

# Taloyhtiö.Nyt

Kiinteistöliitto Itä-Suomen teemalehti taloyhtiöille

2019

Mitä jokaisen  
taloyhtiössä asuvan  
pitäisi tietää?  
sivu 3

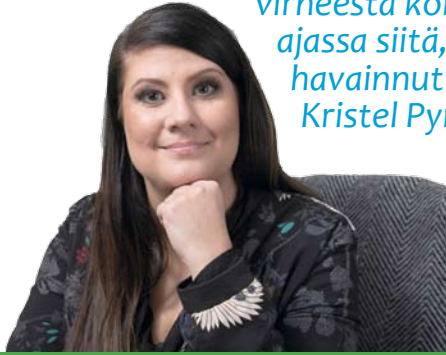
Mitä vakuutuksia  
taloyhtiö tarvitsee?  
sivu 6

Koti uudesta  
taloyhtiöstä  
sivu 7

Osakkaan  
muutostyöstä  
tulee ilmoittaa  
taloyhtiölle  
sivu 9

Kiinteistöliitto – Kotisi asialla

”Kymmenvuotisvastuu ei ole takuuvastuuta ja tarkoittaa, että osakas tai taloyhtiö menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen.”  
Kristel Pynnönen,  
sivulla 7.



kuva: Kiinteistöliitto/Rousi Visions

”Yhtiöjärjestysmuutoksen valmistelussa on hyvä käyttää asiantuntija-apua jo hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta.”  
Tapio Haltia,  
sivulla 8.



kuva: Kiinteistöliitto/Rousi Visions

”Suosittelen Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -kursssia, joka on maksuton jäsenille.”  
Marko Asikainen,  
sivulla 10.



kuva: Anna-Liisa Pekkarinen

# Pääkirjoitus

## Ylistys suomalaiselle taloyhtiöjärjestelmälle

Suomessa on noin 88 000 taloyhtiötä, joissa asuu noin kaksi miljoonaa ihmistä. Taloyhtiötä varten on säädetty oma asunto-osakeyhtiölaki, jossa määritellään taloyhtiön ja osakkaan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet.

Taloyhtiöjärjestelmämme on ainutlaatuinen. Olette varmasti ulkomailla huomanneet kerrostalojen monenkirjavat julkisivut erilaisine parvekeratkaisuineen ja ikkunanpokineen. Kiinteistöjen kunnossapito sekä korjausrakentaminen poikkeaa meidän järjestelmästä. Jos ulkomailla kerrostalossa sattuu putkirikko tai muu koko talon toimintaan vaikuttava asia, ovat asukkaat asian kanssa usein yksin, koska kukin korjaa vain omaan huoneistoonsa kohdistuvat viat. Koko alkuperäinen syy saattaa jäädä korjaamatta aiheuttaen myöhemmin lisävahinkoa. Suomessa taloyhtiön perusjärjestelmät, kuten vesiputket ja viemärit, ovat taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Niinpä esimerkiksi putkirikon tullen ryhtyy taloyhtiö toimiin ja korjaa vian niin, ettei se enää aiheuttaisi lisää vaurioita. Samalla korjataan myös putkirikon aiheuttamat vahingot huoneistoissa vähintäänkin taloyhtiön perustasoon saakka.

## Taloyhtiön hallituksella merkittävä rooli

Taloyhtiöidemme hallintoa hoitaa usein maallikkohallitus ja päivittäisiä juoksevia asioita ammatti-isännöitsijä. Taloyhtiöiden hallitusjäsenet tekevät hyvin merkityksellistä työtä. He huolehtivat kaikkien osakkeenomistajien varallisuudesta kiinteistöjen kunnan ja arvon säilyttämisen muodossa. On tärkeää, että maallikkohallitukset saavat kaiken mahdollisen tuen ja tiedon tehtäviensä hoitoon.

Me kiinteistöliittolaiset olemme taloyhtiöitä varten. Tarjoamme taloyhtiön johdolle koulutusta, ajankohtaista täsmätietoa sekä konkreettista apua. Yksi puhelinsoitto lakineuvontaamme voi helposti säästää taloyhtiöltä tuhansia euroja. Lehden takakannessa kerromme ainutlaatuisesta tilaisuudesta kokeilla jäsenyyttämme ja tutustua palveluihimme veloitusetta loppuvuoden ajan.

Olemme kasanneet tähän Taloyhtiö.Nyt -teemalehteen tiiviin tietopaketin muun muassa taloyhtiön korjaushankkeesta, osakasremonteista, vakuutuksista, yhtiöjärjestyksestä sekä sähköautojen lataamisesta taloyhtiössä - Mukavia lukuhetkiä Taloyhtiö.Nyt-teemaleden parissa.

**Piia Moilanen**  
toiminnanjohtaja, HTHJ®  
Kiinteistöliitto Itä-Suomi  
Twitter.com/piia\_moilanen

Facebook.com/  
kiinteistoliittoituomi



**Taloyhtiö.Nyt** on Kiinteistöliitto Itä-Suomen julkaisema teemalehti taloyhtiöiden asukkaille, hallituksille ja isännöitsijöille. Lehdessä käsitellään taloyhtiöiden ja asumisen ajankohtaisia asioita. Teemalehti rakentuu Kiinteistöliittoyhteisön ammattilaisten artikkeleista, vinkeistä ja muusta sisällöstä.

Teemalehdestä toteutetaan kolme erilaista versiota, joiden yhteenlaskettu painosmäärä on 142 500 kappaletta.

**Julkaisu:** Syyskuu 2019  
**Painos:** 49 000 kpl  
**Painopaikka:** Savon Paino Oy  
**Jakelu:** Savon Jakelu Oy  
**Julkaisija:** Kiinteistöliitto Itä-Suomi  
**Päätoimittaja:** Piia Moilanen  
**Toimituksen sihteeri:** Anne Verger  
**Ilmoitusmyynti:** Piia Moilanen  
**Graafinen toteutus:** Mari Saarelainen, Viestitär

# Mitä jokaisen taloyhtiössä asuvan pitäisi tietää?

Taloyhtiötä on erityyppisiä; kerros- ja rivitaloja, paritaloja ja erillistaloja. Niissä asujia koskevat tietyt säännöt, jotka tulevat asunto-osakeyhtiölaista, yhtiöjärjestyksestä ja järjestyssäännöistä. Kuinka hyvin tunnet niitä?

**Kirjoittaja Anna-Liisa Pekkarinen**

Valokuvat Anna-Liisa Pekkarinen

Suomen Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli** nostaa esille yhden yleisen väärinkäsityksen; taloyhtiön osakas ei omista huoneistoaan, vaan vain sen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Rakennuksen omistaa yhtiö. - Siksi osakas ei voi tehdä esimerkiksi kaikkia muutoksia huoneistossaan, ja vuokralaisen on saatava kaikille muutostöilleen vuokranantajansa lupa.

Muutostyöoikeudesta kysellään usein Kiinteistöliiton puhelinneuvonnassa. Osakas vastaa huoneistonsa kunnossapidosta, taloyhtiö huoneistossakin perustasoisten rakenteiden, eristeiden sekä perusjärjestelmien ylläpidosta. Yllätyksenä voi kysyjälle tulla, että rivitaloissa huoneistopihat saattavat kuulua taloyhtiön hallintaan, jolloin osakkaan on kysyttävä taloyhtiöltä lupa kaikkiin pihan muutoksiin.

