

KUOPION TALOKESKUS OY

50 - VUOTISJUHLAJULKAISU



Pohjolankatu 30 onnistui jättiremontissaan

*Talon lämmin tunnelma vain vahvistui
jättimäisen urakan myötä.*

s. 4-5

Leppoiset Vanniset

*Pojasta polvi parantunut?
Isä ja poika isännöitsijänä.*

s. 8-9

PÄÄKIRJOITUS

Luet parhaillaan Kuopion Talokeskuksen 50-vuotisjuhlalehteä. Kuopion Talokeskuksen vuonna 1968 alkanut tarina on samalla satojen kuopiolaisten taloyhtiöiden ja tuhansien kotien tarina.

Kuopion Talokeskus, jonka omistaa Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry, ulottuu juuriltaan 1960-luvulle. Silloin kaupungistumisen myötä kerrostalorakentaminen kiihtyi myös Kuopiossa. Samalla yleistyi myös asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen. Tämä tarkoitti tarvetta isännöitsijöille ja talonmiehille.

1960-luvun lopulla yhtiön päätoimena oli vielä vuokra-asuntojen välitys, polttoöljyn myynti ja vähäisessä määrin kiinteistönvälitys. 70-luvun alussa toiminnan painopiste siirtyi isännöintiin ja kiinteistöjen huoltotoimintaan. Seuraavat vuosikymmenet merkitsivät Talokeskukselle kasvua ja kehittymistä, mutta myös ankaraa kilpailua.

2000-luvulta kohti tätä päivää Kuopion Talokeskuksen toiminta on kasvanut mm. asiantuntijuuden ja yritysostojen kautta. Tänäpäivänä Talokeskus työllistää yli 60 henkilöä ja huolehtii mittavasta määrästä paikallisia taloyhtiöitä, joissa on tuhansien ihmisten kodit.

Toiminnan kulmakiviä ovat edelleen kiinteistöjen arvon säilyttäminen sekä asumismukavuuden varmistaminen. Viisi vuosikymmentä kuopiolaisen asumisen asiantuntijana on kerryttänyt Kuopion Talokeskukselle vahvan paikallisen osaamisen sekä suuren määrän ikimuistoisia tarinoita.



Olen toiminut Kuopion Talokeskuksen palveluksessa vuodesta 1981 alkaen. Toimitusjohtajan tehtävät otin vastaan 1.1.1989, joten palvelusvuosia tulee pian täyteen 37 vuotta. Tänä aikana olen saanut tutustua moniin kuopiolaisiin taloyhtiöihin ja niiden osakkaisiin ja asukkaisiin.

Kiitän lämpimästi kaikkia Kuopion Talokeskuksen asiakkaita, yhteistyökumppaneita sekä henkilöstöä. Varmistetaan yhdessä, että Kuopiossa asuvat Suomen tyytyväisimmät asukkaat!

Kuopiossa 1.3.2018

Allan Pulkkinen

toimitusjohtaja



KUOPION TALOKESKUS OY:N 50-VUOTISJUHLAJULKAISU

JULKAISIJA: KUOPION TALOKESKUS OY

TOIMITUSKUNTA: ALLAN PULKKINEN (PÄÄTOIMITTAJA), JARI BOLODIN, ANNA-LIISA PEKKARINEN, OLLI LJOKKOI

ULKOASU JA TAITTO: MAINOS- JA DIGITOIMISTO CREALAB OY

KUVAT: PENTTI VÄNSKÄ, SARI HALLIKAINEN, MARKUS ASPEGREN (KANSI)

PAINOPAIKKA: KUOPION LIIKEKIRJAPAINO OY



PALVELUA LÄHELLÄ IHMISTÄ

Kuopion Talokeskus tarjoaa isännöintipalveluja Kuopiossa ja Siilinjärvellä Vuorelas-
sa. Kiinteistöhoitopalveluja yhtiö tarjoaa
Kuopion kaupunkialueella. Korjauspalvelut ovat
saatavilla isännöitävälle ja huollettaville taloyhtiöille
ympäri kaupungin. Kuopion Talokeskuksen vah-
vuuksia ovat paikallisuus, ammattitaito, luotetta-
vuus, asiakaslähtöisyys sekä hyvä hinta-laatusuh-
de.

KUOPION TALOKESKUKSEN PALVELUT:

Isännöinti

- ISA-auktorisoitu isännöitsijätoimisto vuodesta 1989
- kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden isännöinti
- kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden kirjanpito-
palvelut

Kiinteistöhoito

- asuin- ja liikekiinteistöjen hoito ja siivous
- yleisten tilojen suursiivoukset
- ulkoalueiden ympärivuotinen puhtaanapito
- lumenajo ja hiekoitus
- lvi-korjaukset ja -huollot
- remonttipalvelut
- kulutusseuranta
- sähkötyöt

Taloyhtiöille Kuopion Talokeskuksen koulutettu ja
osaava isännöitsijä on luottokumppani, joka toimii
hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksentekoa tu-
kevana ammattilaisena.

