuttua, kukin saa kotonaan valmistaa ruokaa haluamillaan mausteilla.

Jos muuttaa asumaan asunto-osakeyhtiöön, pitää hyväksyä, että kaikkien elämänrytmi ja -tavat eivät ole samanlaiset kuin omat, ellei järjestyssääntöjä suoranaisesti rikota. Edellisessä asumassani taloyhtiössä järjestyssääntöjä rukattiin tämän päivän asumista vastaavaksi, sillä ne olivat vuodelta 1974. Moni asia oli niistä ajoista muuttunut. Miten teidän taloyhtiössänne, ovatko järjestyssäännöt ajan tasalla?

Häiriökokemus on yksilöllistä, se mikä häiritsee yhtä, toinen ei sitä edes huomaa. Kaiken nähnyt isännöitsijä tyyneesti totesikin, että ensiksi kannattaisi *itse* ottaa häiritsevä asia puheeksi naapurin kanssa, sovinnollisesti ja rakentavasti. Usein se auttaa, sillä naapuri ei kenties ole edes tiennyt häiritsevänsä.

Itse jäin miettimään talven paukkupakkasilla, miten tulkita järjestyssääntöjemme kohtaa Asiaton oleskelu rappukäytävässä kielletty, kun teinipojat muutaman kerran siellä lämmittelivät. Mikä on talven viimoissa asiatonta oleskelua ja mikä asiallista. Kun nuoret oli tulikiven katkuisesti komennettu häipymään eikä takaisin tulemaan, olikin eräänä päivänä nimitaulujen nimet sekoitettu ”hauskasti”. Kostoksiko?

Uusi keino naapuruusriitojen selvittelyyn, sovittelu, on esitelty tässä lehdessä. Monikaan taloyhtiö ei tiedä, että sovittelutoimistojen palveluja voidaan käyttää rikosasioiden lisäksi myös naapuruuskiistojen ratkaisemiseen. Itsellenikin asia oli uusi, luulin sovittelua käytettävän lähinnä alaikäisten pikkurikosten sovittelussa.

Sovittelutoimistot ovat kaupunkien, kuntien, yhteisöjen ja järjestöjen ylläpitämiä, ja palvelu niissä on maksutonta. Sovittelijat ovat maallikoita, jotka ulkopuolisina auttavat sovitteluun kiistat tiehensä. Sovittelu perustuu rikosasioiden ja eräiden riita-asioiden sovittelusta annettuun lakiin. Kannattaa käyttää tätä puolueetonta kanavaa, kannustivat haastattelemanne sovittelutoimistojen edustajat.

Kaunista ja sopuisaa kesää kaikille!

*Anna-Liisa Pekkarinen
annaliisapekkarinen@gmail.com
www.annaliisapekkarinen.net*



Lomainfoa:

Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimisto kiinni 18.7. – 1.8.

- Mirjami Kauppinen, toiminnanjohtaja; lomalla 7.7. – 1.8.
- Anne Verger, jäsensihteeri; lomalla 18.7. – 12.8.

Kiinteistöliiton neuvontapalvelut:

- Kiinteistöliiton toimisto ja lakineuvonta kiinni 18. – 29.7.
- Lakineuvonnan sähköinen ajanvaraus kiinni 4. – 29.7.
- Talous- ja veroneuvonta kiinni 4. – 29.7.
- Korjausrakentamisneuvonta kiinni 4. – 29.7.
- Energianeuvonta kiinni 27.6. – 12.8.
- Maksullinen lakineuvonta 0600 01122 kiinni 4. – 29.7.

Tulevaa koulutusta:

23.8. Tupailat toimistollamme jatkuvat, taloyhtiön turvallisuus (enintään 20:lle)	Kuopio
7.9. Julkisivukorjaukset, ammatti-isännöitsijäinfo ja kurssi-ilta	Kuopio
viikolla 37: Pohjois-Savon yhdistyksen 120-vuotisjuhlatapahtuma, päivämäärää ei vielä vahvistettu, asukasilta turvallisuudesta Pelastusopistolla	Kuopio
5.10. Tupailta, taloyhtiön turvallisuus (enintään 20:lle)	Kuopio
27.10. Taloyhtiö palveluja hankkimassa, kilpailutus&sopiminen - ammatti-isännöitsijäinfo ja kiinteistöilta	Kuopio
2.11. Tupailta, taloyhtiön turvallisuus (enintään 20:lle, jos on vielä kiinnostusta)	Kuopio
3.11. Paras paikka asua –29.10. päättyneen 120-vuotisjuhlavuoden asumisnäyttelyn kävijöiden kesken pääpalkintona olevan tabletin arvonta	Kuopio
23.11. Katto- ja parvekekorjaukset, alustavasti	Kuopio





Jäsensähköä edullisesti!



Säästä jopa
27 %
sähkölaskussasi!

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenillä ja jäsenkiinteistöjen asukkailla on nyt mahdollisuus hyödyntää Savon Voiman tarjoamia jäsenetuja sähkönmyyntisopimuksissa.

MarkkinaVoima TuntiSpot-sopimus  **VIHREÄVOIMA**  **-lisäominaisuudella***

Säästä keskimäärin 27 % sähkölaskussasi 31.12.2018 saakka!

Tee sopimus osoitteessa: savonvoima.fi/markkinavoima.

Syötä tilatessasi tarjouskoodi **KLSPOT**.

MarkkinaVoima TuntiSpot on toistaiseksi voimassa oleva sähkösopimus, joka hinnoitellaan tunneittain pohjoismaisessa sähköpörssissä spot-markkinahinnan mukaan. Sopimuksen hinnoittelu perustuu siihen, kuinka paljon kunakin tuntina käytät sähköä ja kuinka paljon se ko. tuntina maksaa. TuntiSpotissa voit itse vaikuttaa sähkön hintaan, koska tiedossasi on seuraavan vuorokauden hinnat jo edellisenä päivänä. Näin voit ohjata omaa sähkönkäyttöäsi edullisimmille tunneille. Mikäli nykyinen sopimuksesi on määräaikainen, etkä voi jäsenetua vielä hyödyntää, voit tehdä sopimuksen myöhemminkin yllä mainitulla tarjouskoodilla.

*VihreäVoima on uusiutuvilla energialähteillä tuotettua sähköä. Voit olla varma, että käyttämäsi sähkö on ympäristöystävällistä.



Savon Voima Oyj, asiakaspalvelupuhelin 0800 301 40, asiakaspalvelu@savonvoima.fi, www.savonvoima.fi