Asunto-osakeyhtiölaki sääntelee taloyhtiön hallintoa ja asumista, mutta omaa taloyhtiötä koskevat tarkemmat määräykset löytyvät yhtiöjärjestyksestä, kuten yhtiövästikkeen perusteet, osakkaan oikeudet ja kunnossapitovastuun rajaukset.

## Osallistu yhtiökokoukseen, vaikuta asumiseesi

- Yhtiöjärjestys pitää lukea tarkasti. Niissä on taloyhtiökohtaisia eroja. Lainsäädäntö muuttuu, siksi yhtiöjärjestys kannattaa pitää ajan tasalla.

Myös järjestyssäännöt ovat monissa taloyhtiöissä vuosikymmeniä vanhat. Ne on hyvä tuoda yhtiökokoukseen päivitettäväksi vastaamaan nykypäivän asumista. - Tavanomaisen elämän ja asumisen on oltava sallittua, naapurit ja kohtuullisuus huomioiden. Vaikka Suomi on kieltojen luvattu maa, en suosittele laatimaan monisivuisia kielto listoja. Suvaitsevaisuudella asumisviihtyisyys säilyy.

Hupli huomauttaa vielä, että osallistumalla yhtiökokoukseen voi vaikuttaa asumiseensa, esimerkiksi korjausajakatauluihin, yhtiövästikkeen suuruuteen ja hallituksen kokoonpanoon, sillä yhtiökokous käyttää taloyhtiön ylintä päätösvaltaa.

## Suhtaudu koko taloon kuin omaan kotiin

Taloyhtiössä asuvan tulisi suhtautua taloon kuin omaansa, olipa osakas tai vuokralaisena asuva, muistuttaa yhteysjohtaja **Timo Tossavainen**.

- Jos jokin kohta repsottaa tai porraskäytäväsiivous ei tyydytä, siitä pitää ilmoittaa taloyhtiölle, jotta talo pysyy kunnossa ja viihtyisänä. Osakkaiden kannattaa muistaa, että taloyhtiön tulot ovat useimmiten osakkaiden menoja, eli taloyhtiön talous on tiiviisti sidoksissa osakkaiden omaan talouteen.

Taloyhtiössä hyvin toimimiseen auttaa, kun perehtyy Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositukseen, joka löytyy maksutta verkosta. Suosituksesta löytyy esimerkiksi ohjeistusta, mitä tehdä, jos avaimet hukkuvat tai tulee vesivuotoja. Ohjeistuksen läpikäynti antaa valmiuksia työskennellä myös hallituksessa.

Tossavainen vinkkaa Kiinteistöliiton uudesta palvelusta, neljästi vuodessa ilmestyvästä sähköisestä uutiskirjeestä, jonka kuka tahansa voi tilata maksutta osoitteesta [www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje](http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje). Sähköpostina tulevaan uutiskirjeeseen kootaan tiiviiseen pakettiin neljännesvuosittain ajankohtaiset asumisen asiat. Asukkaiden kannattaa seurata Kiinteistöliittoa myös Facebookissa, jossa arkisia asumisen asioita tuodaan esille lyhyesti.

## Pekka Löppönen 35, Seinäjoki

Asuu kerrostalossa perheineen. - Vuokralla asuvana minua kiinnostaa vuokra ja vuokranantaja, omistaako asunnon instituutio vai yksityinen. Omistusasujana minua kiinnostaisi, ketkä muut omistavat talossa asuntoja, onko talo rauhallinen ja lapsiystävällinen, mikä on vesimaksu ja millainen on nettiyhteys.

Asunnon hinta, ilmansuunnat ja kiva piha merkitsivät myös kuten taloyhtiön ikä, tulevat remontit sekä hallituksen jäsenet ja isännöitsijä, sillä heillä on iso merkitys taloyhtiölle.



## Mari Berg, 18, ja Riikka Rytönen, 18, Kuopio

Tytöt ovat muuttamassa ensimmäistä kertaa omiin vuokra-asuntoihinsa ja se jännittää. Kun mitään ei olekaan enää valmiina, itse pitää valmistaa ruoat ja siivota. Lämmittää ei kuitenkaan tarvitse itse.

- Ainakin se pitää selvittää, saako taloyhtiöön ottaa lemmikkejä ja millainen yhtiö yleensä on, me kun haluamme tutustua naapureihimme.



## Siiri Tarvainen, 16, Kuopio

Asuu perheensä kanssa kerrostalokodissaan.

- Tiedän, että kerrostalossa äänet kuuluvat ja siksi pitää miettiä, miten asuu. Kello 22 jälkeen pitää olla hiljaisa ja naapureille pitää ilmoittaa, jos pitää äänekkäitä juhlia.



## Lassi Hänninen, 20, ja Sara-Tuuli Kauppinen, 19, Kuopio

Lapsuuskodeistaan ensimmäiseen yhteiseen kotiin muuttanut pari on asunut vuokralla keskustan kerrostalossa pian vuoden. - Järjestyssääntöihin tutustuimme heti ja vuokranantaja kertoi, mistä mitkin talossa löytyy. On erilaista, kun joutuu itse hoitamaan omat asian- sa, Hänninen kertoo.

Kauppinen muutti hiljaiselta Suomenjoelta. - Kerrostalossa melua saattaa kuulua. Asumisessaan pitää huomioida naapurit.



# Onnistu korjaushankkeessa

Hankesuunnittelussa selvitetään mitkä ovat hankkeelle asetettavat tavoitteet sekä miten niihin päästään.

**Kirjoittaja Tapio Haltia**

Hän on neuvontalakimies Suomen Kiinteistöliitossa

Kun yhtiössä on syntymässä kuva siitä, että korjaushanke on ajankohtainen, ryhtyy hallitus valmistelemaan yhtiökokoukselle esitystä hankkeen käynnistämistä. On tärkeää taustoittaa hanketta ja kertoa asiantuntijanäkemysistä, joiden perusteella hankkeeseen ollaan ryhtymässä. Samalla hallituksen tulisi pystyä kertomaan hankkeen karkeasta aikataulusta sekä kustannuksista, jotka tosin tarkentuvat hankesuunnittelun myötä.

## Päätös hankkeeseen ryhtymisestä ja hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu on korjaushankkeen ensimmäinen konkreettinen vaihe. Hankesuunnittelussa selvitetään mitä on tarpeen tehdä, mitkä ovat hankkeelle asetettavat tavoitteet, mitä

voidaan tehdä sekä miten tavoitteisiin päästään.

## Hankesuunnitelman hyväksyminen ja päätös toteutussuunnittelusta

Hankesuunnitelman valmistuttua on hyvä pohjustaa tulevaa yhtiökokousta järjestämällä etukäteen tiedotustilaisuus, jossa hankesuunnittelun tehnyt suunnittelija esittelee suunnitelmaa ja sen tuloksia osakkaille. Näin asioita voidaan käsitellä jo ennen asiasta päättävää yhtiökokousta. Hankesuunnitelman hyväksyminen asettaa korjaushankkeen suunnitelmassa kuvattuihin raameihin. Seuraavana yhtiökokous päättää valtuuttaa hallituksen tilaamaan korjaushankkeen toteutussuunnittelun ja päättää suunnittelun rahoittamisesta.

