

Itä-Suomen

Kiinteistöviesti

Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistysten jäsenlehti nro 2/2019



Viestintä vastaamaan osakkaiden tarpeita

6

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko -juliste

18

Hissin jälkiasennus, Asunto Oy Ruukinpuisto

22

Jättyhtiön putkiremonttihanke, Asunto Oy Lepopankko

26

Tässä lehdessä

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Taloyhtiön viestintä pitää räätälöidä vastaamaan osakkaiden tarpeita
- 8 Digiuala - ajankohtaisen tiedottamisen käsikassara
- 9 Työ ja sen tekijä - Siivoojan työn voisi ottaa paremmin huomioon
- 12 Petri Linnamurto Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen
- 13 Jorma Yrjönen Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen
- 14 Juhani Simpanen Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen
- 15 Kiinteistöyhdistykset palkitsivat ansioituneita toimijoita
- 16 Pienten asuntokuntien määrä jatkaa kasvuun
- 17 Kunnossapitovastuut tiivistetyksi vastuunjakotaulukossa
- 18 Taloyhtiön vastuunjakotaulukko -julist
- 20 Uudistuneet vastuunjakotuotteet taloyhtiöiden avuksi!
- 21 Osakeluettelon siirrossa kannattaa vielä odottaa
- 22 Juankoskelaiseen kerrostaloon tehtiin hissi jälkikäteen
- 26 Seuraamme jättyhtiön putkiremonttihankeita 2019—2021
- 30 Porraskäytävän maalausremontissa seinämaalauksella persoonallisuutta
- 32 Oikeustapauksia
- 34 Kolumni
- 35 Jäsenpalvelut 2019



Katso ja
**VASTUUNJAKO
JULISTE**
ota talteen



Kiinteistöliitto Itä-Suomi muodostuu kolmesta alueyhdistyksestä, jotka ovat Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys, Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys. Yhdistyksissä on yhteensä 2 200 jäsentä. Kiinteistöliitto Itä-Suomi kuuluu Suomen Kiinteistöliitto-yhteisöön yhdessä 22 muun paikallisyhdistyksen kanssa.

Jäsenneuvonta

Kauppakatu 17, 70100 Kuopio
www.kiinteistoliitto.fi/ita-suomi
puh. 017 262 6633 (Pohjois-Savo)
puh. 010 667 6670 (Etelä-Savo ja Pohjois-Karjala)

Kiinteistöviesti-jäsenlehti

ilmestyy neljästi vuodessa
Painos: 2 440 kpl
Julkaisija: Kiinteistöliitto Itä-Suomi
Päätoimittaja: Piia Moilanen
Toimitus: Anna-Liisa Pekkarinen ja Anne Verger
Taitto: Viestitär Ky
Painopaikka: Offsetpaino L. Tuovinen Ky
Kannen kuva: Anna-Liisa Pekkarinen

Taloyhtiön viestintä ja vastuunjakotaulukot haltuun

Huikkasitko aamulla naapurille hyvät huomenet? Tuliko samalla vaihdetuksi muutama sana säästä tai jostakin muustakin? Jos näin tapahtui, olet jo läpäissyt taloyhtiöviestinnän alkeiskurssin. Näin kirjoittaa viestintäpäällikkö Annakaisa Mänttari jutussaan Taloyhtiön viestintä pitää räätälöidä vastaamaan osakkaiden tarpeita (s. 6).

Onnistuneessa viestinnässä on kyse vuorovaikutuksesta ja avoimuudesta, myös viestintäkanava ratkaisee paljon. Kuvitellaanpa esimerkiksi tilanne: Innokas taloyhtiön puheenjohtaja kirjoittaa huolellisesti viikoittain ohjeita ja havaintojaan taloyhtiön ilmoitustaululle. Puheenjohtaja ei saa viesteistään palautetta. Sinnikkäästi hän jatkaa lappujen kirjoittamista vuodesta toiseen. Jossain vaiheessa puheenjohtaja kyllästyy ja jättää laput kirjoittamatta. Edelleenkaan ei tule mitään palautetta. Puheenjohtaja on ihmeissään – eikö tässä talossa todella ketään kiinnosta nämä tärkeät yhteiset asiat? Viimein puheenjohtaja avaa suunsa ja kysyy rappukäytävässä vastaan tulevalta asukkaalta, mitä mieltä asukas on taloyhtiön siivouksesta, hoidetaanko se hyvin? Asukas katselee ympärilleen – joo, kyllä kai. Ehkä tuon porraskaiteen ja seinän väliin jäävän kolon voisi tyhjentää, asukas vastaa. Puheenjohtaja hämmästyty, hän ei ollut koskaan huomannut tuota koloa ja sen pohjalla lojuvia roskia. Hän kiittää asukasta havainnosta. Puheenjohtaja jatkaa kyselyään aina sopivassa tilanteessa asukkaisiin törmätessään. Käy ilmi, että saunavuoroja voitaisiin uusia vastaamaan paremmin nykyistä tarvetta. Jätekatokseen toivotaan parempia lajittelumahdollisuuksia. Talvella pihahuolto on turmellut yhden pensaan lumia luodessaan. Puheenjohtaja on innoissaan, avatessaan keskustelun osakkaiden kanssa, hän on saanut paljon enemmän kuin osasi odottaa!

Yllä oleva tilanne on kuvitteellinen, mutta voisi se olla tosikin. Esimerkissä viestintä parani keskustelemalla, kun asukkaatkin saivat mahdollisuuden kertoa havainnoistaan.

Viestinnän lisäksi tänä keväänä on puhuttanut taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Kiinteistöliitto on laatinut vastuunjakotaulukon selkiyttämään tulkintaa siitä, mitä kuuluu osakkaan ja mitä taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Näihin tulkintoihin on tullut muutoksia muun muassa ilmanvaihdon suodattimien ja pesuaitaiden hajulukkojen osalta. Lehden keskiaukeamalle olemme keränneet asiaan liittyvän tietopaketin – Ota liite talteen, samalla saat käyttöösi päivitetyn vastuunjakotaulukko-julisteen.

Itä-Suomen Kiinteistöviesti jää nyt kesätauolle. Seuraava lehemme ilmestyy syyskuussa. Heinäkuussa viikoilla 29 ja 30 on Kuopion palvelukeskuksemme suljettu. Valtakunnalliset neuvontapuhelimet ovat suljettuina viikot 27-31. Viikolla 32 neuvontapuhelimet päivystävät kevennetyllä miehityksellä.

Aurinkoista ja rentoa kesää!
Piia

Piia Moilanen
toiminnanjohtaja,
Kiinteistöliitto Itä-Suomi



Twitter.com/piia_moilanen
facebook.com/kiinteistoliittoitasuomi

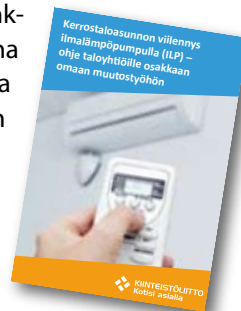


Ohjeet ja oppaat

Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön

Viime kesän pitkät hellejaksot ovat saaneet monet pohtimaan ilmalämpöpumpun hankkimista. Taloyhtiössä asuvan on tärkeää muistaa, että osakas tarvitsee asennukseen aina taloyhtiön luvan. Jos taloyhtiössä ei ole aiemmin asennettu ilmalämpöpumppuja, asiaa on syytä käsitellä ensin yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen periaatepäätöksen jälkeen riittää jatkossa hallituksen antama lupa. Kiinteistöliitto, Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ja Rakennustieto ovat laatineet maksuttoman ohjeen taloyhtiöiden käyttöön. Ohjeessa on kuvattu miten päätöksenteko taloyhtiössä tulisi edetä ja mihin asioihin on erityisesti kiinnitettävä huomiota.

Tutustu maksuttomaan ohjeeseen jäsensivuilla:
kiinteistoliitto.fi/jasensivut/oppaatjasuosituksset



Sähköautojen lataaminen taloyhtiössä -opas

Sähköautojen on ennustettu lisääntyvän lähivuosina. Pullonkaulaksi näyttää muodostuvan sähköautojen latauspisteet. Kiinteistöliitto on laatinut ohjeen sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi taloyhtiöissä. Latauspisteiden hankintaan liittyy tekniikan lisäksi päätöksentekomenettelyä, joka vaihtelee sen mukaan, kenen hanke latauspisteen rakentaminen on (taloyhtiön hanke, yksittäisen osakkaan muutostyö tai osakasvähemmistön hanke).

Tutustu maksuttomaan ohjeeseen jäsensivuilla:
kiinteistoliitto.fi/jasensivut/oppaatjasuosituksset



Päivitetty isännöitsijän tehtäväluettelo

Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelo on asunto-osakeyhtiölain mukainen esitys isännöintitehtävistä. Luettelo auttaa taloyhtiön hallitusta arvioimaan oman taloyhtiön palvelutarpeita. Päivitetty luettelo sisältää tehtävien selityksen, yhden mallin palkkioperusteista sekä tilan omille valinnoille ja merkinnöille. Tehtäväluettelon liitteenä ovat Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot (ISE 2007) sekä isännöinnin eettiset ohjeet. Tehtäväluettelon hinta 16 € (-20 % jäsenalennus).

Tutustu ja tilaa: kiinkust.fi



Taloyhtiön vuosikello

Verkkosivuillamme on julkaistu Taloyhtiön vuosi -sivusto. Sivusto tarjoaa ajankohtaista tietoa taloyhtiöiden arkipäiväiseen elämään ja toimii tukena yhtiön toiminnan suunnittelussa. Sivustolta löytyy taloyhtiön vuosikellon lisäksi esimerkiksi yhtiökokousosio sekä taloyhtiöille tärkeää lakitietoa.

Katso lisää: kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi

Joko seuraat meitä Facebookissa?

Joko olet liittynyt seuraamme meitä Facebookissa? Viestimme Facebookissa kaikkea asumiseen ja taloyhtiömaailmaan liittyvää. Seuraajinamme on jo runsaat 130 henkilöä – liity mukaan ja osallistu keskusteluun!

Jäsenetu esittelyssä – HTJH kurssisarja maksutta käyttöösi

HTJH®-kurssisarjat ovat suunnattu taloyhtiöiden hallituksen jäsenille. Sarja pitää sisällään peruskurssit (HTJH®) sekä syventävät kurssit (HTJHPLUS) ja toiminnan-tarkastuksen perusteet.

HTJH- Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen

Kurssi keskittyy taloyhtiön hallituksessa toimimiseen yleisesti. Sarja koostuu viidestä eri aihepiiriin kurssista sekä loppukokeesta. Loppukokeen hyväksytysti suorittaneet saavat tulostaa itselleen sertifikaatin/todistuksen kurssista.

HTJHPLUS- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä

Kurssi on syventävä kurssi, jossa paneudutaan taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan rooliin. Kurssi sisältää käytännön vinkkejä erilaisista ongelmatilanteista. Kurssilla käydään läpi myös Taloyhtiön hyvä hallintotapa-suosituksia.

Toiminnantarkastuksen perusteet

Kurssi on suunnattu taloyhtiöiden toiminnantarkastajille. Kurssilta saa kattavat perustiedot toiminnantarkastuksen tekemiseen. Esimerkkien ja monipuolisten työkalujen avulla voi ohjatusti laatia muistioita toiminnantarkastuksen eri vaiheista. Kurssin käytyään toiminnantarkastaja pystyy arvioimaan, millainen tarkastuskertomus on kulloisessakin tilanteessa syytä antaa.

Lisätietoja: kiinkust.fi



Anna palautetta ja vinkkaa juttuvinkistä!

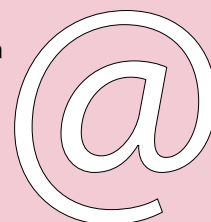
Mitä pidät jäsenlehdessä? Mistä tykkäät ja mitä voisimme vielä kehittää? Mitä haluaisit lukea seuraavista lehdistä? Tapahtuuko asuinalueellasi/koti kaupungissasi jotain, josta myös muut voivat olla kiinnostuneita?

Kerro mielipiteesi tai juttuvinkkisi: ita-suomi@kiinteistoliitto.fi

Onhan meillä sähköpostisi?

Etkö pääse kirjautumaan jäsensivuille? Menekö sähköiset koulutuskutsut ja uutiskirjeet sivuun? On tärkeää, että jäsenrekisterissämme on oikea sähköpostiosoitteesi. Silloin tärkeät viestit tulevat perille ja pääset kirjautumaan myös jäsensivuille. Uutena asiana olemme ryhtyneet kartoittamaan myös muiden hallitusjäsenten kuin puheenjohtajien tietoja – Päivitä siis kerralla koko hallituksen yhteystiedot, näin tieto ei jää yhden kordin varaan.

Päivitykset joko sähköpostilla anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai verkkosivuilla kiinteistoliitto.fi/osoitteenmuutos



Taloyhtiön viestintä pitää räätälöidä vastaamaan osakkaiden tarpeita

Huikkasitko aamulla naapurille hyvät huomenet? Tuliko samalla vaihdetuksi muutama sana säästä tai jostakin muustakin? Jos näin tapahtui, olet jo läpäissyt taloyhtiöviestinnän alkeiskurssin. Kun taloyhtiössä vallitsee naapurusten kesken hyvä henki, ja tapana on vähintäänkin tervehtiä toisiaan, on ikävienkin asioiden käsittely helpompaa kuin ventovieraiden kesken. Jostakin syystä esimerkiksi naapurista kantautuvia ääniä on helpompaa sietää, kun tietää, kuka lapsi seinän takana juosta tömistää.

Naapurin tervehtiminen on ainakin Itä-Suomessa itsestäänselvyys, ja monessa taloyhtiössä tavoitella viestinnän suhteen on huomattavasti korkeammalla. Taloyhtiöltä kaivataan kunnollista viestintää eli sitä, että tieto yhteisistä asioista kulkee muidenkin kuin hallituksen jäsenten ja isännöitsijän välillä.

Vähäinen viestintä ei aina ole isännöitsijän vika

Usein moitteet vähäisestä viestinnästä kohdistuvat isännöitsijään. Isännöitsijää ei kuitenkaan kannata

syöttää asioista, joista hänen kanssaan ei ole isännöintisopimuksessa sovittu. Hyvä käytäntö olisikin, että yhtiökokouksessa valittu uusi hallitus kävisi ensi töikseen isännöitsijän johdolla läpi kaikki taloyhtiön keskeiset sopimukset: ainakin siis isännöintisopimuksen, mutta mahdollisesti muitakin, kuten huoltoyhtiön kanssa solmitun sopimuksen.

Jos käy ilmi, ettei viestinnästä ole isännöintisopimuksessa mainittu mitään, voisi olla paikallaan päivittää sopimusta. Se voi tarkoittaa taloyhtiölle jonkin verran lisäkustannuksia, mutta viestintään käytetty raha maksaa itsensä ennen pitkää takaisin.

Osakkaiden tyytyväisyys kasvaa, kun he saavat säännöllisesti tietoa asumistaan koskevista asioista. Taloyhtiötä kohtaan tunnettu tyytyväisyys on omiaan parantamaan halua huolehtia yhteisestä omaisuudesta, osallistua esimerkiksi talkoisiin ja kenties mennä mukaan myös hallitukseen.