KUOPION TALOKESKUKSEN 50 VUOTTA

- 8.3.1968 Kaupparekisteriin nimellä Kuopion Kiinteistöyhdistyksen Talokeskus Oy, muuttui Kuopion Talokeskus Oy:ksi vuonna 1991.
- Ensimmäiset hallituksen jäsenet Raimo Purovesi, Aaro Sepponen, Onni Konola ja Marjatta Pitkänen.
- Hallitus 2018: Veijo Hyvärinen, Seppo Karvinen, Pertti Haapakorva, Markku Mattila.
- Ensimmäinen hallituksen puheenjohtaja Raimo Purovesi 1968-2012.
 - Toinen hallituksen puheenjohtaja Veijo Hyvärinen 2012 -
- Ensimmäinen toimitusjohtaja Vilho Suuronen 1968-1975.
 - Toinen toimitusjohtaja Toivo Poutiainen 1975-1988.
 - Kolmas toimitusjohtaja Allan Pulkkinen 1989 -
- 1970-luvun alussa alkoi isännöinti; ensimmäinen asiakas Asunto Oy Virkamiestalo Koljonrinne, asiakassuhde jatkuu edelleen.
- 1.1.1974 alkoi kiinteistöhoitotoiminta; ensimmäinen asiakas Asunto Oy Haapaniemmenkatu 6, asiakassuhde jatkuu edelleen.
- Omat huoltovarikkotilat Haapaniemmelle vuodesta 2009 alkaen, sitä ennen vuokratiloissa eri paikoissa.
 - Vuonna 1981 työntekijöitä 32.
 - Vuonna 2017 työntekijöitä 62.
- Vuonna 1979 liikevaihdossa ylittyi miljoona (mk).
- Vuonna 1989 liikevaihdossa ylittyi viisi miljoonaa (mk).
- Vuonna 2017 liikevaihto 4,6 miljoonaa (euroa).

POHJOLANKATU 30 ONNIS

Teksti: Anna-Liisa Pekkarinen | Kuvat: Pentti Vänskä

Ei monikaan taloyhtiö tohdi ryhtyä kerralla niin suureen remonttiin kuin As Oy Kuopion Pohjolankatu 30. Vuonna 1960 rakennettu yksiportainen, kuusikerroksinen, 32 asunnon talo pisti vuonna 2016 uusiksi käyttövesiputkistot, viemärit ja osittain lämmitysverkoston, uudisti sähköjärjestelmät, nykyaikaisti asuntojen kylpyhuoneet vesieristysineen, kunnosti ja nykyaikaisti yhteiset tilat, rakensi pesutuvan ja kuivaushuoneen, sekä siirsi saunaosaston väestösuojasta eri paikkaan alakertaan. Irtaimistovarastot siirrettiin vintiltä alas väestönsuojatilaan.

Lisäksi taloyhtiö uudisti vesikaton, perustusten vedeneristyksen, pihan sadevesijärjestelmät ja salaojat ja parkkipaikka-alueen.

Parvekkeet ja ikkunat oli uusittu aiemmin, nyt vain lisättiin ikkunoihin korvausilmaventtiilit, jotta saatiin asuntojen ilmanvaihto toimimaan.

TARVITTIIN OSAAVA JA KOKENUT ISÄNNÖITSIJÄ

Taloyhtiössä oli tehty vuonna 2010 putkistojen kuntotutkimus, jonka mukaan putkistojen kunto oli elinkaarensa lopussa. Lisäksi taloyhtiössä oli putkivuotoja, joiden kustannukset ylittivät osakkaiden kipukynnyksen, koska vakuutusyhtiökään ei enää korvannut vanhojen putkistojen vuotoja suuren ikävähennyksen vuoksi.

- Alkoi kuulostaa, että tulossa on iso remontti, jossa tarvittiin isännöintiyritykseltä laajaa kokemusta ja ammattitaitoa. Päätimme kilpailuttaa isännöinnin, hallituksen puheenjohtaja **Eeva-Riitta Koponen** kertoo.



Kilpailutuksen ja neuvottelujen päätteeksi Pohjolankatu 30 siirtyi Kuopion Talokeskuksen asiakkaaksi vuonna 2012.

- Emme valinneet halvinta emmekä kalleinta isännöitsijää. Valintaamme vaikutti asiantuntevan asukkaamme suositus ja Talokeskuksen referenssit, sekä selkeä tarjous, jossa asiakohdat oli ymmärrettävästi ilmaistu.

- Vaa'assa painoi myös se, että Talokeskus on kuopiolainen yritys ja kaikki palvelut saa Kuopiosta.