## Hankkeen vaiheet

Hankesuunnittelu	Toteutussuunnittelu
Rakennuksen tai sen osan kunnan selvittäminen asiantuntija-arvioiden, kuten kuntoarvioiden ja kuntotutkimusten avulla.	Laaditaan korjaushankkeen toteuttamiseksi vaadittavat yksityiskohtaiset suunnitelmat.
Selvitetään taloyhtiön ja osakkaiden tarpeet sekä tavoitteet. Mihin suuntaan taloyhtiön osakkaat haluavat yhtiötään viedä ja kehittää? Minkä tasoista asumista tai palveluita halutaan? Osakkaiden osalta on myös selvitettävä mahdolliset osakasmuutostyöt joko yhtiön hankkeen yhteydessä tai erikseen.	Riippuen valitusta urakan toteutusmuodosta vastaa suunnittelun hankkimisesta joko taloyhtiö tai urakoitsija.
Selvitetään millä menetelmällä korjaustyöt olisi tarkoituksenmukaista suorittaa.	Itse suunnittelutyö hankitaan kilpailutuksen perusteella alan asiantuntijalta.

## Toteutus päätös

Hankkeen edettyä siihen pisteeseen, jossa päätetään itse rakennusurakkaan ryhtymisestä, ollaan vedenjakajalla. Hallitus tuo yhtiökokoukselle päätösehdotuksen, jossa se esittää järjestämänsä kilpailutuksen perusteella valittua urakoitsijaa hankkeen toteuttajaksi. Päätösehdotus sisältää ikään kuin valmiiksi pureskellun pakettiratkaisun, jonka yhtiökokous joko hyväksyy tai hylkää. Hallituksen tulee kyetä perustelemaan yhtiökokoukselle tekemänsä valinnan. Ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista käydä yksityiskohtaisesti läpi saatuja tarjouksia, vaan itse kilpailutus on hallituksen tehtävä. Toteutus päätöksen hyväksyntä tarkoittaa, että hallitus saa valtuudet allekirjoittaa urakkasopimuksen. Hallituksen on jo kilpailutuksen yhteydessä

## Toteutusvaihe ja avainhenkilöiden rooli

Hallituksen tehtävät	Projektinjohto	Valvoja
Hallituksen tehtävänä on varmistaa, että hanke etenee sovitulla tavalla.	Projektinjohtaja tai projektipäällikkö on taloyhtiön edustajana avainhenkilö, jonka tehtävänä on hankkeen kokonaisvaltainen vetäminen.	Valvoja on syytä nimetä aina, kun kyseessä on laajempi korjaushanke. Valvoja on taloyhtiön edustaja työmaalla. Valvojalla tulee olla riittävä rakennusalan osaaminen ja kokemus vastaavista tehtävistä.
Valvoa, että eri tehtäviin nimetyt avainhenkilöt, kuten projektinjohtaja sekä valvoja hoitavat omia tehtäviään sovitulla tavalla.	Riittävä rakennusalan osaaminen ja kokemus vastaavista hankkeista välttämätöntä.	Laajoissa hankkeissa voi olla syytä nimetä erilliset valvojat esimerkiksi LVI-, sähkö- ja rakennustöille.

huolehdittava siitä, että sitova urakkasopimus syntyy vasta allekirjoitusten myötä. Tämä on pidettävä mielessä myös urakkaneuvotteluja käytäessä. Neuvottelut on usein syytä käydä jo ennen yhtiökokousta siihen pistee-

seen, että yhtiökokouksen myönteisen päätöksen jälkeen voidaan suoraan allekirjoittaa urakkasopimus. Toteutus päätöksen hylkääminen asettaa hankkeen etenemisen vaakalaudalle. On selvää, että vähintäänkin on pa-

lattava takaisin kilpailutusvaiheeseen. Toisaalta, toteutus päätös on viimeinen hetki palata takaisin valmisteluvaiheeseen, jos toteutetuksi tarkoitettu ei vastaakaan yhtiön tarpeita ja tahtotilaa.

## Hankkeen loppuselvytys

Hankkeen loppuselvytyksessä tarkastellaan sitä, miten hankkeessa on onnistuttu. Hallitus antaa yhtiökokoukselle hankeselvytyksen sekä taloudellisen loppuselvytyksen, joissa annetaan selvitys siitä, onko hanke viety läpi aiemmin sovitulla tavalla. Yhtiökokouksessa päätetään taloudellisen loppuselvytyksen hyväksymisestä.

## Korjaushankkeen jälkeen

Takuuaika ja takuutarkastus	Urakoitsijan virhevastuu takuuajan jälkeen
Jos korjausurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, eli YSE-ehjoja, on urakalla kahden vuoden takuu, ellei muuta sovita.	Takuuajan jälkeen urakoitsijan vastuu urakkasuorituksessa ilmenevistä virheistä on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan huomattavasti ohuempaa.
Takuuaikana on mahdollista kerätä ”narinalistoja”, joihin osakkaat ja asukkaat kirjaavat havaitsemiaan virheitä ja puutteita.	Urakoitsijan vastuu ulottuu kymmenen vuoden päähän urakan vastaanottotarkastuksesta. Tänä aikana urakoitsija kuitenkin vastaa virheestä vain, jos virhe on piilevä, seurausta urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksista.

# Rakennuksen kuntosovellus Raku - työkalu taloyhtiön kunnan arvioimiseen

Raku on taloyhtiöille suunnattu verkkosovellus, jolla voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys sekä myös asuin-kiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Palvelu auttaa taloyhtiötä suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa ja helpottaa erilaisiin korjaushankkeisiin varautumista myös taloudellisessa mielessä.

## Kenelle tarkoitettu?

Raku on taloyhtiöille suunnattu verkkosovellus, jonka avulla taloyhtiöt voivat pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti huolehtia kiinteistöomaisuudestaan. Palvelu on maksuton Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille.

## Mitä hyötyä?

Palvelun avulla taloyhtiöt voivat muodostaa käsityksen rakennustensa kunnosta ja korjaustarpeista. Lisäksi palvelun avulla taloyhtiö voi laatia asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitotarveselvityksen ja asuin-kiinteistön kunnossapitosuunnitelman.

## Miten toimii?




Palvelu on kehitetty yhteistyössä Rakennustietosäätiön kanssa ja sen laskelmat perustuvat pääosin Rakennustietosäätiön ohjekortteihin. Kun käyttäjä syöttää verkkosovellukseen tietoja taloyhtiöstä, työkalu laskee rakennusosien ja järjestelmien jäljellä olevan käyttöiän.

Tulossa  
marraskuussa!