Tiedonkululla voi olla myös suoria kustannusvaikutuksia: kun esimerkiksi energiankulutusta koskevista lukemista viestitään osakkeille ja asukkaille säännöllisesti, se ohjaa sammuttamaan hanan hampaidenpesun ajaksi tai tekemään ilmoituksen hiljalleen vuotavasta vessanpöntöstä.

Pelissäännöt kannattaa kerrata säännöllisesti

Usein taloyhtiössä on liuta erilaisia pelisääntöjä, joko kirjoitettuja tai kirjoittamattomia, joista osakkaat olettavat toistensa olevan tietoisia. Pelissäännöistä kannattaa kuitenkin viestiä säännöllisesti esimerkiksi vuodenkiertoon liittyen niin, että kulloinkin ajankohtaisesta asiasta muistutetaan, mitä yhteisesti on sovittu tai hallitus on asiasta linjannut. Saavatko lapset pelata jalkapalloa pihan paraatipaikalle hankitulla siirtonurmella vai onko pallopeleille varattu jokin toinen paikka? Onko puissa ja koristepensaissa kiipeily sallittu? Entä väriliiduilla piirtäminen pihan asfalttiin? Esimerkiksi nämä ovat asioita, joita osakkaat eivätkä etenkin heidän lapsensa voi tietää, ellei niitä heille kerrota.

Usein taloyhtiön kannattaa viestiä myös asioista, jotka tuntuvat hallituksen jäsenistä, näistä asumisen konkareista, itsestään selviltä. Vaikka esimerkiksi lattiaikaivon puhdistus on osakkaan omalla vastuulla, puhdistuksen laiminlyömisestä voi ajan saatossa seurata myös yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaa haittaa.



Jutun kirjoittaja Kiinteistöliiton viestintäpäällikkö Annakaisa Mänttari rakastaa Itä-Suomea ja sitä, että asioista puhutaan niiden oikeilla nimillä.

Yhtiökokouksen ajankohta tiedoksi hyvissä ajoin

Yhtiökokoukseen liittyvä viestintä täyttää lain vaatimukset useimmissa taloyhtiöissä. Kokouskutsu toimitetaan ajallaan eli viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta, mutta huomaavainen hallitus voi toimia tässäkin asiassa paremmin kuin vähimmäisvaatimukset edellyttävät.

Kun isännöitsijä ja hallitus ovat päättäneet yhtiökokouksen ajankohdan, päivämäärästä kannattaa saman tien informoida koko taloyhtiötä. Virallinen postitus isännöintitoimistosta ei ole tarpeen, vaan päivämäärän voi laittaa tiedoksi esimerkiksi rappukäytävän ilmoitustaululle.

Avoimuutta ja osakkaiden osallistumismahdollisuuksia arvostava hallitus tai isännöitsijä informoi osakkaita hyvissä ajoin etukä-

teen myös siitä, mihin mennessä ja kenelle on toimitettava yhtiökokouksessa käsiteltäväksi toivotut asiat. Käytännössä hallituksen on saatava osakkaiden esitykset käsiinsä ennen kuin se kokoontuu viimeisen kerran ennen yhtiökokouskutsun lähettämistä. Näin osakkaiden toivotut asiat voidaan sisällyttää yhtiökokouksen esityslistaan, mikä puolestaan on edellytys sille, että niistä voidaan tehdä yhtiökokouksessa päätöksiä.

Selvitä, millaista viestintää osakkaat toivovat

Yhtiökokous on hyvä tilaisuus myös tiedustella osakkaiden näkemyksiä siitä, mitä kanavia pitkin he toivovat saavansa tietoa taloyhtiön asioista. Koska kaikki osakkaat eivät kuitenkaan ole yhtiökokouksessa paikalla, viestintään vakavasti suhtautuva hallitus hankkii osakkaiden toiveet

tietoonsa järjestämälle kyselyn joko verkossa tai paperilla. Näin osakkaat pääsevät kertomaan, toivovatko he jatkossakin tietoa paperilla postiluukusta, vai voisiko heidät tavoittaa esimerkiksi sähköpostitse tai jonkin digitaalisen sovelluksen avulla. Tulosten perusteella hallitus ja isännöitsijä voivat räätälöidä viestintää palvelemaan parhaalla mahdollisella tavalla juuri tämän taloyhtiön tarpeita.

Viestinnän keinoja ja kanavia valikoidessa on tärkeää muistaa,

että tiedon on tavoitettava kaikki osakkaat – myös ne, jotka eivät itse asu taloyhtiössä sekä ne, jotka eivät voi tai halua käyttää minkäänlaisia sähköisiä sovelluksia. Näistä syistä harva taloyhtiö pääsee tilanteeseen, jossa viestiä voitaisiin välittää vain yhtä kanavaa käyttämällä. Huhut paperitiedotteen kuolemasta ovat siis vahvasti liioiteltuja tai vähintäänkin ennenaikaisia.

KIRJOITTAJA JARI RÖNKÖ, TOIMITUSJOHTAJA, AVEK ESITYSRATKAISUT OY

Digiaula - ajankohtaisen tiedottamisen käsikassara

Taloyhtiön arjessa ilmenneet ongelmat saivat Avek Esitysratkaisut Oy:n hakeamaan ratkaisua omalta osaamisalueeltaan digitaalisesta viestinnästä. Mietinnän tuloksena syntyi ajatus Avek Digiaulasta - helposti ylläpidettävästä ja joustavasta tiedotuskanavasta taloyhtiön ja sitä palvelevien tahojen tarpeeseen.

Asukkaiden viihtyvyyttä haittaavat asiat kuten lämpötilan, veden ja ilmanvaihdon toimivuus, käyttökatkokset ja yhteisten tilojen ja alueiden käyttö ja siisteys edellyttävät runsaasti ajankohtaista tietoa. Samojen asioiden kunnossa olo vaikuttaa myös asumiskustannuksiin. Huomattiin, että tarjoamalla tietoa asukkaana kannalta miellyttävästi ja kiinnostavasti voidaan

vaikuttaa näkyvästi asumismukavuuteen taloudellisesti järkevällä tavalla.

Kiinnittämällä huomiota myös isännöitsijän ja huoltoyhtiön tarpeisiin pystyttiin tunnistamaan lisää taloyhtiön arjen sujuvuuteen vaikuttavia asioita, kuten asukaskyselyiden ja selvitysten laatu ja toimien nopeuttami-

n e n .

Lyhyesti sanottuna kun molemmat asukkaita palvelevat tahot kykenevät viestimään nopeasti ja helposti, säästytään epätietoisuudelta ja samojen asioiden toistamiselta.

Ongelman ja teknisen ratkaisun lisäksi mietintää jatkettiin sillä miten tietoa käytännön arjessa pyöritetään. Tässä huomattiin merkittävä ero muihin viestintämuotoihin. Kun koko viestintä voidaan tarvittaessa hankkia sisällön ylläpitoineen avaimet käteen, jää viestiville osapuolille tehtäväksi vain ilmoittaa viestittävä asia Avekille, joka hoitaa tiedon julkaisun. Palveluun sisältyy käyttöympäristöön sopiva laitteisto ja kaikki palvelun toimintaan ja tehokkaaseen hyödyntämiseen tarvittavat palvelut.

Avek Esitysratkaisut Oy
Puhelin 010 219 9010
Sähköposti myynti@avek.fi

**Hinnat 30 – 90 €/kk
koonpanosta riippuen.
Kiinteistöliitto Itä-Suomen
jäsenet saavat veloituksettomat
ryhmäkoulutukset palveluun
käyttöönoton yhteydessä**

(voimassa 31.12.2019 asti).



Tiina Santanen toivoo lisää vuoropuhelua taloyhtiöiden ja siivouksen välille. - Jotta molemmat osaavat ottaa toistensa toiveet huomioon. Me olemme teitä varten ja katsomme teidän etunne.

Siivoojan työn voisi ottaa paremmin huomioon

Siivooja on taloyhtiön korvaamaton yhteistyökumppani, mutta siivoojan työstä on monella vanhentunut mielikuva. Siivoojan työvälineitä eivät ole enää sanko, luuttu ja tolu, vaan levykehymoppi, lattiakuivain ja mikrokuitupyhkeet.

Silti työn tekee edelleen raskaaksi portaisa kulkeminen ja esimerkiksi raskaiden lauderunkojen nostelu; kaikki eivät jaksakaan työssään eläkkeelle asti. Taloyhtiöillä on mahdollisuus helpottaa siivoojan työtä, jos vain halua ja kiinnostusta löytyy.

**TYÖ
JA SEN
TEKIJÄ**

Mikkeliläisen Savon Talohoito Oy:n siivoustyönjohtaja **Tiina Santanen** ja siivoustyönohjaajat **Pirjo Haikonen** ja **Anita Tarvainen**

huolehtivat vajaan kahdensadan taloyhtiön siivouksesta yhdessä 20 siivoojan kanssa. Heidän mielestään siivoojan työ pitäisi ottaa huomioon sekä taloyhtiön arkihuollossa että uudisrakennusta tai saneerausta suunniteltaessa.

Ei kiiltovahausta, eikä mattojen tamppausta

Nykyisissä pintamateriaaleissa on melko hyvin huomioitu siivouksen vaatimukset. Porraskäytävien lattiapintoja tarvitsee vahata vain 3—5 vuoden välein. - Ennen suosittiin kiiltäviä lattiapintoja, niissä kuluminen näkyi hetkessä ja vahaus piti uusia usein. Nykyisin suosisimme mattava-hoja. Jos asiakas haluaa ehdottomasti kiiltoa, kompromissina on puolikiiltävä vaha tai koneellinen kiillotus, joka tehdään hoitoaineella ja lattianhoitokoneella, Santanen kertoo.

Nykysiivouksessa asukkaita ihmetyttää esimerkiksi se, kun käytävämattoja ei tampata. Ne puhdistetaan tehokkailla ammattikäyttöön tarkoitetuilla imureilla. Jos taloyhtiö on valinnut porrasauloihin monimetriset painavat kuramatot, ei siivoaja kykene niitä yksin liikuttelemaan ja rullaamaan pesuun viäväksi. - Rohkeasti ehdotamme taloyhtiöille parannuksia, esimerkiksi vaihtomattopalvelua, jossa alan yritys vaihtaa maton puhtaaseen parin-kolmen kuukauden välein.

Pintojen pyyhintään käytetään puhdistusaineliuksella kostutettuja siivouspyyhkeitä, jotka vaihdetaan puhtaisiin aina siirryttäessä seuraavalle porrastasanteelle.

Sellaistakin sattuu, että taloyhtiöt eivät aina muista ilmoittaa remonteistaan. Perjantai-iltana saunaan tulevia asukkaita odottaakin saunaremontin siivoamattomat jäljet, kun remonttimiehet ovat neljältä lähteneet viikonlopun viettoon. - Silloin joutuvat nohevat päivystäjämme siivoustöihin, kertoo Haikonen.

Iso taloyhtiö tarvitsee enemmän siivouskertoja

Tavallisimmin taloyhtiöt haluavat kaksi tai kolme ylläpitosiivous kertaa viikossa, jotkut vain yhden kerran viikossa. - Kahdella siivouskerralla ei iso taloyhtiö voi koko siivousten väliä pysyä siistinä. Silloin taloyhtiön kannattaa harkita siivouskertojen lisäämistä. Myös vuodenaika vaikuttaa siisteystasoon, syksyllä ja keväällä likaa kantautuu sisälle enemmän. Parasta olisikin, jos siivoussopimukset olisivat joustavia, eli työtä tehtäisiin tarpeen mukaan, mutta toistaiseksi se on käytännössä liian vaikea toteuttaa, Santanen kertoo.

- Pidämme yllä yhteisesti sovittua puhtaustasoa. On siivoajan ammattitaitoa osata keskittyä oikeisiin asioihin ja huomata tarve



Anita Tarvaisella on 18 vuoden kokemus työstään, aluksi siivoajana ja sitten siivoustyönohjaajana. - En ole valintaani katunut, minusta tämä on kiinnostavaa työtä, jossa käsiensä jäljen todella näkee.

suurempaan perussiivoukseen, joka tehdään tavallisesti kerran vuodessa. Perussiivous on meillä sopimuksen ulkopuolista, lisälaskutuksena tehtävää työtä, josta sovimme isännöitsijän kanssa erikseen. Taloyhtiöt tilaavat myös esimerkiksi saunan lattioiden konepesuja lisätyönä, koska ovat todenneet konepesun olevan lattioille hyväksi.

Vinkkejä suunnittelijoille

Kun uudis- tai remonttikohde valmistuu, siivoajat voivat esimerkiksi joutua havaitsemaan, että saunati-

loista puuttuu saunanpesuletku. Sen jälkiasennus maksaa eikä asennus istu huolella suunniteltuun kokonaisuuteen. Lauteita ei ehkä pysty nostamaan ylös pesua varten, ja voipa lauteiden välissä olla kiinteäksi asennettu sinänsä kaunis säleikkö, mutta lauteiden alapuolen ja lattioiden pesu on mahdotonta. Jos ilmanvaihto on huono, eivät lauteet pääse kuivumaan riittävästi, saunatiloissa voi alkaa haista ummehtuneelle ja lauteiden alle voi syntyä sienikasvustoja.

Siivoussopimuksesta on voinut jäädä kokonaan puuttumaan hyllyt tai vesipiste. Vaikka siivouksessa ei enää vedellä "läträtä", kyllä vesi vie lä siivoukseen kuuluu.

Suunnittelijat eivät ikkunavaliinnoissaan ajattele pestävyyttä tai aukeavuutta. Ikkuna aukeaa kenties vain hankalasti ylöspäin tai edessä voi jopa olla koristekaide. Arkkitehdit suosivat korkeita parvekkeita ja lasiseiniä, mutta turvallisuussyistä ne voi pestä vain nosturiauton korista käsin, ja se vasta taloyhtiölle kalliiksi tulee vuosien mittaan. Visuaalisesti näyttävien porraskaideratkaisujen väliin voi olla jätetty ahtaita koloja, jonne mahtuu kyllä roskat, mutta ei mikään siivousväline.

Hissinovien lattian ja oven väliset urat ovat kapeudessaan lähes mahdottomat pitää puhtaana ja kiiltävät teräspinnat ovat aina täynnä kämmenten jälkiä. - Jos meiltä kysytään, kiiltäviä rosteripintoja ei laitettaisi, vaan esimerkiksi laminaattipintainen. Se on helposti likaantuvan hissinn pintamateriaalina paras, koska ei vaurioidu kovastakaan puhdistamisesta.

- Toivoisimme, että hallitukset huomioisivat siivouksen tärke-

yden ja ottaisivat meidät mukaan, jos ovat tekemässä saneeraus- tai muita isoja päätöksiä. Me olemme aina taloyhtiön puolella ja katsomme oman asiantuntemuksemme näkökulmasta, mikä on taloyhtiölle hyväksi. Olemme yhteistyökumppaneitane, Santanen korostaa.