REMONTTIPÄÄTÖS TEHTIIN SORAÄÄNITTÄ

Heti ensimmäisessä hallituksen kokouksessa lähdettiin viemään eteenpäin LVIS-peruskorjauksen hankesuunnittelua isännöitsijä **Jari Bolodinin** ehdotuksesta. Hankesuunnittelija suunnitteli kolme remonttivaihtoehtoa, joista listasi hyvät ja huonot puolet sekä eri vaihtoehtojen kustannusarviot. Jatkosuunnitteluun yhtiökokous valitsi laajimman remonttivaihtoehdon.

- Se oli järkevää. Usein taloyhtiöt valitsevat minimivaihtoehdon, jossa viemärit pinnoitetaan ja käyttövesiputket uusitaan, mutta kylpyhuoneet jäävät ennalleen. Ja niin jäävät myös riskit, joista taloyhtiö vastaa ongelmien tullessa.

Myös lisäkerroksen rakentaminen vintille käytiin asukkaan ehdottamana vaihtoehtona läpi, mutta laskelmat eivät osoittaneet sitä riittävän kannattavaksi.

Yhtiökokouksessa remontin toteuttamisesta ei äänestetty. Asukkaat eivät kyseenalaistaneet remontin tarvetta – kiitos onnistuneen tiedottamisen ja asukkaiden mielipiteiden kuulemisen hankesuunnittelu- ja varsinaisessa suunnitteluvaiheessa.



Jari Bolodin

TUI JÄTTIREMONTISSAAN



- Ja isännöitsijä kilpailutti remonttilainan niin pitkälle maksuajalle, että rahoitusvastikkeet pysyvät kohtuullisina, Koponen lisää

KOKONAISURAKKA TALOYHTIÖLLE HELPPO

Taloyhtiö sai urakkakilpailutuksessa peräti yhdeksän rakennusurakkatarjousta ja kuusi LVI- ja sähköurakkatarjousta, luultavasti talvityön ansiosta.

- Urakkaneuvotteluissa päädyimme toteuttamaan työn kokonaisurakkana. Säästi hermoja, kun yksi urakoitsija vastasi koko hankkeesta, rakennusliike oli meidän ainoa neuvottelukumppanimme, Bolodin kertoo.

Remontti kävi ripeästi. Se alkoi tammikuun alussa ja oli valmis heinäkuussa. Asukkaat olivat "evakossa" helmikuun alusta kesäkuun puoliväliin.

Rakennusliike tiedotti asukkaille säännöllisesti omassa verkkopalvelussaan työn etenemisestä. Koko hallitus osallistui suunnittelu- ja työmaakokouksiin ja kiersi muutenkin työmaalla. Myös isännöitsijätoimisto tiedotti säännöllisesti hankkeen etenemisestä hankesuunnittelusta remontin valmistumiseen saakka.

Asukkaat saivat teettää urakoitsijalla pintaremontin asuntoihinsa omalla kustannuksellaan, jos halusivat.

Remontti maksoi noin 1,4 miljoonaa. Korjaamatta jäivät vain julkisivut ja hissi, ne tulevat työn alle myöhemmin.

- Käytännössä talo on nyt kuin uusi, summaa Bolodin.

TALON LÄMMIN TUNNELMA VAHVISTUI

Pohjolankatu 30:ssa on aina ollut hyvä henki. Vanhalla, rauhallisella Linnanpellon alueella aivan keskustan tuntumassa aistii tuulahduksen entisajan Kuopiota. Talon ylimpien kerrosten ikkunoista voi ihailla lähellä siintelevää Kallavettä ja kuulla tuomiokirkon kellon lyönnit.

Kun Koponen astui ensimmäisen kerran taloon vuonna 2009, hän aisti heti lämpimän tunnelman.

- Meillä ei asu pikkusieluja, eikä riidellä.

Hänen mukaansa isännöitsijältä tarvittiin remontissa napakkaa otetta.

- Me pystyimme tukeutumaan häneen ja saimme ohjeita ja neuvoja. Ala-aulan ilmoitustaululla oli isännöitsijän ja suunnittelijoiden yhteystiedot. Isännöitsijä jaksoi "lehmänhermoisesti" vastailla toistuviin asukkaiden kysymyksiin, myös suunnittelijat ja rakennuttajakonsultti osasivat pukea ammattitermistön maalaisjärjellä ymmärrettäväksi.

Jotta remontti menee jouhevasti läpi, on isännöitsijällä oltava välit kunnossa kaikkien osapuolten kesken.

- Liian kaverillinen ei saa olla, vaan asiallinen ja luotettava, jotta jatkossakin yhteistyö toimii, tietää puheenjohtaja Koponen. ■

PUISTOKATU 10 OSTAA SEKÄ ISÄNNÖINNIN ETTÄ HUOLLON KUOPION TALOKESKUKSESTA



Juha Hyvönen, Kari Vatanen ja Antti Heikkinen

Teksti: Anna-Liisa Pekkariinen | Kuvat: Pentti Vänsä

Taloyhtiössä on kaikki hyvin, kun hallitus on napakka ja kiinteistönhoito ja isännöinti motivoitunutta sekä asiansa osaavaa.