**SUUNNITELMALLINEN  
KIINTEISTÖNPITO  
-KOULUTUS**

Katso lisää  
s. 12

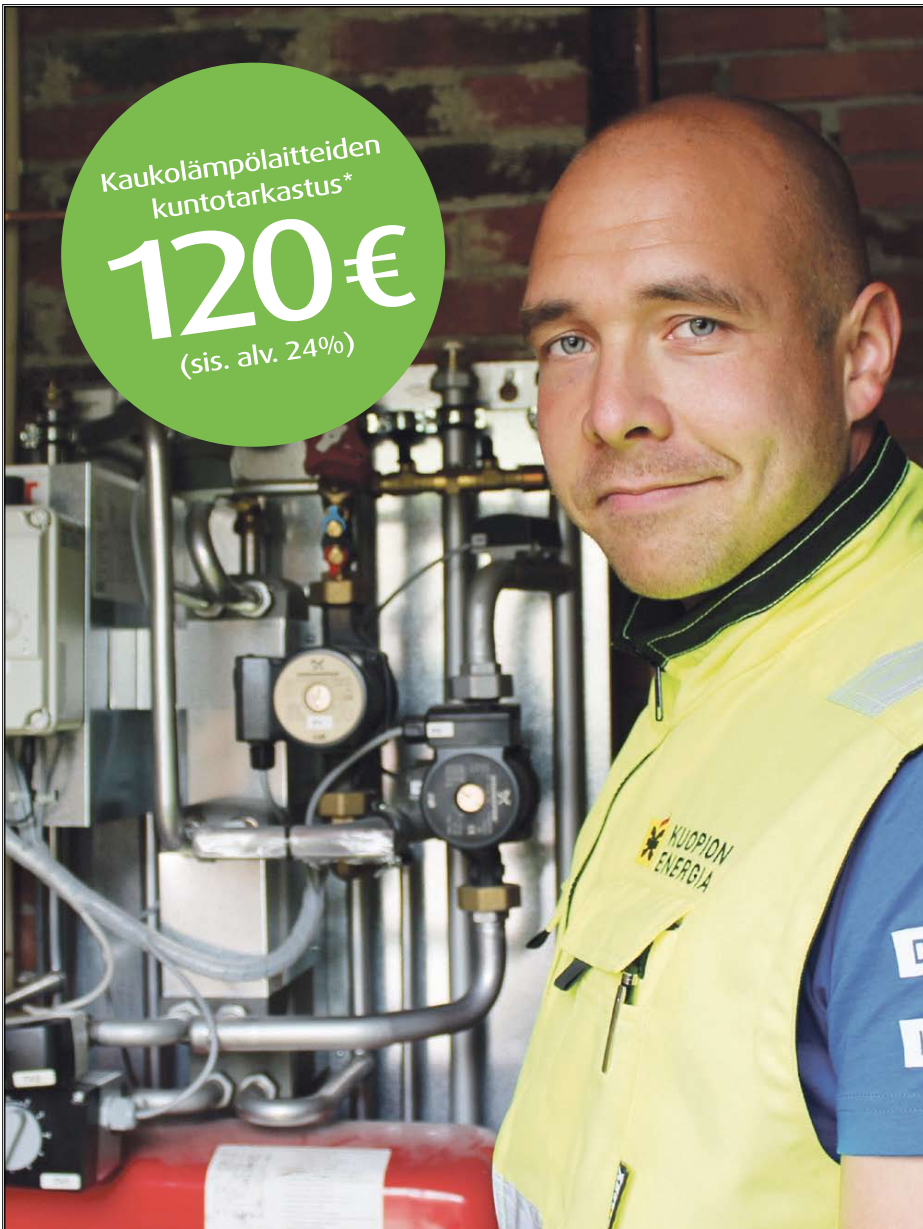
**Raku ilmaisee rakennusten ja sen teknisten järjestelmien jäljellä olevan käyttöiän kätevästi liikennevalojen avulla**

-  Teoreettista käyttöikä on jäljellä alle 5 vuotta
-  Teoreettista käyttöikä on jäljellä 5-10 vuotta
-  Teoreettista käyttöikä on jäljellä yli 10 vuotta



Kaukolämpölaitteiden  
kuntotarkastus\*

**120€**  
(sis. alv. 24%)



## Varmista kiinteistösi energiatehokkuus

**Kaukolämpölaitteiden kuntotarkastus kannattaa!**

Kaukolämpölaitteisto on hyvä tarkastaa ennen lämmityskautta, jotta sen toiminta pysyy energiatehokkaana ja ennakoit myös mahdolliset huolto- ja korjaustarpeet.

Meiltä saat kaukolämpölaitteiston kuntotarkastuksen vaivattomana kokonaispalveluna.

**Kysy lisää!**

Soita numeroon 020 520 04 tai laita viesti [lampoasiakaspalvelu@kuopionenergia.fi](mailto:lampoasiakaspalvelu@kuopionenergia.fi)

 **KUOPION  
ENERGIA**

*#sentuntee*

[www.kuopionenergia.fi](http://www.kuopionenergia.fi)

\* Hinta voimassa Kuopion Energian toiminta-alueella.



## ÄLÄ MUUTA – ANNA HISSIN MUUTTAA KIINTEISTÖÖSI

Asutko hissittömässä talossa? Onko rapuissa kulkeminen hankalaa? Kotia ei sen vuoksi tarvitse vaihtaa.

Pystymme jälkiasentamaan hissien lähes kaikkiin hissittömiin taloihin asukkaiden arkea helpottamaan ja kiinteistön arvoa nostamaan.

Hissin jälkiasennuksen suunnittelu kannattaa aloittaa nyt, sillä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tarjoaa 45 % tukea jälkiasennukseen. Lisäksi esim. Kuopion kaupunki tukee hankkeita 15% avustuksella.



### HISSIN JÄLKIASENNUSESIMERKKI VARKAUDESSA

Talon valmistumisvuosi: 1941  
Kerrostien lukumäärä: 5  
Hissi asennettu portaikon keskelle

[Kysy lisätietoja ja tilaa ilmainen hankekartoitus!](#)

Antti Juntunen | 040 759 1312 | antti.juntunen@kone.com  
[www.kone.fi/jalkiasennus](http://www.kone.fi/jalkiasennus)

# Mitä vakuutuksia taloyhtiö tarvitsee?

Kirjoittaja Anna-Liisa Pekkarinen



- Vähintään kiinteistövakuutus pitää taloyhtiöllä olla. Se sisältää myös oikeusturvavakuutuksen ja hallituksen vastuuvakuutuksen, vastaa yhteyspäällikkö **Pauliina Hassinen** vakuutusmeklaritalo Finib Oy:stä.

Taloyhtiön on syytä säännöllisesti tarkistaa vakuutusturvansa. Vakuutusehtojen erojen selvittämiseksi apuna voi käyttää vakuutusmeklarin palveluja.

Osalla taloyhtiöistä on vain suppea vakuutus, joka korvaa palo- ja vesivahingot sekä laitteiden rikkoontumiset. Vakuutusehdot edellyttävät laitteille säännöllisiä tarkastuksia. Jos ne on laiminlyöty, suppeasta vakuutuksesta ei korvausta välttämättä makseta.

### All risk korvaa lähes kaiken

Hassinen suosittelee all risk-vakuutusta, joka korvaa kaiken muun paitsi äkillisen ja ennalta arvaamattoman vahingon, esimerkiksi asukkaiden aiheuttamat vahingot kuten suihkuun nukahtamisen. Niistä on aiheutunut taloyhtiöille järkyttäviä vesivahinkokustannuksia, vaikka taloyhtiö on voinutkin periä omavastuusuutensa vahingon aiheuttajalta. Vakuutus korvaa myös ilkvallan, kunhan ilkvallasta on tehty rikosilmoitus.

All risk-vakuutus voi olla jopa halvempi tai samanhintainen kuin suppea, sillä vakuutusmaksut nousevat 7–8 prosenttia vuosittain, ja suppean hinta voi vähitellen kivuta all risk-vakuutusta kalliimmaksi.

Varsinkin putkiremontin jälkeen kiinteistövakuutukset on kilpailutettava uudelleen, koska putkivuotoriski on poistunut. Ja ennen remonttia on mietittävä remontinaikaiset lisävakuutukset. Oikeusturvavakuutuksen vakuutusmäärää kannattaa nostaa kattamaan lakimiehen kustannukset, jos urakoitsijoiden kanssa syntyy erimielisyyksiä. Vastuuvakuutusta on syytä korottaa mahdollisten hallituk-

sen virhearvioiden varalta. Korotukset tulee tehdä jo ennen urakkasopimuksen solmimista, jotta ne koskevat kyseistä urakkaa. Remontin jälkeen vastuuvakuutuksen voi palauttaa ennalteen.