Parannusta on jo jonkin verran tapahtunut. Yhä useammin isännöitsijät muistavat kysyä siivoushenkilöstön toiveita. Santanen tekeekin isännöitsijöiden kanssa säännöllisesti kiinteistökierroksia, joissa asioita käydään läpi.

Työ huomataan vasta, kun se jää tekemättä

Siivoojan työ on näkymätöntä niin kauan kunnes siihen tulee poikkeamia. - Jos valitus tulee, menemme heti tarkistamaan, onko työ tehty palvelusopimuksen mukaisesti. Pa-

laute on aina tervetullutta, Santanen kertoo.

- Varsinaisia reklamaatioita meille tulee tosi harvoin, ja nekin useimmiten siksi, että huolellisesta perehdytyksestä huolimatta uusi työntekijä ei alussa muista kaikkea. Taloyhtiö voi myös olla niin kiintynyt pitkäaikaiseen siivoojaansa, että sijaisen työ ei asukkaiden mielestä tahdo millään yltyä samalle tasolle, tietävät Haikonen ja Tarvainen.

- Yhtä lailla saamme myös kiitosta hyvin tehdystä työstä ja mukavista siivoojistamme. Siivoojiamme työtä ei ole kelloitettu minuuttipeliksi niin, ettei hän ehtisi vaihtaa asukkaiden kanssa muutamaa sanaa tai auttaa kassien kantamisessa ja ovien avaamisessa, Santanen lisää.

- Me olemme teitä varten ja katsomme teidän etuunne. Jos jokin mietityttää, ottakaa yhteyttä ja kysykää. Yhteinen tavoitteemme on pitää kiinteistö kunnossa.

Siivouskin digitalisoituu

Tiina Santanen kertoo, että työntekijöiden saatavuus on heillä helpottunut. - Meille on tulijoita, koska säännöllinen työaika houkuttaa ja viikonloput sekä juhlapyhät ovat aina vapaapäiviä.

Savon Talohoidon siivoojista kaksi kolmasosaa on pysyvässä työsuhteessa, loput haluavat omasta aloitteestaan tehdä sijaisuuksia, joita naisvaltaisella alalla riittää. Sijaisissa on koulusta välivuoden pitäjiä, alan vaihtajia, kokeilijoita. - Aina joukosta löytyy helmiä, jotka otetaan mielellään vakitöihin, toteaa pääperehdyttäjä Pirjo Haikonen. Siivoojajoukossa on vain kaksi miestä, mutta enempikin saisi olla, siivoojan työssä tarvitaan voimaa ja joskus pelottomuuttakin, esimerkiksi korkeiden ikkunoiden pesussa.

Yritys kulkee siivoustyön etujoukoissa, sillä se on digitalisoitunut työtä. Siivoojat kuittaavat mobiilisovellukseensa päivittäiset tehtävänsä ja muut huomionsa kiinteistöllä, ja sovelluksesta asiakas ja työnantaja voivat seurata töiden toteutumista.

Siivouspyyhkeiden ja moppien kierto on automatisoitu niin, että taloyhtiössä on aina valmiiksi kostutettu ja aineistettu puhtaiden varasto. Siivooja vaihtaa puhtaaseen jokaisella porrastasolla. Likaiset pestään päivittäin yrityksen omassa pesulassa. Pesulassa pestään myös pukuhuoneiden kevyet matot ja huoltomiesten haalarit.

Siivoustyön kehittymisen ja mukavan työilmapiirin ansiosta sairauslomia on vähän, hiljattain oli todella pitkä jakso, jolloin ei ollut ketään sairauslomalla. Kerran kuussa yritys tarjoaa työntekijöilleen lounaan.



Petri Linnamurto Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitus sai kaksi uutta jäsentä, joista toinen on savonlinalainen **Petri Linnamurto**. Hän aikoo jatkaa Savonlinnassa edeltäjänsä **Anne Lahden** käynnistämää perinnettä puheenjohtajasumpeista keväisin ja syksyisin. Tulevana syksynä aiheena on taloyhtiön varautuminen sähköistyvään autokantaan, aiheesta tulee esitelmöimään paikallinen sähköyhtiö. - Ainakin kannattaa asentaa latauksen syöttöjohdot ja asennusputket valmiiksi, jos piha-alueet ovat jo muusta syystä auki. Lataustolpat voidaan lisätä sitten, kun niitä tarvitaan, Linnamurto toteaa.

Myös putki- ja kattoremonteista kahvipalaverissa tullaan keskustelemaan, sillä vertaistuesta on suuri apu remonttia miettiville taloyhtiöille.

Linnamurto on taloyhtiönsä Ilmarisenkatu 22:n puheenjohtaja ja isännöitsijä. - Itse asiassa hallitus isännöi, ja minä toteutan. Esittelen hallitukselle isännöitsijän asiat, joista yhdessä päätämme. Rahaliikenne ja kirjanpito on ulkoistettu tillitoimistolle. Kuuden asunnon rivitaloyhtiölle tämä on toimiva järjestely. - Kilpailutimme isännöinnin ja totesimme, että tarkoituksenmukaisempaa on ottaa se omaan hallintaan. Näin on menty 4,5 vuotta.

Hän uskoo tuovansa kiinteistöyhdistyksen hallitukseen näkemystä ylläpitokulujen hallintaan ja kilpailutuksiin. Niissä hän sanoo olevansa omimmalla alueellaan. - Kilpailuttamalla remontteja, energi-



Minä Petri Linnamurto

Ikä: 56.

Ammatti: ma. toimitusjohtaja Itä-Savon Vesi Oy. Insinööri, IAT.

Asumismuoto: Rivitalo.

Perhesuhteet: Naimisissa, kolme lasta, joista nuorin asuu vielä kotona.

Harrastukset: Kuntoilu, kuorolaulu.

Motto: Mitään et saa, jos et yritä!

aa, vakuutuksia ja isännöintiä olemme saavuttaneet tuhansien eurojen säästöt. Viimeksi kilpailutimme lämmönjakokeskuksen hankinnan. Siinä hintaero kalleimman ja halvimman välillä oli 25 prosenttia.

- Lisäksi olemme muun muassa uusineet lämmönjakolaitteiston, ostaneet vuokratontin omaksi ja laittaneet verkostoon vakiopaineventtiilin. Saimme vedenkulutuksen kuriin laskemassa paineen kuudesta neljään bariin, ja vedenkulutuksessa tuli 25 prosentin säästö. Putkiston ikä jatkuu, kun verkoston painevaihtelut pienenevät. Myös lämpimän veden osuus kustannuksista

putoaa, sillä sen osuus koko käyttövedestä on 40 prosenttia, ja jätevesikulut pienevät.

Linnamurto huomauttaa, että isommissa kerrostaloissa isännöinnin omaan haltuun ottaminen toisi vielä suuremmat säästöt, mutta yleensä puheenjohtajan ja hallituksen palkkio ei korvaa suurta työmäärää ja ajankulua, eikä välttämättä asiantuntemukseen aina riitä.

Linnamurto aikoo tuoda Kiinteistöliiton toiminnan näkyvämpään rooliin Savonlinnassa. - Aloittaessani isännöitsijänä minulle oli hirveästi hyötyä liiton koulutuksista ja talous-, laki- ja veroneuvonnasta. Jäsenmaksulle todella tuli vastinetta. Koin suorastaan ahaa-elämyksen, kun hoksasin, että on olemassa taho, josta saa tietoa.

Liiton koulutuksissa hän on huomannut kuuluvansa 56-vuotiaana osallistujien keltanokkiin. - On ihme, ettei nuorempia asukkaita kiinnosta, mihin heidän rahansa käytetään. Itse motivoitin taloyhtiötoimintaan juuri tästä syystä. Harmitti huomata, ettei jotain asiaa oltu kilpailutettu loppuun asti tai ei ollenkaan.

Taloyhtiön toiminta pysyy vieraana, ellei siihen itse hakeudu. Linnamurto ehdottaa arkuuden madaltamiseksi, että voitaisiinko hallitustehtävistä kiinnostuneet pyytää seuraamaan yhtä hallituksen kokousta. - Silloin he varmistuisivat, ettei tehtävä ole maalaisjärjen käyttöä kummempaa. On kohtuutonta, että hyvin iäkkäät asukkaat vielä joutuvat huolehtimaan taloyhtiöiden asioista.

Jorma Yrjönen Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitus sai tänä keväänä myös toisen uuden jäsenen, **Jorma Yrjösen**. Hän on kolmen taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja sijoittajaosakkaan ominaisuudessa. Taloyhtiöistä kaksi on Kiinteistöliiton jäseniä.

Ensimmäisen sijoitusasunnon Yrjönen osti jo 24-vuotiaana. Kun hän meni yhtiökokoukseen, hän joutui kylmiltään kokouksen puheenjohtajaksi, ja samantien valituksi hallitukseen ja puheenjohtajaksi. - Kyllä se nuorta poikaa hirvitti alussa. Mutta siitä pitäen olen kiinteistöalaa seurannut.

Myös työnsä takia hän on monipuolisesti tekemisissä kiinteistöjen kanssa, sillä työskentelee aluepäällikkönä yrityksessä, joka maahantuo kiinteistöjen kemikaaleja, kalusteita, työkaluja ja turvallisuuteen ja kunnossapitoon liittyviä tuotteita.

Syntyjään eteläsuomalaisena hän on pikkuhiljaa kotiutunut Etelä-Savoon Hirvensalmelle, jonne muutti 15 vuotta sitten. - Kaupungin valoissa siihen asti eläneenä minulla oli totutteleminen talven pimeään. Nyt asia on päinvastoin; talvella pitääkin olla pimeää.

Sijoittajana hän näkee, että maaseutukaupungeissa kuten Mikkelissä ja Pieksämäellä sijoitusten arvo on heikentynyt keskustojen lukuun ottamatta. Lisäksi monissa taloyhtiöissä ovat remontit alkaneet.

- Pienessä keskustan yhtiösämme Mikkelissä uusittiin kolme vuotta sitten putket, sähköistys ja pihat. Remontti hyödytti, vaikka



Minä Jorma Yrjönen

Ikä: 54.

Ammatti: Aluepäällikkö.

Perhesuhteet: Naimisissa, aikuiset lapset.

Asumismuoto: Omakotitalo.

Harrastukset: Ulkoilu, pihanhoito, sienestys, hiihto, matkailu ja kuntopyöräily.

Motto: Asioilla on tapana järjestyä.

maksoikin. Eräs osakas kertoi, että myydessään yksiönsä hän sai investoinnin takaisin ja vähän ylikin, koska oli tehnyt asunnossa myös tilamuutoksia.

Tähän taloyhtiöön Yrjönen saa vuokralaisia helposti, mutta Laajalammen lähiön ja Pieksämäen asunnot ovat hankalampia. Vuokraneuvotteluissa hän tarvittaessa tulee vastaan, sillä enemmän hän haluaa pitää asunnot asuttuina kuin tyhjinä.

Laajalammen 1974 valmistuneessa taloyhtiössä alkaa lähivuosina putkiremontti. Sitä ennen on tehtävä katto-, parveke- ja rappauskorjauksia. Yhtiökokouksessa oltiin

isolle remontille vastahankaisia, ja niinpä päätettiin edetä pikkuhiljaa, kun paniikkia ei ole.

- Jos taloyhtiö joutuu ottamaan ison lainan, on mietittävä, pystyvätkö asukkaat sen maksamaan. Kalliit remontit ja laskeva asunnon arvo on yhtälö, joka voi johtaa osakkaiden siirtymiseen vuokra-asujiksi. Eivätkä kaikki muutenkaan halua sitoutua omistusasuntoon.

Yrjösen luotsaamissa yhtiöissä ei remonttirahoituksen saamisessa ole ollut ongelmia, vaikka pankit ovatkin tiukentaneet lainojen myöntämistä.

Puheenjohtajuuksista Yrjönen voisi luopua, koska haluaisi antaa tilaa uusille, mutta esimerkiksi Laajalamella osukkaat äänestivät hänet jatkamaan. - Tehtävä on kyllä mielenkiintoinen. Vaikka vastuuta joutuu kantamaan, pysyy myös ajan hermolla ja voi vaikuttaa omaisuutensa arvon säilymiseen. Onneksi taloyhtiöissämme on saatu hallitukset kokoon ketään "pakottamatta".

Yrjönen arvelee, että Kiinteistöliitto ei välttämättä ole kaikille eteläsavolaisille taloyhtiöille tuttu. Jäsenpotentiaalia alueella varmasti edelleen on, kunhan heidät vain tavoitetaan.

Isännöitsijän ja hallituksen yhteistyötä Yrjönen korostaa. - Yhteistyö toimii eri lailla kaikissa yhtiöissä. Toiset ovat enemmän yhteyksissä keskenään, toiset vähemmän. Itse pidän isännöitsijöihin yhteyttä säännöllisesti ja esimerkiksi yritämme yhdessä huolehtia tiedotuksesta mahdollisimman hyvin.

Juhani Simpanen Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys sai hallitukseensa **Juhani Simpanen**, Kiinteistö-KYS Oy:n toimitusjohtajan. Vuokra-asunto- ja rakennuttava, omistava ja ylläpitävä Kiinteistö-KYS on asumisen asiantuntija 1230 asunnollaan. Simpanen on myös Suomen Kiinteistöliiton vuokralovalioikunnan puheenjohtaja.

- Mielestäni Kiinteistöliiton tulee työskennellä koko kiinteistöalan hyödyksi, riippumatta siitä kuka talon omistaa. Siksi liiton jäsenenä on asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös vuokralaloja.

Simpanen mukaan vuokra-asumisen suosio ja tarve kasvaa koko ajan. Helsingissä vuokra-asujia on jo enemmän kuin omistusasukia. Kunnallisten vuokraloyhtiöiden vuokrat ankkuroivat hieman markkinavuokrien nousua. - Kuopiossa kilpailu vuokra-asunnoista ja vuokralaisista on vielä tervettä ja vuokrataso on pysynyt kohtuullisena, sanoo Simpanen. - Taloyhtiöille

voi vuokra-asumisen kasvu olla uhkatekijä, jos sijoittajat eivät katso intressikseen pitää taloyhtiötä kunnossa ja vastustavat korjauksia.

Kiinteistöalan toimijana häntä huolettaa se, että kiinteistöjä kohdellaan pelkinä verotuskohteina. ARA-lainoitettujen vuokralatot eivät enää nauti matalammasta kiinteistöveroista, vaikka niiden tarkoitus ei ole tuottaa voittoa.

- Kiinteistöverojen pitäisi pysyä järkevällä tasolla. Kiinteistöt maksavat kaikesta veroa jo muutenkin palveluiden ja tuotteiden arvonnalisäverona.



Minä Juhani Simpanen

Ikä: 47.

Ammatti: Toimitusjohtaja.

Perhesuhteet: Naimisissa, vaimo Anna-Maija ja 15-vuotias Viivi-tytär.

Asumismuoto: Omakotitalo.

Harrastukset: Paistinkääntäjät, Rotarytoiminta, veneily ja golf.

Motto: Asutaan immeisiks.

Kiinteistöliiton vuokralovalioikunnassa mietitään, miten paljon asuminen voi kuukausituloista viedä. Kiinteistö-KYSillä lämmityskulut ovat kaksinkertaistuneet vuodesta 2007, vaikka uusia lämmitettäviä neliötä ei tullut yli kymmeneen vuoteen. Samat kustannusnousut koskevat taloyhtiöitäkin.