Näin on As Oy Puistokatu 10:ssä, jossa isännöinnistä ja kiinteistönhoidosta vastaa Kuopion Talokeskus. Hallituksen puheenjohtaja **Kari Vatanen** johtaa taloyhtiötä jäமாகásti.

- Meillä on vanha, hyvä ja rauhallinen taloyhtiö, vieläpä korjausvelatonkin. Fiilis on hyvä!

Vuonna 1951 valmistuneen 78-asuntoisen talon asukkaat ovat kaikenikäisiä. Asunnot ovat kooltaan 22–103-neliöisiä.

TIETO VÄLITTYY VIIVEETTÄ

Puistokatu 10 valitsi isännöitsijäkseen Kuopion Talokeskuksen vuonna 2012.

- Hinta ei ollut valinnassamme se määräävin tekijä, vaan vakuutuimme neuvotteluissa palvelun laadusta. Talokeskuksen Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmän kautta huoltopyynnöt välittyvät nopeasti. Isännöintisopimus kertoo selkeästi, mikä kuuluu palveluun ja mikä on erikseen laskutettavaa lisätyötä, Vatanen kertoo.

Taloyhtiö päätti kilpailuttaa myös kiinteistönhoidon ja valitsi huoltoyhtiöksi Kuopion Talokeskuksen.

Kun isännöinti ja huolto ovat samasta yrityksestä, tieto välittyy nopeasti taloyhtiön, isännöitsijän ja huollon välillä. Isännöitsijä tietää, mitä taloyhtiöissä on tehty ja pystyy valitsemaan kustannustehokkaimman tavan toteutukseen.

Jos huollosta vastaa muu yritys, voi jostain erillistyöstä ilmaantua lasku isännöitsijän pöydälle hyväksyntään ilman, että huoltoyhtiö on asiasta mitään ilmoittanut. Niinpä työn onnistumisen ja työveloituksen kohtuullisuuden arviointi vaatii isännöitsijältä selvitystyötä.

Isännöitsijä ei myöskään voi yhtä lailla seurata muun huoltoyhtiön palvelun toteutumista; asukkaat voivat soittaa närkästyneinä isännöitsijälle, ettei esimerkiksi sohjoa ole poistettu moneen päivään.

PAIKALLINEN TOIMIJA TUNTEE ASIAKKAANSA

Kuopion Talokeskus ei ole kasvoton yritys, siksi henkilöstön yhteystiedot löytyvät www.sivuilta.

Asiakas voi tulla suoraan isännöitsijän tai vaikkapa kirjanpitäjän pakeille, varaamatta aikaa. Toimisto on avoinna kello 8–16. Kiireellisten huoltoasioiden päivystysnumero toimii joka viikonpäivä ympäri vuorokauden.

Kaikki kysymykset hoituvat yhdestä puhelinnumerosta, Talokeskuksen puhelinvaihteesta, olipa kyse isännöinnistä, vastikkeista, autopaikoista, saunavuoroista, huollosta tai siivouksesta. Puhelinvaihte voi



naputella huoltopyynnön saman tien työmääräykseksi Tampuuriin.

- Asiakkaat arvostavat sitä, että ihan oikea ihminen vastaa puhelimeen, tuntee taloyhtiön mistä soitat, kenties soittajankin. Hänen ei tarvitse aloittaa asiaansa kertomalla, mistä kaupungista soittaa, isännöitsijä **Juha Hyvönen** selvittää.

LAADUKAS SIIVOUS YKSI VALTEISTA

Suurin syy Puistokatu 10:n huoltoyhtiön vaihtoon oli aiempi kehno siivouksen taso, kertoo Kari Vatanen. - Nyt kun meillä on **Koivusen Salme**, paikat kiiltävät. Ennen Salmen tuloa niin ei ollut koskaan.

Kuopion Talokeskus on kuulu nimenomaan laadukkaasta siivouksesta.

- Se on meidän käyntikorttimme, toteaa huoltopäällikkö **Antti Heikkinen**. - Taloyhtiön yleinen siisteys lisää asumisviihtyisyyttä ja asuntoa myydessä siihen kiinnittävät huomioita myös ostajaehdokkaat.

Talokeskuksen siivoojat ovat kaikki ammattilaisia. Siivoojien työaikaa ei ole kelloitettu minuuttitarkaksi, niinpä heillä on mahdollisuus tarvittaessa myös keskusteluun asiakkaan kanssa.

Etunsa on siitäkin, että Kuopion Talokeskus uusii konekantaansa usein, jotta se on riittävää ja aina toimintakunnossa, sellaisinkin aamuina kun lunta on yöllä satanut kinoksittain. Kalusto on monipuolista, moniin tehtäviin sopivaa, sammaleenpoistokoneista traktoreihin.