Isännöitsijät ulkoistavat vakuutukset vakuuttamisen asiantuntijoille, vakuutusmeklareille, sillä kilpailutus, ehtojen vertailu ja vahinkotapahtumien hoito vaatii syvällistä asiantuntemusta. Taloyhtiö maksaa meklarille tietyn prosenttikorvauksen vakuutustensa yhteissummasta. Kustannus palautuu taloyhtiölle alentuneina vakuutusmaksuina ja parempina vakuutuskorvauksina.

Meklarit kilpailuttavat vakuutukset säännöllisesti, ja kun vakuutusehtoihin tulee tiukennuksia. - Ei ole fiksu pitää samaa vakuutusta vuosikymmeniä. Vakuutusyhtiöt eivät palkitse asiakkuudesta, kilpailuttamalla saattaa omakin vakuutusyhtiö tarjota nykyistä edullisempaa vakuutusta laajemmilla sisällöillä. Tarjouksista meklari laatii vertailun hallitukselle.

- Selvityksen pitää olla niin selkeäluokainen, että maallikot ymmärtävät, mitä rahalla saa nykyiseen vakuutukseen verrattuna.

### Korvauspäätöksissä virheitä

Finibissä on havaittu, että 15 prosentissa korvauspäätöksissä on korjattavaa tai vakuutuskorvaus on evätty väärin perustein. Taloyhtiön pyynnöstä meklari vie korvauspäätöksen vakuutuslautakuntaan.

Taloyhtiön tiedot on ehkä ilmoitettu aikoinaan vakuutus kirjoihin virheellisesti. - Tarkistamme tiedot, kun uusi talo tulee hoitoomme. Jos tilavuus on ilmoitettu liian pieneksi, on kiinteistö alivakuutettu ja vakuutuskorvauskin jää liian pieneksi. Vakuutusmaksu voi alentuakin, kun väärin ilmoitettu paloluokka oikaistaan.

Meklarisopimuksissa on eroja. Palkkiot voivat määräytyä eri tavoin, eikä vakuutusten kilpailuttaminen kaikilla kuulu sopimukseen. Joka tapauksessa taloyhtiön etu on siirtää vakuutukset kuormitetuilta isännöitsijöiltä meklarin hoidettavaksi. Useimmat vakuutusyhtiöt antavat siitä maksuihin alennustakin, ja kaksi vakuutusyhtiötä toimii ainoastaan meklareiden kautta.

- Taloyhtiö on yritys, jonka on tultava osakkailta kerätyillä tuloillaan toimeen. Perehtymällä vakuutuksiin voivat säästöt olla suuriakin ja vakuutusten kattavuus kasvaa, Hassinen toteaa.

# RIKKINÄINEN PAKASTIN YHÄ NURKASSA?

Siivoa isot jäte-esineet syksyn tieltä ja tilaa Noutokukko. Noudon hinta on 70 € (3 m<sup>3</sup>).

[jatekukko.fi/noutokukko](http://jatekukko.fi/noutokukko)



**Jäteukko**  
Siistiä!

# Koti uudesta taloyhtiöstä

*Kaikki on uutta, tässä taloyhtiössä ei tule mitään ongelmia vuosikymmeniin. Valitettavasti asiat eivät aina ole niin yksinkertaisia.*

**Kirjoittaja Kristel Pynnönen**

Hän on apulaispäälakimies Suomen Kiinteistöliitossa

Kuvitellaan tilanne, jossa ostat asunon uudesta taloyhtiöstä. – Kaikki on uutta, tässä taloyhtiössä ei tule mitään ongelmia vuosikymmeniin, saatat ajatella. Valitettavasti asiat eivät aina ole niin yksinkertaisia. Miten toimitaan, jos virheitä löytyy? Olet varmasti kuulut vuositarkastuksesta, ehkä myös kymmenvuotisvastuusta sekä rakennuttajan vakuuksista. Onko kaikki siis automaattisesti kunnossa vai pitäisikö tässä terästäytyä? Otetaanpa asiasta selvää. Uudisrakennuskohteessa sovelletaan asuntokauppalain säännöksiä.

## Vuositarkastus

Myyjän eli rakennuttajan on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus tarkoittaa osakkaiden ja yhtiön tekemää konkreettista tarkastusta. Vuositarkastuskokous on pidettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottettavaksi. Vuositarkastukseen osallistuvat rakennuttaja, ostaja ja taloyhtiö sekä mahdollisesti vakuutusyhtiön edustaja.

Vuositarkastus kannattaa tehdä huolellisesti käyden läpi rakennukset ja huoneistot sekä pyrkiä mahdollisimman yksityiskohtaisesti listaamaan havaitut virheet. Niihin virheisiin, jotka tuohon mennessä olisi pitänyt havaita, ei enää voi vedota vuositarkastuksen jälkeen.

Vuositarkastuskokouksesta laaditaan pöytäkirja, johon merkitään osakkaiden ja taloyhtiön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Pöytäkirjalle ei ole laissa mitään erityisiä muotovaatimuksia. Osakkaille, taloyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle (eli käytännössä vakuutusyhtiölle) on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautuksensa kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Mikäli osakas tai taloyhtiö ja rakennuttaja ovat eri mieltä virheen olemassaolosta, voi tästä syntyä mahdollinen asuntokauppariita.

## Vakuudet vapautuvat automaattisesti

Taloyhtiön ja osakkaiden tulee huomioida, että asuntokauppalain mukaiset vakuudet vapautuvat automaattisesti, ilman suostumuksiakin, viimeistään 12 kuukauden päästä siitä, kun kaikkien yhtiön rakennusten osalta on pidetty vuositarkastus ja asumisaikainen hallitus on valittu. Jos kaikista reklamaatioista ei ole päästy sopimukseen ja vakuus halutaan pidättää, on ensin asia vietävä joko yksittäisen osakkaan tai yhtiön toimesta kuluttajariitalautakuntaan (KRIL) tai tuomioistuimeen. Vakuus tai osa siitä voidaan pidättää kuluttajariitalautakunnalta ja/tai tuomioistuimelta saadun päätöksen perusteella.

Vapautusta vastustavan on ilmoitettava vastustuksesta vakuuden antajalle ja toimitettava kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä mainittua 12 kuukauden määräaikaa.

## Ns. kymmenvuotisvastuu ja sen aikana reklamointi

Kun vuositarkastus on saatu kunnialla maaliin alkaa niin sanottu kymmenvuotisvastuuajaksi. Tämä tarkoittaa sitä, että jos osakas tai taloyhtiö havaitsee niin sanottuja piileviä virheitä, joita ei vuositarkastukseen mennessä ole ollut mahdollista havaita, on myyjä näistä edelleen vastuussa. Kymmenvuotisvastuu ei ole takuuvastuuta ja tarkoittaa, että osakas tai taloyhtiö menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kohtuulliseksi ajaksi on kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä katsottu 3-4 kuukautta siitä, kun ostaja tuli virheestä tietoiseksi. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Käytännössä reklamaatio kannattaa tehdä välittömästi, sillä sen viivyttäminen ei millään tavoin paranna virheestä kärsivän asemaa. Reklamaatiolle ei ole asetettu lainsäädännössä muotomääräyksiä, mutta todistelun vuoksi se on syytä tehdä kirjallisesti.