Asumishäiriöistä Simpanen toteaa, että esimerkiksi ensimmäiseen omaan asuntoonsa muuttavalla nuorella ei välttämättä ole tietoa asumisen säännöistä – että muitakin on huomioitava. Taloyhtiön suhtautumisessa asukkaaseen ei pitäisi

olla eroa, asuipa asunnossa vuokralainen tai osakas itse.

Sijoitusvuokra-asuntojen omistajilla pitäisi olla pitkäjänteistä halua etsiä oikeanlainen vuokralainen, jotta taloyhtiön rauha säilyy ja sijoittajan vuokratuotto pysyy vakaana. Sijoittajaosakkaille on olemassa opas ”Hyvään vuokratapaan perehdyttäminen”, johon kannattaa tutustua. Jo vuokrasopimusta tehdessä pitäisi vuokralaiselle teroittaa järjestyssäännöt sekä kertoa taloyhtiön yhteisten tilojen käytöstä ja sijainnista. - Näin toimimme Kiinteistö-KYSillä.

Isännöitsijällä on iso rooli häiriöiden hoidossa. Osaava isännöitsijä puuttuu häiriöihin jämäkästi, mutta se edellyttää toimivaa isännöitsijä-puheenjohtaja -tiimiä.

Simpanen näkee yhteisöllisyyden nousevana trendinä taloyhtiöissä. Toimiva taloyhtiö on muutakin kuin yksi yhtiökokous vuodessa. - Kun uusissa taloissa asuntokoot pienenevät, aletaan panostaa yhteisiin tiloihin.

Hän muistuttaa asukas-tyytyväisyyskyselyn tekemisestä, joita Kiinteistö-KYS tekee kahden vuoden välein. Kun kyselyjä tekee säännöllisesti, alkaa nähdä, missä on kehitettävää.

- Viime kyselyn perusteella kerhohuoneisiin toivottiin muutenkin kuin biljardi tai pingispöytä. Uusimpaan 2018 valmistuneeseen taloon tuli 60 neliön kerhotila, jossa voi leipoa, kokata ja harrastaa monipuolisesti. Asukastoimikunta ja asukkaat pitävät siellä kerhoja, ja saavat tähän taloudellista tukea yhtiöltä.

Kiinteistöyhdistykset palkitsivat ansioituneita toimijoita

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen vuosikokouksessa 29.3.2019 palkittiin ansioituneita toimijoita Suomen Kiinteistöliiton ja yhdistyksen ansiomerkein. Yhdistyksen eläkkeelle jäänyt toiminnanjohtaja **Mirjami Kauppinen** sai Suomen Kiinteistöliiton kultaisen ansiomerkin briljantin kera tunnustuksena poikkeuksellisen ansiokkaasta ja pitkäaikaisesta toiminnasta liiton ja yhdistyksen tarkoitusperien hyväksi.

Merkin luovuttanut Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen** totesi, että Mirjami Kauppinen on muun muassa ollut merkittävä rooli Kiinteistöliitto Itä-Suomen rakentamisessa. Vuonna 2006 aloittanut kolmen yhdistyksen yhteenliittymä on ollut niin onnistunut, että muut yhdistykset ovat yhteenliittymäpyrkimyksissään seuranneet ihaillen perässä.

Myös yhdistyksen pitkäaikainen hallituksen jäsen **Eila Miettinen** sai Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen hopeisen ansiomerkin 10 vuoden toiminnastaan yhdistyksen hallituksessa.

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen pitkäaikainen ja aktiivinen hallituksen jäsen **Anne Lahti** palkittiin yhdistyksen vuosikokouksessa 8.4.2019 hopeisella ansiomerkillä kiitokseksi 10 vuoden hallitustyöskentelystä. Lisäksi Lahti on järjestänyt Savonlinnassa säännöllisesti taloyhtiöiden puheenjohtajasumppuja kooten yhteen taloyhtiöiden luottamushenkilöitä. Lahti joutui jättämään hallituspaikan yhdistyksen säännöissä olevan ikäpykälän vuoksi.

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys palkitsi vuosikokouksessaan 13.5.2019 hopeisella ansiomerkillä pitkäaikaisen hallitusjäsenen **Toivo Korhosen**. Ansiomerkki myönnettiin 10 vuoden työrupeamasta yhdistyksen hallituksen hyväksi. Korhonen tunnetaan aktiivisena järjestötoimijana. Kiinteistöyhdistyksen lisäksi hän toimii puheenjohtajana muun muassa valtakunnallisessa Suomen Isännöintiliitossa.



Mirjami Kauppinen



Eila Miettinen



Anne Lahti



Toivo Korhonen



Pienten asuntokuntien määrä jatkaa kasvuaan

Harri Hiltunen piti Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen vuosikokouksessa kokouksesitelmän asumisen ajankohtaisista asioista. Hän totesi, että vuokra-asuminen on kasvava asuntojen hallintamuoto, vaikka edelleen noin 70 prosenttia ihmisistä asuu omistusasunnoissa, Kuopiossa prosentti on 68.

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä kasvaa voimakkaasti ja ARA-vuokra-asunnoissa asuvien osuus vähenee.

Pienten 1–2 hengen asuntokuntien määrän kasvu näkyy erityisesti yksioiden hinnoissa, viime vuonna Kuopiossa yksioiden neliohinnat olivat noin 2400 euroa ja kaksioiden 1800–2000 euroa.

Kotitalouksien velkaantumisvauhti kasvaa. Osuudet uusien taloyhtiöiden yhtiölainoista ovat

riskaabeleja, koska kotitaloudet saattavat velkaantua ymmärtämättä korkoriskiä.

Pääkaupunkiseudulla kovasti yleistyneet tonttirahastot kasvattavat riskiä entisestään, kun asunonostajia sitoutetaan arvaamattomasti nousevan tontinvuokran maksamiseen, jopa ilman mahdollisuutta lunastaa tonttiosuutensa pois.

Vaikka asumismenot ennusteiden mukaan edelleen kasvavat, korkotason nousu vielä viipyy.

Miten energia- ja kiinteistöverotuksen muutokset tulevat vaikuttamaan asumisen kustannuksiin, jää nähtäväksi. Pitäisikö hiljentyvien paikkakuntien tyhjentyvät taloyhtiöt vapauttaa kiinteistöverosta kokonaan, ehdottaa Hiltunen osaratkaisuksi taloyhtiöiden ahdinkoon.

Hiltunen myös kertoi, että 10

vuotta sitten uudistettu asunto-osakeyhtiölaki vaatii jo muutoksia. Lakiin ei osattu huomioida riittävästi etätyöskentelyn ja sähköisen viestinnän hyödyntämistä eikä esimerkiksi Airbnb:n kaltaisten toimijoiden tuloa.

Vuosikokouksen alussa pidettiin hallituksen puheenjohtaja Seppo Karvisen pyynnöstä hiljainen hetki toukokuussa 2018 menehtyneelle edelliselle puheenjohtajalle Veijo Hyväriselle.

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärä oli noin 1200 vuonna 2018. Kiinteistöliitto Itä-Suomen kolmen yhdistyksen alueella oli 50 koulutustapahtumaa, joista puolet Pohjois-Savossa. Yhdistyksen talous on vahva ja jäsenpalveluja kehitetään edelleen pyrkimyksenä palveluiden määrän ja laadun kasvu.

Kunnossapitovastuut tiivistetysti vastuunjakotaulukossa

Taloyhtiön ja osakkaan välisestä kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölaissa. Koska asunto-osakeyhtiölain säännökset vastuunjaosta ovat sangen suppeat ja osin tulkinnanvaraiset on Kiinteistöliitto laatinut vastuunjakotaulukot selkiyttämään tulkintaa siitä mitä kuuluu osakkaan ja mitä taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Vastuunjakotaulukot ovat siis Kiinteistöliiton tulkinta asunto-osakeyhtiölaissa säädetystä kunnossapitovastuunjaosta. Taloyhtiö voi halutessaan poiketa lain mukaisesta vastuunjaosta, mutta tällöin poikkeaminen on syytä kirjata yhtiöjärjestykseen. Poikkeamia ei kannata jättää yhtiökokousten pöytäkirjamerkintöjen tai sopimusten varaan, koska yhtiöjärjestykseen merkittyinä poikkeamat ovat paremmin osakkaiden sekä tulevien asunnon omistajien havaittavissa.

Mitä asunto-osakeyhtiölaki säättää kunnossapitovastuunjaosta?

Asunto-osakeyhtiölaki lähtee siitä, että mikäli yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, vastaa yhtiö kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkaalle. Yksinkertaistaen yhtiö vastaa osakehuoneiston rakenteista, eristeistä sekä perusjärjestelmistä. Lisäksi yhtiön vasta osakehuoneiston sisäosista perustasoon asti, jos nämä ovat vaurioituneet yhtiön vastuualueiden vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Osakas puolestaan vastaa osakehuoneiston sisäosista, kuten pinnoista, kalusteista, kodinkoneista ja altaista. Osakkaalla on myös velvollisuus huolehtia huoneistosta huolellisesti.

Vastuunjakotaulukot uudistuivat – mikä muuttui?

Vastuunjakotaulukot ovat uudistuneet. Niissä on huomioitu rakennuskannan tekninen kehitys sekä yleistyneet ilmiöt mm. tuhoeläinten torjunnan osalta. Samalla on tehty muutamia tarkistuksia aiempiin linjauksiin. Esimerkiksi tukkeutuneen pesualtaan hajulu-

kon puhdistusvastuu on siirretty yhtiölle, kuten myös ilmanvaihdon suodattimen vaihtovastuu. Tulkinnan taustalla on ajatus siitä, että näiden toiminta ja toimimattomuus vaikuttavat suoraan perusjärjestelmiin, jotka ovat yhtiön vastuulla. Lisäksi kyseisten asioiden huolto/vaihto vaatii usein erikoisosaamista ja/tai erikoistyökaluja. Osakas kuitenkin huolehtii edelleen muun muassa poistoilmaventtiilien puhdistamisesta sekä lattiakaivon puhdistamisesta siltä osin, kun työ onnistuu ilman varsinaisia työkaluja.

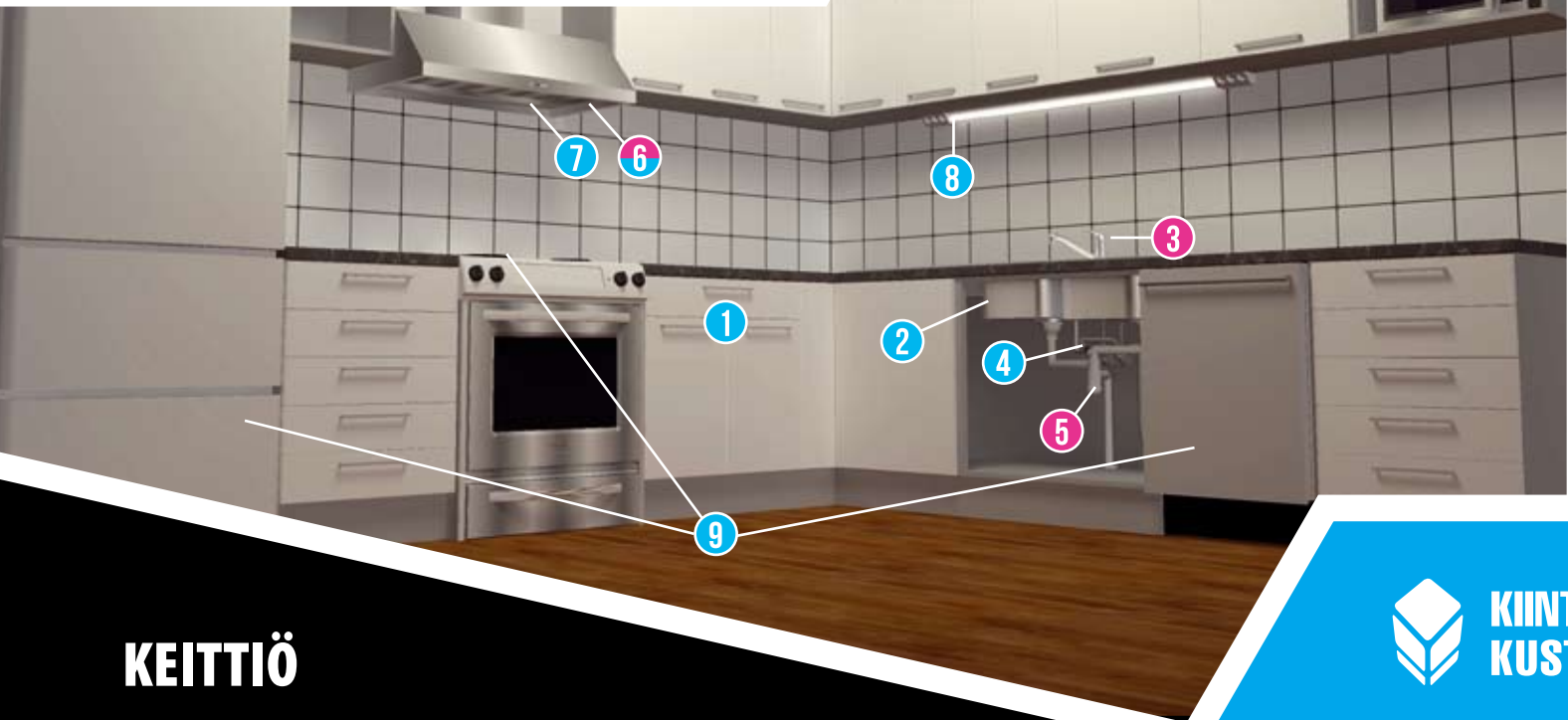
Entä jos riitaa kuitenkin syntyy?

Vahingon sattuessa myös syy-seuraussuhde täytyy käydä läpi. Esimerkiksi vedeneriste kuuluu vastuunjakotaulukon mukaan yhtiön vastuulle, mutta jos kyse on osakkaan ns. mukavuusremontista, kustannukset vedeneristeen uusimisesta kuuluvat osakkaalle. Ellei yhtiössä ole tehty ns. porkkanapäätöstä osallistumisesta osakasremonttien kustannuksiin, kannustaen uusimaan vanhentuneet ja yhtiön kannalta riskialttiit eristysratkaisut.

Riidan syntyessä kannattaa pyrkiä selvittämään asia sopimusteitse. Useisiin tilanteisiin löytyy ratkaisu esimerkiksi hallitukselle ja isännöitsijöille suunnatusta Vastuunjakotaulukko Plus julkaisusta. Kiinteistöliiton jäsentalojen kannattaa hyödyntää myös puhelimitse annettava lakineuvonta. Mahdolliset vastuunjaon kiistat ratkaistaan viime kädessä tuomioistuimessa lain ja sen esitöiden perusteella. Ratkaisuharkinnassa huomioidaan myös vakiintuneet vastuunjaon tulkinnat.