HUOLLOLLA MYÖS ERITYISOSAAMISTA

Nopeutta taloyhtiöt arvostavat. Kun Puistokatu 10:n asukkaat pyysivät jätekatokseen ja pihalle valaistusta, se oli valmiina 48 tunnin päästä Vatasen ensimmäisestä yhteenotosta huoltopäällikköön; Talokeskuksen oma sähkömies kävi vetämässä sähköt.

Kuopion Talokeskuksen kiinteistönhuollossa työskentelee huoltomiesten ja siivoojien lisäksi myös

remonttimiehiä ja oma sähkömies. Remonttimiehet tekevät huoneisto-, porraskäytävä- ja saunaremontteja sekä pieniä LVI-korjauksia ja muita pienempiä remontteja ja korjauksia, asennusoikeudet omaava sähkömies tekee kaikkia taloyhtiöiden sähkötöitä.

Huoltohenkilöstöstä suuri osa on työhönsä motivoituneita nuoria.

Heikkinen osallistuu viikoittaiseen isännöitsijäpalaveriin ja on päivittäin yhteydessä isännöitsijöiden kanssa, jotta pysyy tietoisena taloyhtiöiden kokonaistilanteesta.

JÄMERÄ PUHEENJOHTAJA TALOYHTIÖN ETU

Juohevaa yhteistyötä on jatkunut nyt jo yli viisi vuotta.

- Pyrimme yhteiseen päämäärään, taloyhtiön hyvinvointiin, Hyvönen summaa.

Puheenjohtajan, isännöitsijän ja huollon yhteistyö on hedelmällistä ja luottamukseen perustuvaa.

- Puheenjohtajan pitää olla puheenjohtaja. Hän toiminnallaan edesauttaa hyvän hengen säilymistä taloyhtiössä; kun hän jotain lupaa, se myös tapahtuu. Jos hallitus epäroi eikä puheenjohtaja pidä tiukasti lankoja käsissään, voi pienikin tehtävä viivästyä viikkokausia. ■





Leppoiset Vanniset

Isä ja poika isännöitsijänä

Teksti: Anna-Liisa Pekkarinen | Kuvat: Pentti Vänskä

En minä pienenä ymmärtänyt, mitä isän työ on, jotain kokouksissa oloa kai, isännöitsijä **Olli Vanninen** muistelee.

Vieressä myhäilee isännöitsijä **Jukka Vanninen**, Ollin isä, joka jäi eläkkeelle 31 vuoden työuran jälkeen vuosi sitten Kuopion Talokeskuksesta. Hän ei muista, tuliko pojan kanssa koskaan juteltua, mitä hän työssään tekee.

- Vaikea sitä oli lapselle yksinkertaisesti selvittää. Töitä taloyhtiöiden parissa, muistelen sanoneeni.

Mutta mikä innosti poikaa valitsemaan saman alan kuin isäkin? Tulemaan töihinkin samaan yritykseen.

- Sattumaa ja ajautumista, Olli Vanninen perustelee, kumoten kuvitelman isää ihailevan pikkupojan haaveen toteutumisesta.

KUOPION TALOKESKUS - HYVÄ TYÖNANTAJA

Ei sillä, etteikö Olli Vanninen pitäisi työstään. Hänhän aloitti jo yläkouluikäisenä Talokeskuksessa; lakaisi lummia lähitaloyhtiöiden rapuilta taskurahaa tienataksaan.

Ammattikouluaikoina poika pääsi kesätöihin nurmikoita leikkaamaan, työkokemusta kun jo oli. Kutsu huol-

tomiehen varamieheksi tuli myöhemmin, ammattikoulusta valmistuttua.

- Pitkään olin ”varaukkona”, kunnes minut vakinaistettiin huoltomieheksi. Muutaman vuoden jälkeen aloin pohtia, että huoltotausta ja tekninen osaaminen voisi olla hyvä pohja isännöitsijän työhön, olinhan sivusta sitä seurannut.

Niin Olli Vanninen hakeutui isännöitsijäkoulutukseen, siitä mitään työnantajalle tai isälleen huutelematta.

Kun hän oli valmistumassa, vapautui Talokeskuksesta sopivasti isännöitsijän paikka. - Hain sitä ja kun tulin haastatteluun toimistolle, isä hämmästyi että mitä sinä täällä. Vastasin toiveikkaasti, että tulen tänne hommiin! Ja niin kävi.

LAAJA OSAAMISEN TARVE YLLÄTTI

Vaikka Olli Vanninen oli mielestään nähnyt, mitä isännöitsijän työ on, ei hän osannut arvata alan laajuutta.

- Juridisen ja talousasioiden osaamisen suuri tarve ja iltapalaverit 3-4 kuukauden ajan lähes joka ilta tulivat silti yllätyksenä.

- Ihmiset eivät tunne isännöitsijän työn sisältöä. Isän-

nöitsijälle esimerkiksi tulee soittoja, jotka voisi suoraan soittaa huoltoyhtiöön. Toki isännöitsijän on hyvä tietää, mitä tapahtuu, mutta ei kuitenkaan jokaista ovenavausta.