## Avek DigiAula

tuo taloyhtiön tiedottamisen nykypäivään



Isännöitsijän ja asukkaiden yhteinen digitaalinen ilmoitustaulu, johon on helppo päivittää ajantasaiset asukastiedot, tiedotteet, aikataulut, kulutustiedot ja tarjoukset.

Katso lisää [avek.fi/aula](https://www.avek.fi/aula)

**AVEK**  
esitysratkaisut

# Yhtiöjärjestys kuntoon

Yhtiöjärjestyksen avulla määritellään pelisäännöt tilanteisiin, joihin asunto-osakeyhtiölaki ei anna vastausta.

**Kirjoittaja Tapio Haltia**

Hän toimii neuvontalakimiehenä Suomen Kiinteistöliitossa

Asunto-osakeyhtiölaki antaa raamin taloyhtiön toiminnalle. Lain mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oltava muun muassa yhtiöjärjestys, jonka vähimmäisisällön laki samalla määrittää. Usein yhtiöjärjestykset ovat kuitenkin sisällöltään huomattavasti kattavampia. Jotta yhtiöjärjestys vastaisi taloyhtiön tarpeita, kannattaa se pitää ajan tasalla.

## Yhtiöjärjestys – yhtiön sisäinen laki

Yhtiöjärjestystä voidaan luonnehtia taloyhtiön sisäiseksi laiksi. Sen avulla taloyhtiössä voidaan määrittää tarkemmat pelisäännöt niitä tilanteita varten, joihin laki ei anna yksityiskohtaista vastausta. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös laista poikkeavalla tavalla esimerkiksi kunnossapitovastuusta. Laissa todetaan, että vastikeperusteista on määrättävä yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä tulee myös määrittää osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden ulottuvuus. Jos esimerkiksi rivitaloyhtiössä pihojen halutaan olevan osakashallinnassa, tulee tämä määrittää yhtiöjärjestyksessä.

## Yhtiöjärjestysmuutoksen läpivienti käytännössä

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään aina yhtiökokouksessa. Muutoksen pääasiallinen sisältö on lain mukaan mainittava kokouskutsussa. Suositeltavaa on liittää ehdotetut yhtiöjärjestysmääräykset sellaisinaan kokouskutsuun.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään pääsääntöisesti 2/3 määräänemistöpäätöksellä, mikä tarkoittaa sitä, että muutosta kannattaa 2/3 yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Yhtiöjärjestysmuutos voi edellyttää lisäksi tiettyjen tai kaikkien osakkaiden suostumuksen. Suostumus tarvitaan esimerkiksi osakkeenomistajan maksuvelvoitetta lisättäessä.

## Vinkkejä yhtiöjärjestyksen päivittämiseen

Usein yhtiöjärjestystä lähdetään muuttamaan yksittäisen määräyksen muutoksen takia, kun esim. vesimaksua tai kunnossa-



pitovastuuta koskeva määräys halutaan lisätä yhtiöjärjestykseen. Yhtiössä voi olla käsillä myös jonkin uuden ajankohtaisen ja yhtiössä keskustelua herättäneen tilanteen aiheuttama muutostarve yhtiöjärjestykseen. Tällainen voi olla esimerkiksi tietoliikennevastikkeen, yhteisten tilojen käyttötarkoituksen muutos tai tupakointikiellon lisääminen.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen yhden määräyksen osalta aiheuttaa koko yhtiöjärjestyksen päivitystarpeen, jos

yhtiön voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity ennen uuden AOYL voimaantuloa (1.7.2010).


Yhtiöjärjestysmuutoksen valmistelussa on hyvä käyttää asiantuntija-apua jo hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, jossa on tarkoitus muutoksesta päättää. Jäsentalot voivat tilata Kiinteistöliiton Lakimiehiltä yhtiöjärjestyksen päivityksen. Kirjalliset toimeksiannot ovat maksullisia jäsenpalveluita.

## Korkosuoja taloyhtiön lainalle.

Korkojen nousulta suojautuminen on tärkeä osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa ja helpottaa sekä taloyhtiön että asukkaan talouden suunnittelua. Rahoitusvastikkeet pysyvät sovitulla tasolla ja joustoa löytyy niin ylimääräisiin osakassuorituksiin kuin tarvittaessa lyhennysvapaisiin.

Varaa aika neuvotteluun osoitteesta [op.fi/pohjois-savo](http://op.fi/pohjois-savo) tai soittamalla numeroon 0100 05151.

Taloyhtiön korkosuojauksen tarjoaa OP Yrityspankki Oyj.  
OP Ryhmän 010- ja 020-yritysnumerot: kiinteän verkon lankaliittymistä ja kotimaisista matkapuhelinliittymistä 0,0835 e/puhelu + 0,167 e/min. Numerot 0100 0500 ja 0100 05151 (ppm/mpm) sekä numerot 0303 0303 ja 0304 0506 0,0835 e/puhelu + 0,12 e/min. Kaikki hinnat sisältävät alv. 24%.

OP Pohjois-Savo 



# Osakkaan muutostyöstä tulee ilmoittaa taloyhtiölle

**Kirjoittaja Mervi Ala-Prinkkilä**

Hän toimii kustannustoimittajana Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä

Huoneiston omistava osakas ei saa omin päin lähteä toteuttamaan asunnossaan remonteja. Taloyhtiölle on tehtävä muutostyöilmoitus, kun tehdään muutoksia taloyhtiön rakenteisiin ja perusjärjestelmiin tai jos muutos vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen.

Osakas omistaa loppupeleissä vain huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, ja taloyhtiö omistaa kiinteistön ja rakennukset huoneistoihin. Siksi isompia korjauksia tehdessä taloyhtiöltä täytyy pyytää lupa remonttien toteuttamiseen.

## Kenelle remontti-ilmoitus tehdään ja mitä tietoja siihen tulee?

Osakkaan on tehtävä ilmoitus suunnitelmastaan remontista joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Käytännöt vaihtelevat taloyhtiöissä. Isännöitsijältä voi aina kysyä, miten taloyhtiössä toimitaan.

Remontti-ilmoituksen tulee olla selvityksien ja liitteiden osalta niin yksityiskohtainen, että taloyhtiön hallitus voi sen perusteella arvioida, mitä osakas

## Taulukoihin on koottu yleisempiä muutostöitä.

Lisätietoja oman taloyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä.

aikoo asunnossaan tehdä, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja voiko työstä tulla haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

## Remonttia ei saa aloittaa ilman lupaa

Remontti-ilmoitukset käsittelee aina hallitus. Varsinkin kesäaikaan on hyvä varautua siihen, että käsittelyaika voi olla pitkä. Myös remontin laajuus vaikuttaa käsittelyaikaan. Taloyhtiön tulee ilmoittaa osakkaalle kantansa remonttiin aina kirjallisesti.

## Mistä lisätietoa, kun remonttihanketta aletaan suunnitella?

Osakas voi tiedustella isännöitsijältä hyvissä ajoin, mitä hänen tulee ottaa huomioon remonttihankkeessa ja mistä eri remonteista taloyhtiössä ilmoitus vaaditaan. Esimerkiksi seinien maalaamiseen lupaa ei tarvita.