● = YHTIÖ ● = OSAKAS ● = YHTIÖ (PUHDISTUS OSAKKAALLA)



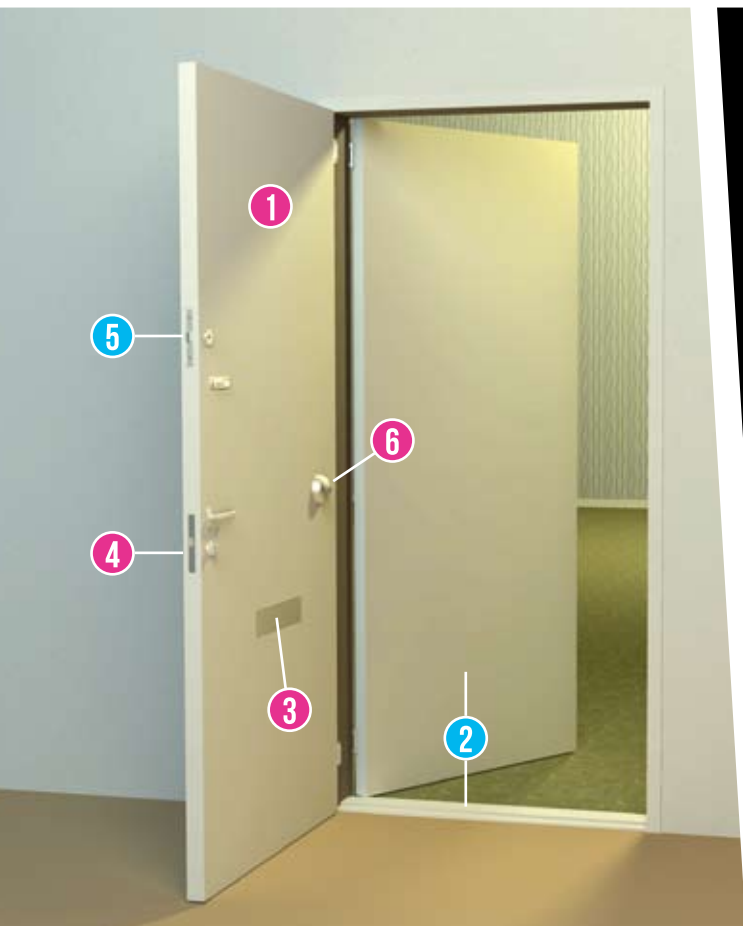
KEITTIÖ

1. Tasot, kiinteät kaapistot ja komerot (OSAKAS)
2. Tiskiallas (OSAKAS)
3. Vesihanat (YHTIÖ)
4. Astianpesukoneen liitäntäletku ja liitännät (OSAKAS)
5. Vesilukko (YHTIÖ)
6. Liesikupu, liitetty ilmanvaihtoon (YHTIÖ/OSAKAS)
7. Liesituuletin, ei liitetty ilmanvaihtoon (OSAKAS)
8. Valaisin pistorasioineen (OSAKAS)
9. Kodinkoneet (OSAKAS)



TALOY vastuu taulu JULI

www.ki



OVET

1. Ulko-ovi, tiivisteet ja ulkopinnan maalaus (YHTIÖ)
2. Sisäovi, tiivisteet ja maalaus (OSAKAS)
3. Postiluukku (YHTIÖ)
4. Lukko (YHTIÖ)
5. Turvalukko, varmuusketju ja murtosuojaus (OSAKAS)
6. Ovikello (YHTIÖ)



Tulkinnat vastaavat asunto-osakeyhtiölakia.
Tarkista mahdolliset poikkeukset yhtiöjärjestyksestä.

KYLPYHUONE

1. Lattia-, katto- ja seinäpinnat ja -pinnoitteet (OSAKAS)
2. Ammeet ja altaat (OSAKAS)
3. Vesihanat (YHTIÖ)
4. Suihkut ja käsisuihkut (OSAKAS)
5. WC-laite (YHTIÖ)
6. Pyykinpesukoneen liitännät ja liitännät (OSAKAS)
7. Vesilukko (YHTIÖ)
8. Lattiakaivo (YHTIÖ/OSAKAS)
9. Pyykinpesukone (OSAKAS)
10. Valaisin tai peilikaappi pistorasioineen (OSAKAS)



KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

YHTIÖN
VASTUUNJAKO-
TUKKOKAUPPIKKA
KÄSITTELY
KÄSITTELY

www.kiinteistokust.fi



IKKUNAT

1. Ulkopuite ja karmi (YHTIÖ)
2. Sisäpuite ja välipuite (OSAKAS)
3. Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus (YHTIÖ)
4. Sisäpuolen kunnossapito ja maalaus (OSAKAS)
5. Ulkolasi (YHTIÖ)
6. Sisälasi (OSAKAS)
7. Sisäpuiteen tiivistys (OSAKAS)

MUUT HUONETILAT

1. Lattia-, katto- ja seinäpinnat ja -pinnoitteet (OSAKAS)
2. Kiinteät kaapistot ja komerot (OSAKAS)
3. Valokytkimet ja sähköpistorasiat (YHTIÖ)
4. Valaisimen kytkentäpiste (YHTIÖ)
5. Valaisimet (OSAKAS)
6. Palovaroitin, paristokäyttöinen (OSAKAS)
7. Palovaroitin, sähköverkkoon kytketty (YHTIÖ)



Tarkempi tieto vastuunjaosta: Taloyhtiön vastuunjakotaulukko, Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Uudistuneet vastuunjakotuotteet taloyhtiöiden avuksi!

Kunnossapitovastuut selviksi! Ei enää epäselvyyttä taloyhtiössä siitä, kuka vastaa, osakas vai yhtiö, mistäkin rakennuksen järjestelmästä, osasta tai laitteesta. Kiinteistöalan Kustannus Oy:n vastuunjakotuotteet perustuvat voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölaikiin ja ne on laadittu yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juridisten ja teknisten asian-

tuntijoiden kanssa. Sisällössä on huomioitu tuorein tekninen kehitys Suomen rakennuskannassa, uudet Kiinteistöliiton tulkinnat sekä uudet kunnossapitovastuunjakoon liittyvät ilmiöt, kuten vastuu tuhoeläinten hävittämisestä.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019 — Osakkaalle ja asukkaalle

Opas esittää huoneiston kunnossapitovastuut lyhyesti ja selkeästi. Jokaista rakennetta, osaa ja laitetta koskeva vastuunjako avataan tekstein ja piirroskuvin. Saatavana myös verkkokirjana.

Hinta 19,50 €. Isommat tilauserät edullisemmin.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko Plus 2019 — Hallitukselle ja isännöitsijälle

Lukuisissa tapausesimerkeissä kuvataan yleisimmät pulmatilanteet ja annetaan niihin juridisesti pätevät ratkaisut. Jokaisen tapauksen yhteydessä on tieto myös vakuutus-ten korvausperiaatteista. Oppaaseen sisältyy Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2019 — Osakkaalle ja asukkaalle. Saatavana myös verkkokirjana.

Hinta 49,00 €. Isommat tilauserät edullisemmin.

Kodin vastuunjakotaulukko 2019

Näet selkeistä huonekohtaisista kuvista, milloin korjaus ja puhdistus on tehtävä ja milloin se on taloyhtiön vastuulla. Oppaaseen on koottu keskeisimmät asunto-osakeyhtiölain 4 luvun mukaiset kunnossapitovastuut osakehuoneistossa.

Hinta 12,00 €. Isommat tilauserät edullisemmin.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko -juliste

Julisteen huonekuvissa esitetään osakkaan ja taloyhtiön tärkeimmät vastuut keittiön, kylpyhuoneen, muiden huonetilojen sekä ovien ja ikkunoiden osalta. Juliste on tarkoitettu kiinnitettäväksi esimerkiksi taloyhtiön rappukäytävään, ilmoitustaululle tai kokoushuoneeseen.

Hinta 12,40 €. Isommat tilauserät edullisemmin.



HUOM!

Muistathan hyödyntää Kiinteistöliiton jäsenedun: **-20 % normaalihintaisista tuotteista!**

Muista mainita jäsenyys tilausvaiheessa.

Isommat tilauserät edullisemmin, pyydä meiltä tarjous: asiakaspalvelu@kiinkust.fi

Tilaukset: www.kiinkust.fi, puh. 075 757 8591, asiakaspalvelu@kiinkust.fi

Osakeluettelon siirrossa kannattaa vielä odottaa

Maanmittauslaitos suosittelee, että taloyhtiöt aloittavat osakeluetteloiden siirron vasta loppuvuodesta 2019. Pienemmille yhtiöille, joilla ei ole isännöinti-järjestelmää, tarjotaan sähköinen palvelu lokakuussa 2019. Rajapinnat isännöintijärjestelmiin tulevat niin ikään loppuvuonna 2019. Jos taloyhtiö kuitenkin haluaa siirtää osakeluettelon ennen sähköisen palvelun käyttöönottoa, yhtiö voi toukokuusta alkaen toimittaa siirrettävät tiedot erikseen Maanmittauslaitokselle.

Odottamalla parempaa palvelua

Sähköinen osakeluettelon siirto-palvelu avataan taloyhtiöiden käyttöön vasta syksyllä, jotta palvelun käyttäjystävällisyys saadaan varmistettua. Palvelu tulee tarjoamaan siirron pohjaksi esitetyt tiedot ja

taloyhtiöstä sekä osakehuoneistoista ja niiden omistajista, mikä helpottaa ja nopeuttaa siirron tekemistä. Lokakuussa otetaan käyttöön myös taloyhtiöille tarkoitettu tietopalvelu.

Mitä osakkaan kannattaa kuitenkin jo tehdä?

Osakkaan kannattaa varmistaa, että osakeluettelomerkintä on hänen osaltaan kunnossa jo ennen kuin yhtiö siirtää osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Tyypillisimmin osakeluettelomerkintä jää varmasti tekemättä esimerkiksi kuolinpesätilanteissa, jos osakas ei ole toimittanut luotettavaa selvitystä kuten peru- ja perinnönjakokirjaa isännöitsijälle, jolloin osakeluettelomerkintää ei voi puutteellisen selvityksen vuoksi tehdä. Toinen tilanne, jossa osakeluettelomerkintä tyypillisesti on jäänyt tekemättä, liittyy

varainsiirtoveron maksamiseen. Osakas ei ole syystä tai toisesta toimittanut isännöitsijälle selvitystä varainsiirtoveron maksamisesta. Yhtiö ei voi tehdä osakeluettelomerkintää ilman tätä selvitystä, sillä viime kädessä yhtiö joutuu vastuuseen maksamattomasta verosta, mikäli luettelomerkintä tehdään ilman selvitystä veron maksusta. Mikäli yhtiön tietojen siirron yhteydessä on tiedossa, että osakeluettelossa oleva omistajatieto ei ole oikea, jätetään tämän huoneiston osalta omistajatieto kokonaan tyhjäksi. Siirron jälkeen osakas esittää luotettavan selvityksen Maanmittauslaitokselle, ei enää yhtiölle. Mikäli monet yhtiöt siirtävät osakeluettelon ylläpidon yhtä aikaa, on luonnollista, että osakkaiden puutteellisten selvitysten läpikäyminen Maanmittauslaitoksessa vie oman aikansa. Maanmittauslaitos perii kirjaamisesta maksun, kun taas ennen osakeluettelon ylläpidon siirtoa on merkinnän tekeminen osakkaalle maksutonta.

Ota ASREK haltuun!

ASREK-hankkeessa on valmisteltu sähköistä osakehuoneistorekisteriä, jota koskeva lainsäädäntö astui voimaan 1.1.2019. Muutoksen myötä paperisista osakekirjoista luovutaan vähitellen ja omistajamerkinnot tehdään sähköisesti. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää tietonsa sähköiseen osakehuoneistorekisteriin viimeistään 31.12.2022. Uudet asunto-osakeyhtiöt on perustettu sähköisesti 1.1.2019 alkaen.

Opas on tarkoitettu käytännön ohjeeksi taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. Kirjan on kirjoittanut Suomen Kiinteistöliiton vanhempi lakiasiantuntija **Virpi Hienonen**.

Hinta: 29,00 € (-20 % jäsenalennus)

Tutustu ja tilaa: kiinkust.fi

Kirja-uutuus!



Juankoskelaiseen kerrostaloon tehtiin hissi jälkikäteen

Juankosken keskustassa on nyt kolmas hissillinen kerrostalo, kun neljäkerroksinen, yksirappuinen Asunto Oy Ruukinpuisto asensi hissin ennen hissittömään taloon.

Vuonna 1974 valmistuneessa Ruukinpuistossa on 16 asuntoa ja kolme liikehuoneistoa, asukkaista enemmistö on seniori-iässä.

Isännöitsijä **Sirpa Ihanus** kertoo, että taloyhtiöstä on pidetty hyvää huolta, ja kaikki muu paitsi putkiremontti on tehty.

Puheenjohtaja **Marjut Rissanen** mukaan hissi kasvattaa aina kiinteistön arvoa, pienilläkin paikkakunnilla. Jos ei suoranaisesti nosta asunnon myyntihintaa, niin ainakin varmistaa sen myydyksi saamisen.

Hissiavustusta 60 prosenttia

Ruukinpuisto teki keväällä 2017 hissinhankintapäätöksen. Hallituksen jäsen **Lea Kurosen** mukaan hankinnasta oltiin varsin yksimielisiä. - Vain se askarrutti, kun velkaa aiemmista remonteista jo oli, ja nyt oltiin ottamassa taas uutta.

Tarkoitus oli asentaa hissi samana syksynä, mutta hankinta siirrettiin seuraavalle vuodelle, koska

Kuopion kaupunki oli nostamassa hissiavustusprosenttinsa kymmenestä viiteentoista vuoden 2018 alusta.

Taloyhtiö sai Kuopion kaupungin hissiavustusta 15 prosenttia ja Valtion asumisen ja rahoituksen kehittämiskeskus ARAn avustusta 45 prosenttia. Yhteensä 60 prosentin hissiavustus oli erittäin merkittävä apu 270 000 euron kokonaiskustannuksessa.

Kuopion kaupungin asuntotoimen rakennusmestari **Pasi Manninen** vahvistaa, että hissillisen talon asunnot saa myös vuokratuksi paremmin. Juankoskellakin on vaikeuksia löytää vuokralaisia, mutta se pulma ei koske Ruukinpuistoa. Talon muutama vuokra-asuntoon on niiden vapautuessa löytynyt heti uusi vuokralainen.

Liikehuoneistot eivät vaikeutaneet päätöksentekoa, sillä ne eivät käytä hissiä, niihin on omat sisäänkäynnit katutasossa toisella puolella taloa.

Hinta ei harmita kun etu on suuri

Uuden hissin rakentaminen hissittömään taloon kesti neljä kuukautta. Työ valmistui kesäkuun 2018 alussa. Hissin toimittajana ja

KVR-urakoitsijana toimi Kone Oy, rakennusteknisistä töistä vastasi Kumoni Oy.

- Halusimme tavallisen vaijerihissin, vaikka se on hydraulihissiä kalliimpi, sillä naapuritaloyhtiömme kertoi ongelmista hydraulihississään, Ihanus kertoo. Kauppaan sisältyi kahden vuoden takuu. Huoltosopimukseen kuuluu määräaikaishuollot neljästi vuodessa.