Jukka Vannisen mukaan isännöitsijä on turvasatama, johon ollaan yhteydessä, jos jotain sattuu. Ihmistunte- muksesta ja rauhallisesta luonteesta on työssä etua.

ASIAKKAAT VALVEUTUNEITA

- Isännöitsijä saa helpommin negatiivista palautetta kuin kiitosta. Isännöitsijän rooli on antaa työkaluja ongelmien ratkaisuun, mutta ei ratkoa asukkaiden keskinäisiä riitaisuuksia ja ongelmia. Tietysti on asioita, jotka ovat inhimillisesti huomioon otettavia. Silloin pitää etsiä viranomais- ja muut tahot, joiden kautta edetään, Vanniset toteavat.

He näkevät, että isännöinti on alana murrosvaiheessa, koska vastuut ja tehtävät ovat kovasti lisääntyneet. Asiakkaat ovat vaativampia ja valveutuneempia, mutta asiallisia. - Jos ei tule asiakkaan kanssa toimeen, voi itsekään katsoa peiliin, Vanniset sanovat. Heille on tärkeää tuottaa laadukkaita isännöintipalveluita ja pitää asiakkaat tyytyväisinä.

ISÄNNÖITSIJÄN HYVÄ JA HUONO PÄIVÄ

Jukka Vannisen mielestä isännöitsijän hyvä päivä oli sellainen, kun tunti saaneensa päivän työt tehtyä onnistuneesti. Olli Vanninen lisää huumorilla, että sellainen, kun tulee vain yksi sähköposti ja puhelu. Isännöitsijät saavat päivittäin 20–40 puhelua ja saman verran sähköposteja.

Päivä on huono, kun sattuu odottamatonta, ei pysty perumaan palaveria ja kiire moninkertaistuu. Asiakas pahastuu, kun isännöitsijä ei heti ottaudukaan hanan tiputtamiseen.

Isännöitsijöillä on toivomus siitä, millainen on hyvä asiakas. - Hän on kiinnostunut omaisuutensa arvosta ja kenties hallitustyöskentelystäkin. Oman edun tavoittelu ei ole hänellä päämääränä, vaan yhteinen etu.

Taloyhtiön hallituksen jäsenyyttä ei Vannisten mielestä kannata pelätä, sillä isännöitsijään ammattilaisena voi aina tukeutua. Hallituksen puheenjohtajan tulisi vetää kokoukset niin, että niissä tehdään selkeät päätökset vastuuhenkilöt nimeten.



POJASTA POLVI PARANTUNUT?

- Kyllä nuorten kautta saa uutta tietoa ja voi päivittää omaa osaamistaan. Kaikki Talokeskuksessa ottavat oppia toisiltaan. Vuosikymmenten yhteinen kokemus ja tieto-taito on taloyhtiöiden etu, isä Vanninen sanoo.

Entä isän opetukset, Olli?

- Monia pieniä vinkkejä olen häneltä saanut; juridikasta asiakaspalveluun ja kirjanpitoon. Talokeskuksessa ei yleensä kukaan tarvitse jäädä ongelman kanssa itsekseen, meillä on yhteen hiileen puhaltamisen henki. Isännöinnin lisäksi meillä on hyvä ja ammattitaitoinen toimisto-, siivous- ja huoltohenkilökunta, joilta olen saanut myös paljon lisäoppia ja osaamista omaan ammattiini.

Kun Jukka Vanninen jäi eläkkeelle, kaksi hänen isännöimäänsä taloyhtiötä siirtyi nuoremmalle Vanniselle.

- Asukkaat kyselivät sukulaisuudesta ja lähettivät terveisiä isälle. Kehuivat, että on hoitanut hyvin hommansa ja hänen kanssaan on ollut helppoa tulla toimeen. Kyllähän siitä pikkupaine tulee, mutta ei sille pidä antaa valtaa. Hoidan työni niin hyvin kuin kykenen.

Isä Vanninen muistuttaa, että jokainen etsii itselleen omanlaisensa tavat toimia. ■



UUTTA! KUNNOSSAPITOVASTUUT SELVILLE SÄHKÖISESTI

Kuopion Talokeskus Oy on lisännyt kotisivuilleen uudentyyppisen, sähköisen Taloyhtiön vastuunjakotaulukon, josta jokainen voi nopeasti tarkistaa tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 3D perustuu asunto-osakeyhtiölakiin ja sitä julkaisee Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Käy tutustumassa: www.kuopiontalokeskus.fi

TUPAKOINNIN RAJOITTAMINEN TALOYHTIÖSSÄ

Tupakoinnin rajoittaminen herättää keskustelua taloyhtiöissä. Tupakoimaton pitää kiinni oikeudestaan savuttomaan asumiseen ja tupakoitsija katsoo oikeudekseen tupakoida esim. omalla parvekkeellaan.