Osakkaan remontit taloyhtiössä -opas (Kiinteistöalan Kustannus Oy) on hyvä opaskirja osakkaalle remonttia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Keittiöt	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Keittiön sijainnin muutos		X
Vesi- ja sähköasennukset		X
Astian- ja pyykinpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poistoliitännät sekä sähköliitännät ovat olemassa	X	
Liesikuvun tai liesituulettimen asennus ilmanvaihtojärjestelmään		X
Keittiön kaapistojen vaihtaminen, kun ei kajota LVIS-järjestelmiin	X	
Astian- ja pyykinpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		X

Kylpyhuoneet ja muut märkätilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Kylpyhuoneen tai märkätilan sijainnin muutos		X
Uuden saunan rakentaminen asuntoon		X
Vesiputkien ja viemäreiden asennus		X
Pesukoneen hanan ja vesihanauksen irrotus ja vaihto		X
Wc-istuimen uusiminen		X
Laatoituksen poisto tai vaihto ja vedeneristeen asennus		X
Laatoitus muovimaton päälle		X
Katon maalaus ja muut muutos- ja kunnossapitotyöt, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon	X	
Saniteettisilikonisaumojen uusiminen	X	
Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)		X
Saunan lauteiden uusiminen	X	

Asuinhuoneet ja muut sisätilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Seinien pinnoitus eli maalaus, tapetointi tai paneelointi	X	
Kantavien väliseinien muutokset		X
Väliseinien muutokset, jos seinässä on sähkö- tai tietoliikenneasennuksia		X
Kattokorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin	X	
Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle		X
Lattialaatoituksen tai klinkkerin asentaminen		X
Parketin, laminaatin tai muovimaton uusiminen	X	

Muut tilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Ulkoikkunoihin kajoaminen		X
Ulko-oven lukituksen, ovisilmän, postiluukun sekä saranatappien ja murtoraudan asentaminen		X
Parvekkeen sisäpuolisen seinämän sekä lattian pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		X
Kiinteä asennus parvekkeen seinämään (esim. lautasantenni)		X
Kiinteän parvekelämmittimen asentaminen		X
Ilmalämpöpumpun asentaminen		X

Lähde: Osakkaan remontit taloyhtiössä -opas, Kiinteistöalan Kustannus Oy



## SELVIÄ KUNNIALLA PUTKIREMONTISTA!

Nämä oppaat auttavat hallitusta organisoimaan korjaushankkeen oikein ja kertomaan siitä asukkaalle ymmärrettävästi.



HALLITUKSELLE

Putkiremontin vastuunjako taloyhtiössä

19,50 €



OSAKKAALLE JA ASUKKAALLE

Sata ja yksi kysymystä putkiremontista

19,50 €

Kiinteistöliiton jäsen - muista hyödyntää jäsenale -20%! Isommat erät edullisemmin.

# Näin me hyödyimme Kiinteistöliiton jäsenyydestä

**Puheenjohtaja arvostaa koulutusiltoja, taloyhtiölehtiä ja mobiilijäsenkorttia. Tietämätön hallitus voi tehdä huonoja päätöksiä.**

**Kirjoittaja Anna-Liisa Pekkarinen**  
Valokuva Anna-Liisa Pekkarinen

**Marko Asikainen** on puheenjohtajana kahdessa kuopiolaisessa taloyhtiössä, 10-kerroksisessa, vuonna 1974 valmistuneessa, 49 asunnon Siikatornissa, ja kolmikerroksisessa, vuonna 1966 valmistuneessa, 5-rappuisessa Suuntahakassa.

Siikatornissa asuva Asikainen on ollut yhtiönsä puheenjohtajana noin 10 vuotta. - Lupauduin tehtävään, koska asunto on iso sijoitus, ja halusin vaikuttaa sijoitukseni hoitoon, hän perustelee.

Suuntahakan hallitukseen hän tuli mukaan yhtiökokouksessa valtakirjalla parisen vuotta sitten, kun hallituksen jäseniä ei tahtonut osakkaista löytyä.

Pian hän joutuikin puheenjohtajaksi.

- Ajattelin, että siinä se menee kuin omakin taloyhtiö, ja siinä vaiheessa minulle oli jo kertynyt kokemusta hallitustyöskentelystä.

Molemmat taloyhtiöt ovat peruskorjauksissa. Siikatornin putkiremontti on jo valmistumassa, Suuntahakassa putkiremontin hankesuunnittelu on alkanut.

## Koulusilloista saa tiiviin tietopaketin

Taloyhtiöt ovat Kiinteistöliiton jäseniä. Asikainen kokee hyötyvänsä jäsenyydestä, koska tarvitsee tietoa. Hän osallistuu kaikkiin liiton koulutusiltoihin, joihin vain pystyy.

- Ne ovat minusta parasta antia. Koulutuksissa saa kompaktin, kerralla omaksuttavan

tietopaketin kustakin aiheesta. Netti pullistelee tietoa, mutta lähteiden luotettavuudesta ei ole takuuta. Kiinteistöliiton asiantuntemus on arvostettua ja koulutusilloissa voi myös tehdä kysymyksiä liiton juristeille ja muille asiantuntijoille. Yhteistyö isännöitsijän kanssa helpottuu, kun hallituksetkin hankkivat taloyhtiötietämystä.

Koulutusiltojen kutsut tulevat puheenjohtajan sähköpostiin, ja Asikainen välittää ne muulle hallitukselle. Useimmiten hän on kuitenkin hallituksen ainoa osallistuja. - Olisi hyvä, että edes kaksi jäsentä osallistuisi, sillä toinen huomioi toisia asioita. Näin hallitukseen saadaan parempi asiantuntemus, eikä asioiden käsittely mene niin, että puheenjohtaja esittää ja muut vain nyökkäilevät.

Asikainen voisi myös hyödyntää Kiinteistöliiton

maksutonta lakineuvontaa, talous- ja veroneuvontaa sekä korjaus- ja teknistä neuvontaa, mutta toistaiseksi hän ei ole niitä käyttänyt. Sen sijaan hän suorittaa suorittamaansa Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen

-kurssia, joka on maksuton jäsenille. - Se kyllä kannattaa suorittaa. Siinä on käyty kattavasti läpi kaikki ne asiat, jotka hallituksen jäsenen tarvitsee tietää. Se ei ole vaikea, itseltäni meni siihen muutama ilta.

Jäsenyyteen kuuluu kaksi ammattilehteä, valtakunnallinen Suomen Kiinteistölehti ja paikallinen Itä-Suomen Kiinteistöviesti.

Puheenjohtaja kierrättää ne muille hallituk-

sen jäsenille. - Lehdet viipyvät kierroksellaan noin kuukauden, nähtävästi niitä luetaan.

## On kallista tehdä huonoja päätöksiä

Asikaisen taloyhtiöissä ei jäsenyyden tarpeellisuutta ole kyseenalaistettu. - Taloyhtiön rahoissa jäsenmaksu ei ole kallis. Paljon kalliimmaksi tulee, jos tietämätön hallitus tekee huonoja päätöksiä! Hän näkee, että kun hallitus saa Kiinteistöliitosta tukea ja vastauksia kysymyksiin, se voi pienentää osakkaiden kynnystä suostua hallitukseen.

Jäseneksi liittymiseen riittää hallituksen päätös, ja kaikkien hallituksen jäsenten on henkilövaihdosten tapahtuessa oltava tietoisia jäsenyydestä. On muistettava kertoa uudelle jäsenelle.