Vanha portaikko nostettiin pois katon kautta ja uusi porrasmoduuli ja kellariin asti johtava hissikuilu tehtiin tilalle. Asukkaat olivat evakossa vain muutaman päivän. Hissikuilu saatiin näpsästi mahtumaan porraskäytävään, kun portaikko käännettiin toiseen suuntaan. - Otsa oli kipeänä aluksi ennen kuin oppi uuden kierron, hauskuuttaa hallituksen jäsen **Veikko Tuppurainen**.

Samalla porraskäytävään asennettiin liiketunnistimelliset led-valaisimet ja porraskäytävä maalattiin, ja huippumuri ja savunpoistoluuku asennettiin katolle. Ainoa ongelma tuli, kun yksi viemäriputkista oli jäämässä hissikuilun alle, ja se jouduttiin siirtämään.

Yksituumaiset asukkaat eivät napsisseet rakentamisajan asumishaitasta. - Kaikki me haluamme asua kotonamme mahdollisimman pitkään. Itsekin toivon, että saisin vanheta kodissani. Kun joutuu lai-



tokseen, laitostuu äkkiä, Kuronen mieltii.

Tuppurainen lisää kyynisesti, että kun uutisia katsoo, niin palvelukoteihin ei mieli tee. - En pidä minulle koitunutta vajaan 6000 euron kustannusta paljon, koska etu on niin suuri.

Pankki myönsi lainan kyseenalaistamatta

Ihanuksen mielestä taloyhtiöiden ei kannata säästää korjauksista, vaan korjata kun tarvista on. Jos korjausten annetaan kasaantua, tarvitaan rahoitukseen iso korjauslaina, eivätkä pankit niitä aina myönnä hiljentyvien maaseututaajamien taloyhtiöille. Niinpä talo rapistuu pikkuhiljaa, menettää arvonsa ja lopulta joudutaan purkamaan.

- Kiinteistöasiantuntija kävi Ruukinpuistonkin arvioimassa, ja

pankki halusi selvityksen asukasrakenteesta. Meillä kävi hyvin, pankki ei evännyt lainaa, koska talomme on kunnossa.

Ihanus on ollut isännöitsijänä 1980-luvulta lähtien. Hän kokee, että teollisuuskaupunki Juankoskella on opittu pitämään paikat kunnossa. - Juankoski on ollut hyvinvoiva kaupunki, jossa avarakatseiset ihmiset ovat satsanneet talojen kunnossapitoon. Korjauksiin on ryhdytty asukkaiden ehdotuksesta ja korjauspäätökset tehty hyvässä hengessä.

- Toki aktiivisella ja ottautuvalla isännöitsijällä on ollut ansionsa tässä, kiittää puheenjohtaja Rissanen. Tuppuraisen mukaan asukkaat luottavat hallitukseen ja se kannustaa hallitustakin toimimaan vastuullisesti.



Kuopion kaupungin hissiavustus 15 prosenttia

Vuodesta 2017 alkaen taloyhtiöt ovat voineet hakea hissiavustuksia sähköisesti suoraan ARAlta, eivätkä avustukset enää kulje kaupungin asuntotoimen kautta. Se vähentää byrokratiaa, mutta käänköpuolena on, että kaupungin on vaikea budjetoida hissiavustusmäärärahojaan, koska se ei enää tiedä minkä verran hissien jälkiasennuksia on tulossa.

- Muistakaa taloyhtiöt hakea myös kaupungin hissiavustusta samalla kun haette ARAn avustusta. Näin tieto tulee meillekin ja osaamme varautua rahoituksellisesti, **Pasi Manninen** kehottaa.

Toki hissitoimittajatkin muistuttavat taloyhtiöitä kaupungin hissiavustuksen hakemisesta, tuskin niitä hakematta jää.

Manninen kehottaa hyödyntämään ARAn hissiavustuksen nyt ennen kuin se jälleen pienenee. Kuopion pyrkimys on saada entistä enemmän hissejä hissittömiin kerrostaloihin, jotta se säästyisi kalliilta ikävien palvelu-

asumisen kustannuksilta.

Eikä hissi ole yksinomaan ikävien etu. - Keskustelu hissitarpeesta pitäisi kääntää pois pelkästä ikäihmisten tarpeesta. Tänä päivänä hissi on itseäänselvyys, sitä käyttävät kaikki. Hissiä tarvitaan koko elämän ajan; lasten ollessa pieniä, tapaturman kohdatessa, taakkoja kantaessa. Hissillä on iso merkitys, kun tehdään asunonostopäätöstä.

- läkkäät matalat lähiökerrostalot kokisivat asunto-markkinoilla kenties uuden tulemisen, jos taloon hommattaisiin hissi, korostaa Manninen. - Se voisi olla Kuopionkin vanhojen lähiöiden pelastus, kun niihin muuttaisi nuorta väkeä. Jos laitat hissiin 10 000—15 000 euroa, saat sen kyllä tuplana takaisin. Ja yhteensä 60 prosentin avustus on todella paljon ilmaista rahaa.

Myös muut kaupungit myöntävät omia hissiavustuksiaan samoin kuin Kuopio. Kannattaa kysyä!



Kuopiossa lähes sataan kerrostaloon asennettu hissi jälkikäteen

- Kuopioon valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä 95 jälkiasennushissiä.
- Yhteensä 1600 asuntoa on saanut hissien.
- ARA on avustanut jälkiasennushissien rakentamista tähän mennessä 5,4 miljoonalla eurolla.
- Kuopion kaupunki on avustanut tähän mennessä 0,913 miljoonalla.
- Vuodessa Kuopioon valmistuu 5—10 jälkikäteen asennettua hissiä.
- Tavoittaako Kuopio 100 jälkiasennetun hissien merkkipaalun vuonna 2020?

Myös esteettömyysavustuksia saatavilla

Taloyhtiöt voivat hissiavustusten lisäksi hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:ltä esteettömyysavustuksia luiskien ja tukikaiteiden rakentamiseen, jos talossa asuu liikuntaesteisiä. Avustus on 45 prosenttia rakennuskustannuksista. Avustuksen piiriin luetaan myös kaikki muu esteettömään liikkumiseen tarvittava kuten valaistus ja automaattisesti aukeavat ulko- ja hissien ovet, sekä yhteisiin tiloihin kuten saunatiloihin ja pyykkitupaan tarvittavat apuvälineet.

- Isännöitsijä teettää esteettömyyskartoituksen ja lähettää hakemuksen ARA:lle kustannuksineen. Haku-prosessi on jatkuva, Manninen kertoo. Häneltä voi kysyä lisätietoja.

Yksityishenkilöt voivat lisäksi hakea kaupunkien vammaispalveluilta esimerkiksi sähköisiä ovenavauskoneistoja taloyhtiön ulko- ja hissinioviin. Kaupungit myöntävät niitä vammaispalvelulain perusteella vaikeavammaiselle henkilölle kuten liikuntaesteisille vanhuksille. Hakijan pitää varmistaa taloyhtiöltä lupa koneiston asentamiseen.

Ovenavauskoneistoa haetaan kirjallisella hakemuksella ja liitteeksi tarvitaan ajan tasalla oleva lääkärintaus, josta selviää hakijan diagnoosit, sairaudet ja liikuntakyky. Koneisto on kaupungin omistama, ja kun tarvitsijan tarve päättyy, kaupunki noutaa koneiston pois.

Seuraamme jättyhtiön putkiremonttihankeetta 2019—2021

Itä-Suomen Kiinteistöviesti aloittaa juttusarjan Asunto Oy Lepopanon käyttövesiputki- ja viemäriremontin toteutuksesta ensimmäisestä asukastilaisuudesta remontin valmistumiseen saakka. Lepopankko on yksi Kuopion suurimmista taloyhtiöistä.

Lepopankon kolmen korkean talon kokonaisuuteen kuuluu 10-kerroksinen B-talo, 9-kerroksinen C-talo ja 9-kerroksinen A-talo. Talot valmistuivat vuosina 1973—1974. Puijonlaaksossa olevassa taloyhtiössä on 129 asuntoa. Erityistä isossa yhtiössä on, että isännöintiä ei ole ulkoistettu, vaan isännöitsijänä on yhtiön osakas ja asukas **Marko Haavisto**, hän on hoitanut tehtävää vuodesta 2001 lähtien.

Putkiremonttihankeeseen aikajana on 2—3 vuotta. Tämä on juttusarjan ensimmäinen osa.



Ensimmäisessä asukaskokouksessa lähes kaikki osakaat paikalla

Asunto Oy Lepopankon hallitus päätti ehdottaa yhtiökokoukselle viemäri- ja vesijohtoverkoston saneerausta, sillä putkistojen kunto-kartoituksessa oli arvioitu käyttö-vesiputkiston kestävyudeksi enää 2—3 vuotta.

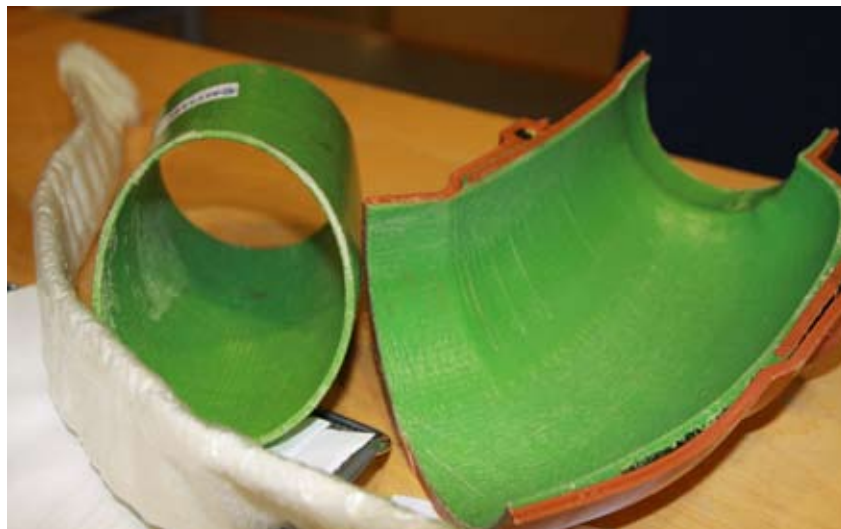
Hallitus kutsui ensimmäisen asukastilaisuuden koolle 6.5.2019, jotta osakaat kykenevät päättämään, aloitetaanko putkiremontin hankesuunnittelu. Ydinkysymys oli, valitaanko perinteinen putkiremontti vai voidaanko viemärien osuus sukittaa.

Yhtiökokouksessa 14.5. Asunto Oy Lepopankko päätti aloittaa hankesuunnittelun viemärien sukitusvaihtoehdolla. Käynnissä on parhailaan suunnittelijahaku.

Puheenjohtaja **Alpo Ojapelto** oli kutsunut asukastilaisuuteen jousuulaisen alan konkarin, LVI-Myller Oy:n, kertomaan putkiremontin kulusta yleisesti, sekä sukituksesta, jos taloyhtiö siihen päätyisi. Yritys on tehnyt sukituksia jo toistakymmentä vuotta. Yrityksen asiantuntijat olivat kiertäneet Lepopankolla ja tutustuneet vanhoihin piirustuksiin. Sukitusvaihtoehdolla he arvioivat viemäri- ja vesijohtoverkoston saneerauksen hinnaksi noin 230 euroa neliölle.

Asiantuntijat kertoivat eri vaihtoehdoista

- Sukitus ei ole pinnoitus eikä massaus, vaan vanhan putken sisälle tehdään uusi putki, joka vastaa muovista putkea. Viemärikaivoja ei tarvitse piikata pois, vaan uusi kaivo tehdään vanhan sisään, kertoi LVI-Myllerin



LVI-Myller toi näytille patkän sukitettua putkea, putken sisään oli muodostunut uusi putki.

viemärisaneerauksista vastaava **Esa Kajander**.

Asunnossa voi asua remontin ajan. Asumishäiriö vähenee, koska rakenteita ei tarvitse purkaa. Työ etenee 1—2 viemäriinjaa kerrallaan ja kestää 2—4 viikkoa asuntoa kohden, kaikkiaan 3—4 kuukautta talossaan.

Sukituksen tutkittu käyttöikä on 40 vuotta. Putkistolla on 10 vuoden vuotamattomuustakuu. LVI-Myllerin sukitusmenetelmä on Eurofinsin (entinen VTT) testaama ja sertifioima.

Käyttövesiputkistoja ei voi sukittaa, vaan ne kannattaa uusia ko-



konaan. - Vanhat näkyvissä olevat putket puretaan ja uudet putket piilotetaan asunnoissa alaslaskettujen kattojen sisään ja rappukäytävissä koteloidaan huomaamattomiksi, kertoi työpäällikkö **Pasi Varonen**. Vanhat putket ovat käytössä kytkentäpäivään asti. Vesikatkoja tulee vain muutamia. Asumishaittaa tulee melusta ja pölystä, jotka aiheutuvat purkutöistä ja läpivientien porauksista. Putkiurakoitsija tekee ennen työn aloitusta asuntokierroksen, jotta suunnitelmat varmasti vastaavat asuntojen tilannetta.

Lepopankkolaiset ovat tehneet vuosien mittaan omia kylpyhuone-remonttejaan, mutta alkuperäista-soisiakin vielä on. Yhtiökokouksessa päätetään, saneeraako taloyhtiö kaikki kylpyhuoneet, vai uusivatko asukkaat omia kylpyhuoneitaan tai keittiöitään omalla kustannuksellaan. Oma remontti on edullisempi teettää taloyhtiön remontin yhteydessä, jos sitä harkitsee. Osakkaan tulee sopia aikataulusta remonttiurakoitsijan kanssa.

Puheenjohtaja **Alpo Ojapelto** on asunut Lepopankolla sen valmistumisesta lähtien. - Kyllä tämä niin hyvä yhtiö ja niin mukava alue on, että pois en muuttaisi.

Kysymyksiä ja vastauksia Lepopankon asukastilaisuudessa

Asukastilaisuus oli suuri menestys ja osoitti tarpeellisuutensa, sillä paikalla oli osallistuja lähes jokaisesta asunnosta. - Oli hienoa, että tällainen järjestettiin ja vastaamassa oli asiantunteva porukka! totesi eräs osallistuja tilaisuuden lopuksi. Kysymyksiin vastasivat sekä LVI-Myllerin edustajat että taloyhtiön puheenjohtaja ja isännöitsijä. Alla listaus kysymyksistä vastauksineen.

Mitkä ovat sukituksen negatiiviset puolet perinteiseen verrattuna?

Se, että jotkut vakuutusyhtiöt eivät rinnasta sukittua putkea uuteen.

Onko sertifiointi riittävä vakuus työlle?

Eurofinsin sertifiointia pidetään luotettavimpana, mutta vakuutusyhtiöillä on omat sertifiointimenetelmänsä. Jos taloyhtiö päätyy sukitukseen, on viisainta valita sertifikaatin omaava tekijä, sillä vakuutusyhtiöiden suhtautuminen sukitukseen vaihtelee.

Onko sukitukselle jokin putkipinnan pakkausraja, jolloin sitä ei voi tehdä?