Vuoden 2017 alusta voimaantulleen tupakkalain säännöksen myötä taloyhtiöt voivat hakea kaupungilta tai kunnalta tupakointikiellon määräämistä huoneistoparvekkeille, huoneistojen käytössä oleville pihaille sekä sisälle huoneistoihin.

Tupakointikiellon määrääminen asuinhuoneiston sisätilaan on poikkeuksellista, ja se edellyttää lisätoimia niin taloyhtiöltä kuin kiellon määräävältä viranomaiseltakin. Tupakointikiellon määräämisessä tarkastelun kohteena on savun, ei siis hajun kulkeutumisen mahdollisuus.

Viranomaisen määräämä tupakointikielto on viimeinen keino. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuntaliitto sekä Valvira ovat painottaneet, että viranomaisen määräämään tupakointikieltoon kannattaa turvautua vasta silloin, jos tupakoinnin aiheuttamaa haittaa ei taloyhtiössä muutoin saada ratkaistua. Taloyhtiöissä kannattaakin keskustella myös muista keinoista tupakoinnista aiheutuvien haittojen poistamiseksi. Esimerkiksi tupakointipaikan osoittaminen taloyhtiön ulkoalueelta voi auttaa monessa tilanteessa.

SÄHKÖAUTOT TULEVAT – MISTÄ VIRTAA AKKUIHIN?

Sähköautojen arvioidaan yleistyvän Suomessa merkittävästi seuraavan vuosikymmenen aikana. Tietyllä aikavälillä taloyhtiöiden on pystyttävä tarjoamaan latauspisteitä niitä tarvitseville, sillä asukkaat odottavat, että heidän asuintalossaan on sähköautojen latausmahdollisuus.

Latauspisteiden rakentaminen kannattaa ottaa huomioon, jos taloyhtiössä on suunnitelmissa esim. pysäköintiin tai sähköjärjestelmiin liittyviä saneerauksia. Toteutusvaihtoehtoja omien latauspisteiden rakentamiselle ovat useamman taloyhtiön yhteiset latauspisteet sekä latauspaikkojen ulkoistaminen esim. pysäköintiyhtiöille. Aluksi saattaa riittää, että latauspisteitä on tarjolla vain muutama.

Parhaimmillaan kyseessä on investointi, joka nostaa kiinteistön arvoa ja edistää asuntojen myyntiä. Ota asia puheeksi omassa taloyhtiössäsi!



Autoilijat tarvitsevat sähköautolleen latausmahdollisuuden yleensä kotona ja työpaikalla, missä auto seisoo paikallaan useita tunteja. Reissun päällä voi turvautua pikalataukseen sen mahdollistavissa itsepalvelupisteissä.

8 ASKELTA ONNISTUNEeseen PUTKIREMONTTIIN

1. TARVEKARTOITUS

Putkiremontin tulee perustua **aina todelliseen tarpeeseen**. Perusteena tulee olla tutkittua tietoa ja näyttöä, jota saadaan kuntoarvioilla ja -tutkimuksilla.

2. LAADUKAS HANKESUUNNITTELU

Hankesuunnitteluvaiheessa ennen varsinaista suunnittelua selvitetään eri korjausvaihtoehdot, niiden hyvät ja huonot puolet, hyödyt ja riskit sekä kustannusarviot. Osakkaat ja asukkaat osallistetaan hankkeeseen selvittämällä heidän toiveensa ja tarpeensa, sekä yhteisten tilojen muutostarpeet. *Hankesuunnitelma on perusta onnistuneelle korjaushankkeelle.*

3. VARSINAINEN SUUNNITTELU

Yhtiökokous käsittelee hankesuunnitelman ja valitsee korjausvaihtoehdon, joka antaa suunnittelulle raamin. Viimeistään nyt taloyhtiön on etsittävä rakennuttajakonsultti projektin johtoon ja teknisiin rakennuttajatehtäviin, sekä kilpailutettava ja valittava arkkitehti-, rakenne-, lvi- ja sähkösuunnittelija.

4. URAKAN/URAKOIDEN KILPAILUTTAMINEN

Suunnitelmien ja urakka-asiakirjojen valmistuttua pidettävässä urakkakilpailussa pyydetään tarjouksia riittävän monelta urakoitsijalta, jotta syntyy todellinen kilpailu. Urakkakilpailuun valitaan urakoitsijat, joiden tiedetään toimivan hyvän rakennustavan mukaan ja joilla on riittävästi referenssejä vastaavista hankkeista.

5. HANKKEEN/KORJAUSTYÖN VALMISTELU

Osakkaille ja asukkaille järjestetään infotilaisuus, jossa annetaan käytännön tietoa hankkeen etenemisestä ja muista käytännön järjestelyistä, sekä ohjeet materiaalityön valintojen tekemiseen.