On. 0,8 mm, tai jos putki on sortunut tai pahasti halki niin, ettei sukkaa voida asentaa.

Onko sukitusta edeltävän viemärin puhdistuksen aikana hajuhaittoja?

V: Kyllä välillä pöllähtää.

Onko viemäreillä eri elinkaari kuin käyttövesiputkilla?

Ne vaihtelevat. Jo 1980-luvun taloissa on korjattu käyttövesiputkistoja.

Harvoin nähdään näin suosittua asukastilaisuutta kuin Lepopankon putkiremonttia koskeva ensimmäinen asukastilaisuus. Lähes kaikista huoneistoista oli tilaisuudessa edustus ja kysymyksiä riitti. Edessä taloyhtiön isännöitsijä Marko Haavisto.



Jos asunnossa on jo uusittu käyttövesi-putkistoja ja viemäreitä, puretaanko ne nyt?

V: Suunnittelija päättää, ovatko ne käyttökelpoisia. Muistettava, että vakuutusyhtiö voi pitää niitä vanhoina putkina, eikä vahinkotapauksessa korvaa täysimääräisesti.

Voiko vettä ja vessanpyttyä käyttää viemäriremontin aikana?

V: Viemärit ovat käyttökiellossa putkilinja-kohtaisesti tietyn ajan. Vessaa ei voi käyttää eikä vettä laskea, mutta urakoitsija tuo harmaavesisäiliön likavesille, sekä huonojalkaisille kuivakäymälöitä asuntoon.

Uusitaanko myös lämmityspatterit ja sähköistys?

Ei ole vielä tarvetta. Vain kylpyhuoneiden ja vessojen pienet patterit uusitaan ja mahdolliset käyttöveteen liitetyt patterit ja lattia-
lämmitykset poistetaan riskaabeleina.

Antaako lämpöjohtoverkoston Bauer-vedenkäsittelylaite jatkoaikaa verkostolle?

V: Kyllä. Se pitää patteriverkoston puhtaana, jotta siihen ei tule pistesyöpymiä.

Puretaanko keittiön kaapit?

Harvoin joudutaan purkamaan, todennäköisesti ei. Yleensä uudet putket pystytään asentamaan ylä- tai alakokkien kautta.

Mihin tehdään alaslaskettuja kattoja?

V: Rappukäytäviin, kylpyhuoneisiin, vaatehuoneisiin ja vessoihin silloin, kun se on järkevämpää kuin kotelointi. Tarkastusluukku tehdään, jos venttiilit sitä vaativat. Vesimittarit sijoitetaan usein luettavuuden vuoksi rappukäytävien kattoon, joihin tulee tarkistusluukku. Putkitukset voi tehdä myös pintavetoina, mutta se päätetään suunnittelun aikana.

Missä järjestyksessä talot saneerataan?

Kiireellisyyden mukaisessa järjestyksessä, se päätetään hankesuunnittelussa.

Voidaanko remontti tehdä kesäaikana?

Kaikki vuodenajat joudutaan käyttämään.

Mitä kerron vuokralaiselle asumishaitasta?

Ei ole kiirettä kertoa vielä mitään, sillä työ alkaa vasta 2—3 vuoden päästä. Asunnossa pystyy asumaan remontin ajan.

Miten laajasti hallitus on perehtynyt muihin firmoihin ja eroavaisuuksiin?

Hallitus on osallistunut Kiinteistöliitto Itä-Suomen järjestämiin alan koulutuksiin jo parinkymmenen vuoden ajan ja saanut runsaasti informaatiota. Urakoitsijoita on runsaasti, paras ja sertifioitu valitaan.

Kuinka paljon on alkuperäisiä kylpyhuoneita? Aikooko taloyhtiö yhteiskilpailuttaa uusimista haluavien osakkaiden kylpyhuoneremontit?

Hankesuunnittelussa selvitetään alkuperäisten määrä. Asukaskyselyllä selvitetään, halutaanko yhteistarjous vai pyytääkö kukin asukas omansa. - Jos suunnittelette remontteja nyt, ilmoittakaa siitä isännöitsijälle, jotta ette tee turhaa työtä, muistutti puheenjohtaja.

Voinko asennuttaa vain uudet kylpyhuoneen kalusteet?

Kyllä, omalla kustannuksella, sopimalla aikataulut remonttiurakoitsijan kanssa.

Otetaanko kylpyamme pois?

Jos haluatte otattaa ammeen pois, silloin on uusittava koko kylpyhuone vesieristyksen vuoksi.

Viivästyttävätkö asukkaiden remontit varsinaista työtä? V:

Eivät. Ne aikataulutetaan niin, etteivät viivästyttä konaisurakkaa.

Porraskäytävän maalausremontissa seinämaalauksella persoonallisuutta

Joensuulainen Asunto Oy Väinämöinen satsaa viihtyisyyteen tavallista enemmän. Porraskäytävien maalausremontissa tänä keväänä yhtiö palkkasi sisustussuunnittelijan ideoimaan värimaailmaa. Lisäksi taloyhtiö teetti kuvataiteilijalla ala-aulaan seinämaalauksen, Väinämöisen, tuttujen kesken "Väiskin".

Yhden rapun ja 28 asunnon 4-kerroksinen Väinämöinen on rakennettu vuonna 2004. Porraskäytävän maalausremonttiin ei ryhdytty kulumisen, vaan ennemminkin värimaailman päivitystarpeen vuoksi. Persikansävyt koettiin tunkkaiseksi, aikansa eläneeksi. Sisustussuunnittelijaksi valittiin **Henna Pekkinen** suunnittelutoimisto Lillavillasta.

- Sain ideoita vapaasti. Minulle oli tärkeää, että tilaan jäävät elementit tulevat hyvällä tavalla esille. Uusien sävyjen taika on juuri siinä, että olemassa oleva nostetaan esiin raikkaasti terästyttynä, mutta levollisesti ja rauhallisesti kokonaisuuteen sopien.

Taloyhtiö oli miettinyt ala-aulaan tehosteseinää tai ehkäpä valokuvaa. Koska kuvataiteilija **Katja Kouvalainen** DecoraDora-sisustusmaalauksesta oli entuudestaan Pekkinen yhteistyökumppaneita, ehdotti Pekkinen seinämaalauksia, mikä oli hallituksestakin mainio ehdotus.

- Tiesimme, että Katja on tehnyt hienoja seinämaalauksia julkiisiin rakennuksiin myös täällä Joensuussa, esimerkiksi Torikadun ja Suvantokadun kulmauksessa olevan

Karhu-muraalin, kertoo puheenjohtaja **Veli Luostarinen**.

Nopeasti Kalevala-tematiikka alkoi naisia kiehtoa. Niin seinämaalauksen aiheeksi valikoitui Kalevala-maalari Joseph Alasen (1885-1920) taulu "Väinämöinen laulaa Joukahaisen suohon", mutta ilman Joukahaista. Teoksen värisävyt sovitettiin porraskäytävän värimaailmaan. Teoksen pystyi kopioimaan seinälle, koska tekijänoikeus ei enää suoja teosta, jonka tekijä on kuollut yli 70 vuotta sitten, ja lisäksi seinämaalauksia on varioitu.

Luonnos "Väiskistä" sekä porraskäytävän värisuunnitelma olivat vielä asukkaiden makusteltavana ennen kuin ehdotusta lähdettiin toteuttamaan.

Sisustussuunnittelija suunnitteli värityksen

Porraskäytävän väritys on nyt raikas ja tyylikäs, vaikka huoneistot ovat, katot ja lattiat jätettiin ennalleen. Pekkinen otti muun muassa tummansinisten ikkunanpuitteiden olemassa olevan sävyn huomioon uuden värimaailman suunnittelussa. - Lähden aina suunnittelussani

liikkeelle tilan luonteesta ja sen arkkitehtuurista kokonaisuutta mieltessäni. Käytän mielelläni esimerkiksi vastavärejä antamaan luonnetta kokonaisuuteen.

Taideteosseinä tarvitsi vain pohjustaa samalla pohjavärillä kuin muutkin seinät, sen päälle taiteilija maalasi teoksensa sitten, kun muu remontti oli valmis.

- Tein Väinämöistä kolme päivää, Kouvalainen kertoo. Valmistumisen nopeus yllätti asukkaat ja kertoo tekijän taidosta. - Upeaa työtä, varsinkin kun usein joku asukkaista jäi Katjaa "häiritsemään", jututtamaan ja seuraamaan kiinnostuneena työn valmistumista, naurahtaa hallituksen jäsen **Matti Haverinen**. Taiteilijasta se juuri on hänen työnsä suola, saada tavata ihmisiä, häiritsevää se ei ole.

Kouvalainen on tehnyt kymmenittäin seinämaalauksia yrityksille, yksityisille ja sairaaloille ympäri Suomea, mutta taloyhtiöihin vasta kolme. Hän ei ole itseään markkinoinut, mutta viidakkorumpu toimii.

Nyt Väinämöisessä vierailevat ottavat valokuvia taideteoksesta ja haaveilevat vastaavista omiin seinänsä.



Kuvataiteilijan ja sisustussuunnittelijan yhteistyöstä syntyy hienoa jälkeä. Sen kunniaksi voi vaikka ottaa Väiskiä kädestä. Henna Pekkinen vasemmalla ja Katja Kouvalainen oikealla.

Pienellä kustannuksella suuria hyötyjä

Väinämöisen maalausremontin kokonaiskustannus oli hieman alle 15 000 euroa. Siitä valvonnan, sisustussuunnittelun ja taideteoksen osuus oli noin 15 prosenttia. Puheenjohtaja Luostarisen mukaan kustannus suorastaan yllätti kohtuullisuudellaan.

Taloyhtiö ei ottanut lainaa, vaan rahoitus hoidettiin ylimääräisellä vastikkeella, joka jaettiin kuudelle kuukaudelle. - Taloyhtiölle tämä on tavattoman helppo ratkaisu. Me vain hymistelimme ja ihailimme, kun ammattilaiset toteuttivat.

- Taloyhtiöt eivät katso talojaan "sillä silmällä", että hoksaisivat mitä ne vaativat. Me olemme välttäneet korjausvelkaa ja maalanneet autokatokset ja tallien ovet ja nyt rappukäytävän, ja pyörävarastojen lattiat on laatoitettu. Meillä hallitus ehdottaa asioita ja asukkaat yksituumaisesti kannattavat. Meillä ei vallitse korjausten seuraaville sukupolville jättämisen henki.

Hallituksen jäsen **Lea Särmä** vahvistaa, että Väinämöisen pihastakin näkee järjestyksen ja hyvän hoidon. - Talkoohenki on meillä voimissaan, vaikkei me kummoisia talkoissa tehdäkään. Tärkeämpää on olla yhdessä, vaikka makkaroita grillailen. Joulunaikaan somistamme pyörävaraston jouluasuun yhteistä puurojuhlaamme varten. Vuokralaisasukkaistakin osa osallistuu. Minusta tämä aika kaipaa enemmän yhteisöllisyyttä, sitä näyttävät ainakin talomme yksinasuvat arvostavan.

Pekkisen mukaan taloyhtiöiden kannattaisi käyttää enemmän sisustussuunnittelijan palveluita. - Näin taloyhtiö saa harkitun, toimivan, hyvän maun kokonaisuuden, ja hallitus säästyy vaihtoehtojen runsauden pähkäilyltä ja tehtyjen valintojen painolastilta, kun ne ovat sisustussuunnittelijan luovuuden tulosta.

Seinämaalausten tekijöitä löytyy ainakin taiteilijaseuroista ja sisustussuunnittelijat myös tietävät heitä.

Oikeustapauksia

Helsingin hovioikeus 10.5.2019,

tuomio nro 580, dnro S 18/2136 (Vailla lainvoimaa 10.5.2019)

Asiassa oli kysymys siitä, oliko asunto-osakeyhtiö velvollinen AsOyL 4 luvun 4 §:n 2 momentin nojalla korvaamaan osakkaan teettämien korjaustöiden kustannukset kokonaisuudessaan ja oliko osakkaalla kuittauskelpoinen saatava asunto-osakeyhtiöltä. Asunto-osakeyhtiö oli saanut tiedon huoneiston A 2 kosteusvaurioista 12.11.2011. B oli 1.10.2014 ilmoittanut asunto-osakeyhtiölle, että hän tulisi teettämään huoneiston A 2 kosteusvaurioiden korjaustyöt, mikäli taloyhtiö ei suorittaisi korjauksia. Huoneistossa oli ollut kosteus- ja mikrobivaurioita kolmessa seinässä, kahdessa jalkalistassa ja mosaiikkiparketissa. Jälkivauriona olohuoneen lattiaan oli tullut reikä, jonka

kautta muurahaiset olivat päässeet kulkemaan huoneistoon sisälle. Kun taloyhtiö ei ollut suorittanut tai tilannut korjaustöitä, oli B itse tilannut ulkopuoliselta urakoitsijalta huoneiston korjaustyöt 8.10.2014. Korjauksesta oli aiheutunut B:lle 4.879,30 euron suuruinen lasku. B oli vaatinut asunto-osakeyhtiöltä kyseistä summaa, koska hän oli joutunut teettämään asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan korjaustyön. Asunto-osakeyhtiö oli korvannut B:lle hänen vaatimastaan määrästä 3.000 euroa, mutta kieltäytynyt maksamasta loppuosaa 1.879,30 euroa. B oli 11.12.2014 ilmoittanut kuittaavansa maksamattomat 1.879,30 euroa tulevista asunto-osakeyhtiön yhtiövas-

tike- ja vesimaksusaatavista. B oli kuitannut tammi-huhtikuun 2015 yhtiövastike- ja vesimaksusaatavat vastasaatavistaan. HO katsoi, ettei osakkaalla ollut ollut oikeutta korjauttaa olohuoneen keittiönpuoleista seinää asunto-osakeyhtiön kustannuksella ilmoittamatta siitä yhtiölle. HO katsoi, ettei osakkaalla ollut myöskään ollut teettämisoikeutta olohuoneen keittiön puoleisen seinän osalta. Asiassa esitetyn selvityksen perusteella HO katsoi, että asunto-osakeyhtiön maksama 3.000 euroa oli joka tapauksessa ollut riittävä korvaus niistä korjaustoimista, jotka selvästi olivat kuuluneet asunto-osakeyhtiön vastuulle.

Turun hovioikeus 8.5.2019,

tuomio nro 342, dnro S 18/23 (Vailla lainvoimaa 9.5.2019)

Asiassa oli kyse A:n oikeudesta lunastaa B:lle myydyt osakkeet. B on 31.10.2016 ostanut Asunto-osakeyhtiö L:n osakkeet numerot 1470-1569. Osakkeiden luovutuksesta on ilmoitettu asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön isännöitsijä on 1.11.2016 lähettänyt osakkaille kirjeen, jossa yhtiö on ilmoittanut osakkeenomistajille heidän oikeudestaan lunastaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti siirtyvät osakkeet. Kirjeessä lunastusajan on kerrottu päättyvän 1.12.2016, ja sen lähettäjäksi on kirjattu Asunto Oy L ja sen hallitus. Asunto-osakeyhtiö L:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on oikeus lunastaa siirtyneet osakkeet yhtiölle. Yhtiö-

järjestyksessä ei ole määrätty, että hallituksen tulee kokoontua tai nimienomaisesti ilmoittaa, että yhtiö ei käytä lunastusoikeuttaan. Asunto-osakeyhtiö L:n yhtiöjärjestyksen 16 §:n mukaan osakkeenomistajan on käytettävä lunastusoikeuttaan 14 päivän kuluessa siitä, jolloin yhtiön hallitus on siitä antanut tiedon kaikille osakkeenomistajille. Koska yhtiöjärjestyksessä on määrätty laissa säädettyä lyhyempi aika lunastusvaatimuksen esittämiseksi, on tätä aikaa noudatettava. Lunastusaika on siten alkanut siitä, kun isännöitsijä on lähettänyt edellä mainitun ilmoituksen, ja päättynyt 14 päivän kuluessa siitä. Isännöitsijä on tosin yhtiö-

järjestyksen vastaisesti ilmoittanut lunastusajan päättyvän 1.12.2016. Korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 1992:66 ilmenevän oikeusohjeen mukaan osakkeenomistaja, joka oli noudattanut osakeyhtiön hallituksen antamaa virheellistä ohjausta, oli menettänyt oikeutensa osakkeiden lunastamiseen. Vaikka A on esittänyt lunastusvaatimuksensa isännöitsijän yhtiön hallituksen nimissä ilmoittaman lunastusajan puitteissa eli 29.11.2016, lunastusvaatimus on esitetty yhtiöjärjestyksessä määrätyn lunastusajan jälkeen ja siis liian myöhään. Hovioikeus katsoi, että A:lla ei ollut oikeutta lunastaa osakkeita.

Vaasan hovioikeus 11.4.2019,

tuomio nro 124, dnro S 17/302 (Vailla lainvoimaa 15.4.2019)

Tapauksessa A oli liukastunut taloyhtiön yhteisellä piha-alueella ja hänen nilkkaansa oli tullut murtuma. Riidatonta oli, että liukkaudentorjunnassa oli ollut puutteita. Lisäksi riidatonta oli se, että A ei ole ollut läsnä yhtiökokouksessa, jossa piha-alueen hiekoittamisesta on keskusteltu. Niin ikään riidatonta oli, että liukkaudentorjunnasta ei ole tehty päätöstä yhtiön hallintoelimissä, eikä sitä koskevaa kirjausta ole yhtiöjärjestyksessä. Hovioikeudessa oli kysymys siitä, onko asunto-osakeyhtiö vastuussa sen piha-alueella osakkaalle tapahtuneesta liukastumisva-

hingosta vai onko yhtiö vapautunut korvausvastuusta väitetyn hiekoitus-sopimuksen perusteella. Asiassa on esitetty, että osakkaiden kesken on yhtiökokouksessa käydyn keskustelun perusteella syntynyt sopimus siitä, että osakkaat hoitavat piha-alueen hiekoittamisen yhdessä. Käräjäoikeuden tuomiosta valittaneet ovat myös vedonneet siihen, ettei kukaan osakkaista ole vastustanut järjestelyä, josta osakkaita on myös ohjeistettu osakkaille jaetuissa tiedotteissa. Hovioikeus katsoi, ettei asiassa näytetty, että vastuu liukkaudentorjunnasta olisi valittajien

väittämällä tavalla siirtynyt hallitukselta osakkaille. Se, että hallitus on osakkaille jaetuilla tiedotteilla ja että hallituksen jäsenet ovat osakkaita tavatessaan kehottaneet osakkaita hiekoittamaan pihaa, ei osoita yhtiön menetelleen huolellisesti, vaan liukkauden ja hiekoitustarpeen valvonta on jäänyt edellä kerrotuin tavoin sattumanvaraiseksi. Yhtiön katsottiin menetelleen huolimattomasti, koska se ei ole kyennyt osoittamaan menetelleensä huolellisesti. Yhtiön katsottiin olevan velvollinen korvaamaan A:lle aiheutuneen vahingon.

Helsingin hovioikeus 19.3.2019,

tuomio nro 317, dnro S 17/2256 (Vailla lainvoimaa 19.3.2019)

Asunto-osakeyhtiössä oli rakennettu huoneistoille parvekkeet. Parvekkeet halunneet osakkaat olivat sitoutuneet niiden rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin taloyhtiölle palauteuilla lomakkeilla. Osakas A oli palauttanut taloyhtiölle lomakkeen kustannusten maksamisesta 7.6.2010 ja 14.8.2010. A oli kirjallisesti sitoutunut maksamaan taloyhtiölle parvekkeen rakentamisesta 32 612 euroa. Lopulliset rakennuskustannukset olivat 44 033,77 euroa. Osakkaan

ja taloyhtiön välisessä riidassa oli kysymys siitä, mitä parvekkeen rakentamisen tilanneen osakkaan tuli suorittaa asunto-osakeyhtiölle, joka oli vastannut töiden toteutuksesta ja parvekkeiden rakentamiskustannuksista. Lopullisesta kustannustenjakotaulukosta ilmenee, että yksittäiset parvekekohtaiset kustannuserät olivat yleisesti ottaen määräytyneen erityisesti parveketyypin mukaan. Urakassa oli toteutettu useita erilaisia parvekkeita. Asiassa ei ole ilmen-

nyt seikkoja, joiden perusteella olisi aiheutta epäillä, että parvekekohtaista kustannustenjakoa ei olisi tehty asianmukaisesti kohtuudella vaadittavalla tavalla. A oli sitoutunut yhtiöön nähden huoneistokohtaisten parvekekustannusten korvaamiseen. Hovioikeus katsoi, että A oli velvollinen maksamaan yhtiölle parvekkeiden rakentamisesta maksamatta olevan velan jäljellä olevan pääoman osuuden yhtiön vaatimuksen mukaisesti 15.436,54 euroa korkoineen.

Helsingin hovioikeus 8.1.2019,

tuomio nro 9, dnro S 17/2432 (Vailla lainvoimaa 8.1.2019)

A oli 1.8.2015 toiminut muutto-apuna ystävälleen ja jäänyt asunto-osakeyhtiön rappukäytävän hissiin ”jumiin” oven sulkeutumisen vuoksi. A oli mennyt hissiin takaperin peruuttaen pahvilaatikko sylissänsä ja hissin ovi oli sulkeutunut A:n vielä peruuttaessa. Hissi oli ollut neljälle henkilölle tarkoitettu ja siellä oli ollut pieni pöytä ja pahvilaatikko hänen mennessä hissiin. A oli yrittänyt jalallaan heiluttamalla saada hissin oven valokennoa reagoimaan.

Pelastuslaitos ja kiinteistöhuollon huoltomies ovat avustaneet A:n pois hissistä. Asunto-osakeyhtiön mukaan hissin jumiutuminen oli johtunut A:n huolimattomuudesta hänen käyttäessään hissiä. Asunto-osakeyhtiölle oli aiheutunut kuluja hissin oven avauksesta ja pahvien poistamisesta hissin oven välistä sekä hissin kunnan tarkistamisesta. Näitä kuluja asunto-osakeyhtiö on vaatinut A:lta vahingonkorvauksena. Käräjäoikeus katsoi, ettei A ollut

toiminut huolimattomasti ja hylkäsi asunto-osakeyhtiön kanteen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Hovioikeus katsoi, että esitetty selvitys ei tukenut väitettä siitä, että A olisi käyttänyt hissiä sen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta poikkeavalla tavalla. Asiassa ei oltu näytetty A:n toimineen huolimattomasti, eikä hän siten ollut vahingonkorvausvastuussa asunto-osakeyhtiölle aiheutuneista vahingoista.

Hallitus digittää

Kevään yhtiökokous valitsi minut jatkamaan hallituksessa, kiitos luottamuksesta, arvoisat asukkaamme. Mukava oli myös todeta, että yhtiökokous kiinnosti. Paikalla oli noin parikymmentä henkeä, vaikka rahanmenoja tiettäviä "vetonauloja" ei esityslistalla nyt ollutkaan.

Hallituksen pyynnöstä suostuin puheenjohtajaksi vielä täksi vuodeksi, mutta vain täksi. Ensi vuonna veto vastuuta on syytä siirtää.

Siihen on kaksi perustetta.

1. Puheenjohtajaa pitää välillä vaihtaa, sillä tuore puheenjohtaja tuo tuoreita näkökulmia ja toimintatapoja taloyhtiön toimintaan. 2. Puheenjohtaja väsyä ja motivaatio katoaa, jos hän ei pääse ikinä huilaamaan. Meidän 50 asunnon pian 50-vuotiaassa taloyhtiössä työtä riittää. Remontti seuraa toistaan, isompana ja pienempänä. Ja kun asukkaita on paljon – joista kolmannes vuokralaisia – aina riittää selviteltävää, isännöitsijän kiitettävästä panoksesta huolimatta.

Fiksut asukkaamme ymmärsivät hallituksen työn arvon ja nostivat puheenjohtajan palkkion 500 euroon vuodessa, muut jäsenet saavat 100 euroa vuodessa. Korvaus on työmäärään nähden edelleen nimellinen, mutta kuitenkin osoitus luottamuksesta. Ja onhan se linjassa maan tavan kanssa. Tapaa olisi tosin syytä tarkistaa peruskorjausten täyttämässä, korjausvelkaisuissa taloyhtiö-Suomessa, jossa taloyhtiöiden hallitukset joutuvat koville.

Erytistä meillä oli se, että saimme hallituksen kootuksi suuremmin houkuttelematta. Kaksi jäsentä ja varajäsen jättäytyivät pois vedoten talosta poismuuttoon ja ikääntymiseen. Tuntui hienolta, kun tilalle löytyi melko vaivattomasti kolme henkilöä; uusi osakas ja kaksi pidempään talossa asunutta. Nyt hallituksemme keski-ikä on alle 40 vuotta, minä ikänestorina.

Kun hallitus seuraavan kerran kokoontuu, tulemme sopimaan tehtävien jaosta. "Ettei puheenjohtajan taakka paisu kohtuuttomaksi", uusi hallitus huomavaisesti ehdotti.

Hallituksellamme on digityökalut hanskassa. Sitä korostinkin, sillä hallituksemme keskustelee älypuhelin pikaviestisovellus whatsappissa päivittäin, sekä sähköpostissa tarpeen mukaan. Jos sovelluksia ei osaa sujuvasti käyttää, toivottu kommentointi käy hankalaksi ja hallituksen työskentely hidastuu ja vaikeutuu.

Jotta isännöitsijäkin pysyy jyvällä, mitä talossamme tapahtuu, kopioin hänen sähköpostiinsa whatsapp-keskustelumme tiedoksi. Hänestä homma toimii näin hyvin. Isännöitsijät eivät ymmärrettävästi voi lähteä mukaan taloyhtiöiden omiin whatsapp-ryhmiin, sillä silloin ei heidän työnsä tulisi mitään rajaa.

Live-kokouksia isännöitsijän mukana ollen pidämme 3-4 kertaa vuodessa.

Talollamme on myös facebook- ja whatsapp-ryhmä, ja niissä asukkaat keskustelevat talon asioista. Esimerkiksi juuri äsken joku kysyi, onko talkoisiin hankittu romulava pihassamme vielä huomenna, ehtiikö hän roudata omat roippeensa sinne ennen kuin huolto sen hakee. Ehtii! ilmoitin. Otamme lavan aina kevät-talkoisiin, ja kas – aina se täyttyy. Pari polkupyörääkin lavalle meni, eli ne joille ei omistajaa löytynyt, vaikka muistutimme asukkaita omaisuutensa merkkauksesta kolme-neljä kertaa ilmoitustaululla ja eri kanavissa. Raaka linjamme johtuu siitä, että pari vuotta sitten tehdystä Iossa Kevätsiivouksessa talomme alapohjajaloista kannettiin pihalle muun muassa satakunta (!) polkupyörää, joille ei löytynyt omistajaa. Tämä ei saa toistua. Onneksi vain osa pyöristä meni jätekeskukseen, loput kelpasivat hyväntekeväisyyteen.

Kaunista kesää ja rentoutukaa!

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

Kolmatta vuotta puheenjohtajana



Jäsenpalvelut 2019

Kattavat neuvontapalvelut



PUHELINNEUVONTAA

Tarkemmat yhteystiedot ja palveluajat lehden takakannesta



VERKKONEUVONTAA

kiinteistoliitto.fi,
kiinteistoliitto.fi/ita-suomi



KIRJALLISIA LAUSUNTOJA

kirjalliset lausunnot kiinteistönpidon pulmatilanteissa

Tiedotus- ja viestintäpalvelut



Itä-Suomen Kiinteistöviesti

Jäsenlehti ilm. 4 kertaa vuodessa



Suomen Kiinteistölehti

Valtakunnallinen kiinteistöalan lehti ilm. 10 kertaa vuodessa



Sähköinen uutiskirje

Noin viisi kertaa vuodessa ilmestyvä uutiskirje ajankohtaisista asioista

Jäsenkoulutus

Koulutustilaisuudet

Maksuttomia koulutustilaisuuksia muun muassa lakiasioista, taloudesta, korjausrakentamisesta sekä kiinteistöpalveluiden tilaamisesta.



Verkkokurssit

- HTHJ -Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
 - HTHJPLUS - Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä
 - Toiminnan tarkastuksen perusteet
- Katso lisää: kiinkust.fi

Tutkimus- ja kehitysyksikkö sekä edunvalvonta

Asiantuntijamme ovat mukana kymmenissä kehityshankkeissa, joiden tuloksia tuodaan esille viestinnässä ja koulutuksessa sekä hyödynnetään edunvalvontatyössä.



Mobiilijäsenkortti

Lataa nyt mobiilijäsenkortti. Kannat aina mukana jäsennumeron, tiedon kaikista neuvontapalveluista ja tapahtumista sekä koulutuksista. Mobiilijäsenkorttiin on koottu yhteen sekä valtakunnalliset että paikalliset jäsenedut- ja alennukset. Mobiilijäsenkortti löytyy puhelimesi sovelluskaupasta haulla Kiinteistöliiton jäsenkortti.



Jäsenneuvonta

Puhelimitse ja ajanvarauksella tarjottavat neuvontapalvelut ovat jäsentaloyhtiöiden hallituksen jäsenten, isännöitsijöiden ja tilin- sekä toiminnantarkastajien käytössä.

Paikallisneuvonta Kiinteistöliitto Itä-Suomi

Toiminnanjohtaja Piia Moilanen

p. 017 262 6633 (Pohjois-Savo)

p. 010 667 6670 (Etelä-Savo, Pohjois-Karjala)


Valtakunnallinen Kiinteistöliiton puhelinneuvonta



Korjaus- ja tekninen neuvonta
ma-to klo 10-12
puh. 09 1667 6311



Lakineuvonta
ma-to klo 9-15 ja pe klo 10-15
puh. 09 1667 6300



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 13-16
puh. 09 1667 6369

Yksilöllistä neuvontaa ajanvarauksella

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

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

Kaikille avoin lakineuvonta

Ma-to klo 12-16 numerossa 0600 0 1122

Neuvontapalvelun hinta on 1,98 euroa minuutti + paikallisverkkomaksu.