6. VARSINAINEN TOTEUTUS/KORJAUSTYÖ

Toteutuksen/korjaustyön kesto vaihtelee taloyhtiön koon ja korjaustyön sisällön mukaan. Työt käynnistyvät yleensä yhteisistä tiloista ja siten toimien, että asuminen häiriintyy mahdollisimman vähän ja haitat asumisessa olisivat mahdollisimman lyhyitä. Yhteisten tilojen viimeistelytyöt voivat vielä jatkua takaisin muutettaessa.

7. VALMISTUMINEN JA VASTAANOTTOTARKASTUS

Käyttöönottotarkastus voidaan pitää, kun jokin selkeä osa hankkeesta on saatu valmiiksi. Vastaanottotarkastus pidetään, kun koko remontti on valmis, eli kaikkien huoneistojen wc-, pesu- ja keittiötilat sekä taloyhtiön kaikki yhteiset tilat ovat käytettävissä. Putkiremontit tarkastaa myös rakennusvalvontaviranomainen.

8. TIEDOTTAMINEN

Avoimella, suunnitelmallisella ja jatkuvalla tiedottamisella päätöksenteon vaikeutta voidaan vähentää ja asukastyytyvyyttä lisätä. Paikkansa pitävä, nopea ja säännöllinen tiedottaminen vähentää ennakkoluuloja, tukee päätöksentekoa sekä parantaa putkiremontin onnistumista. Tiedottamisen tärkeys korostuu, mitä suurempi ja kalliimpi hanke on kyseessä.

YHTIÖKOKOUKSEEN HOP-HOP!

Suomen suurimmat lähidemokratiapäivät ovat taas käsillä, kun taloyhtiöiden hallitukset kutsuvat yhtiökokoukset koolle kevään aikana. Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa päätetään vuosittain 2,3 miljardin euron korjauksista ja kuuden miljardin vastikkeista sekä valitaan 300 000 hallituksen jäsentä - ja näillä päätöksillä on vaikutusta 2,6 miljoonaan suomalaiseen.

Yhtiökokous on taloyhtiön korkein päättävä elin, eli kokouksessa päätetään yhtiön tärkeimmistä asioista. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajat päättävät muun muassa taloyhtiönsä yhtiövastikkeen määrästä ja talousarviosta, valitsevat hallituksen taloyhtiölleen sekä vahvistavat tilinpäätöksen.

”Yhtiökokouksessa päätöksentekoon osallistuminen on ainutkertainen mahdollisuus: jo päätettyihin asioihin ei kokouksen jälkeen enää palata. Osakkeenomistajan kannattaa siis ehdottomasti osallistua yhtiökokoukseen ja olla mukana päättämässä yhtiön tärkeimmistä asioista”, kannustaa Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Päätöksenteon yhteydessä on osakkaalla myös laaja oikeus esittää kysymyksiä. Mikäli joku asia yhtiön tilasta askarruttaa, on yhtiökokouksessa oiva mahdollisuus esittää muun muassa yhtiön hallintoon, talouteen tai tilaan liittyviä kysymyksiä. Taloyhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on velvollisuus vastata kysymyksiin. Kokouksessa voidaan keskustella asioista, mutta päättää voidaan ainoastaan asioista, jotka on mainittu kokouksessa.

Yksi yhtiökokouksen tärkeimmistä päätöksistä on hallituksen valitseminen. Hallitus huolehtii yhtiön taloudesta, hallinnosta, rakennuksista, piha-alueesta ja yhtiön toiminnasta. Yhtiökokouksessa osallistut taloyhtiön hallituksen valintaan. Työskentely taloyhtiön hallituksessa on hyvä tapa vaikuttaa taloyhtiön asioihin pitkin vuotta. Osakkaan kannattaa myös itse harkita ehdolle asettumista. Varsinaista asiantuntemusta esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaista ei edellytetä, vaan riittää, että on kiinnostunut hoitamaan taloyhtiön asioita hyvällä tavalla.

”Yhtiökokouksen päätökset vaikuttavat jokaisen osakkeenomistajan asumiskustannuksiin sekä monesti myös asumisviihtyisyyteen. Yhtiökokoukseen kannattaa ehdottomasti osallistua - näin voi vaikuttaa omaan asumiseen ja asumiskustannuksiin”, Pynnönen korostaa.

Viisi tärkeintä syytä osallistua yhtiökokoukseen:

1. Olet mukana vaikuttamassa yhtiön tärkeimpiin päätöksiin.
2. Voit viedä asian yhtiökokouksen esityslistalle päätöstä varten.
3. Voit esittää kysymyksiä ja saada vastauksia.
4. Saat tietoa taloyhtiösi tilasta.
5. Osallistut hallituksen valintaan tai voit itse lähteä mukaan.

Ote Suomen Kiinteistöliiton tiedotteesta 1.3.2017





MAAHERRANKATU 15–19, 70100 KUOPIO

Puh. (017) 288 2500, fax (017) 288 2570

asiakaspalvelu@kuopiontalokeskus.fi

www.kuopiontalokeskus.fi