- Muistaako isännöitsijäkään. Tiedän hyvin isännöitsijöiden työpaineeet; heillä on monta taloyhtiötä hoidossaan ja niissä käynnissä laajoja LVIS-saneerauksia. Pitääkin selvittää, onko Kiinteistöliitolla valmiina tietoiskua palveluistaan uudelle hallituksen jäsenelle sähköpostiin

lähetettäväksi, Asikaisen mieleen juolahtaa.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen jäseniä ja Asikainen ei ole vielä hyödyntänyt. - Siellä on niin paljon tietoa, etten ole ehtinyt perehtyä.

Mobiilijäsenkortin hän on kännykkäänsä asentanut ja ilmoittautuu näppärästi sen kautta koulutuksiin. - Sovelluksesta löytyvät kaikki tärkeimmät tiedot; puhelinpalveluajat, tapahtumien ajankohdat ja jäsenedut, sekä molempien taloyhtiöitteni jäsennumerot, joita tarvitsen, jos soitan liittoon.

**Asikainen osallistuu kaikkiin koulutusiltoihin, joihin vain pystyy. Niissä saa tietoa, jota hallituksessa tarvitaan.**



# Latauspisteet taloyhtiössä

**Kirjoittaja Piia Moilanen**

Hän on toiminnanjohtaja Kiinteistöliitto Itä-Suomessa

Sähköajoneuvot lisääntyvät ja keskustelu latauspisteiden hankinnasta käy kuumana. Asia on ajankohtainen. Kiinteistöliiton vanhempi lakiasiantuntija **Virpi Hienonen** kertoo, että maaliskuuhun 2020 mennessä Suomen on sisällytettävä EU:n uusitun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin säännökset kansalliseen lainsäädäntöön.

## Direktiivi velvoittaa taloyhtiöitä

– Varautumisvelvollisuus koskee sekä uusia että vanhoja yhtiöitä, joissa on enemmän kuin kymmenen pysäköintipaikkaa. Vanhojen yhtiöiden on varauduttava latauspisteisiin silloin, kun ne tekevät laajoja korjauksia pysäköintialueilla. Varautuminen tarkoittaa sitä, että putket asennetaan sähkökaapeleita varten, jotta latauspisteiden asentaminen myöhemmin sujuu helpommin ja edullisemmin. Laajamittaisena korjauksena voidaan pitää esimerkiksi sitä, kun piha kaivetaan auki asfaltoinnin uusimiseksi, Hienonen selvittää.

## Taloyhtiön vai osakkaan hanke

Päätöksenteko taloyhtiöissä on helppotunut uuden laintulkinnan myötä. Taloyhtiön sähköjärjestelmän parantamisesta latauspisteitä varten voidaan päättää yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä edellyttäen, että kustannukset pysyvät kohtuullisina. Samalla voidaan enemmistö päätöksellä päättää toteuttaa tarvittava määrä latauspisteitä yhtiön hallinnassa oleville autopaikoille. – Tässä tilanteessa kustannukset jakautuvat kaikkien osakkaiden maksettavaksi vastikeperusteisesti, koska katsotaan, että kyseessä on tavanomainen uudistus, kertoo Hienonen.

Jos autopaikat ovat osakashallinnassa, hallitus voi antaa yksittäiselle osakkaal-

**Varautuminen tarkoittaa sitä, että sähkökaapeleita varten asennetaan putket.**

## Ara myöntää sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen avustusta

### Kenelle?

Asuinrakennuksen omistaville yhteisöille (mm. taloyhtiöt, vuokratoyhteisöt) sekä niiden omistamille pysäköintiyhtiöille.

### Avustuksen määrä?

35 % toteutuneista kustannuksista (enintään 90 000 euroa). Edellyttää, että yhteisö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle.

### Milloin avustusta voi hakea?

Avustuksella ei ole määritettyä hakuaikaa, vaan sen haku aika on jatkuva.

**Lisätietoja:** ara.fi > Lainat ja avustukset > Sähköautojen latausinfra-avustus

### Avustettavia kustannuksia:

- tarvekartoitus
- hankesuunnittelu, jos hanke toteutuu
- sähköpääkeskukseen tarvittavat muutostyöt
- sähköliittymän tyyppin muutos
- putkitukset ja kaapeloinnit (niihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt)
- latauslaitteet vain, jos ne ovat tuen saajan omistuksessa

le luvan asennuttaa latauspisteiden autopaikalleen. Tällöin osakas maksaa itse sekä latauspisteiden asennuksen, että kunnossapidon. Yhdenvertaisen kohtelun periaatteesta ja kapasiteetin rajallisuudesta seuraa, että ennen luvan antamista yhtiön tulee selvittää myös

muiden osakkaiden halukkuus latauspisteiden asennuttamiseen. – Kun lupa annetaan ensimmäistä latauspistettä varten, Kiinteistöliitto suosittelee, että asia käsiteltäisiin yhtiökokouksessa, muistuttaa Hienonen.

## Taloyhtiöpäättäjä!

### Arveluttaako kiinteistöenne tuleva putkiremontti, sen onnistuminen ja remontin kustannukset?

Meitä ei!

Olemme toteuttaneet putkiremontin kaikissa mahdollisissa eri muodoissa jo yli 3500 asuntoon. Olemme korjanneet viemärit pinnoittaen, sukittamalla tai uusien koko järjestelmän, vesi- ja lämpöjohtoja unohtamatta.

Talotekniikkakorjausten lisäksi uudistamme sovittaessa kylpyhuoneet, tai vaikka koko kiinteistön täydellisen peruskorjauksen sokkelista vesikattoon, sekä ulkona- että sisällä.

Jo lähes kaiken kokeneena remontoijana KUMONI on kehittänyt uuden kustannustehokkaan, turvallisen ja helpon toimintamallin kiinteistöjen kunnostukseen.

Se kulkee nimellä Lähiöremontti!

### Kiinnostuitko?

Kun taloyhtiöenne tarvitsee putkiremontin ja/tai muun laajamittaisen korjauksen, ja olipa se vasta alustavan ajatuksen tasolla tai kohta jo toteutettava, niin ota yhteyttä toimistollemme.

#### Kumoni Oy

Kuninkaankatu 2 A  
70100 KUOPIO  
p. 010 205 1601

#### Kumoni Oy Sisä-Suomi

Ahjokatu 22  
40320 JYVÄSKYLÄ  
p. 010 205 1602

#### Kumoni Oy Etelä-Suomi

Tervahovinkatu 6 A 18  
20810 TURKU  
p. 010 205 1603



**Yhdessä kaikki onnistuu**

**KUMONI**

# Hyötyisikö taloyhtiösi Kiinteistöliiton jäsenyydestä?

## Jäsenenä taloyhtiöt ja vuokratalo-yhteisöt

Taloyhtiöt ja vuokrataloyhteisöt liittyvät jäseneksi oman alueensa kiinteistöyhdistykseen. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista yhdistystä. Itä-Suomessa liitytään kiinteistön sijaintikunnan perusteella yhteen kolmesta paikallisyhdistyksestä.

Loppu-  
vuoden  
jäsenpalvelut  
veloituksetta

## Miksi jäseneksi?

- Jäsenyys tuo turvaa kiinteistön omistajille
- Jäsenet saavat neuvontaa kiinteistölainsäädännön kysymyksissä, talous- ja veroasioissa sekä kiinteistönpidossa
- Alan paras asiantuntemus on taloyhtiön käytettävissä ja apu hankaliinkin asioihin löytyy yleensä yhdellä puhelinsoitolla

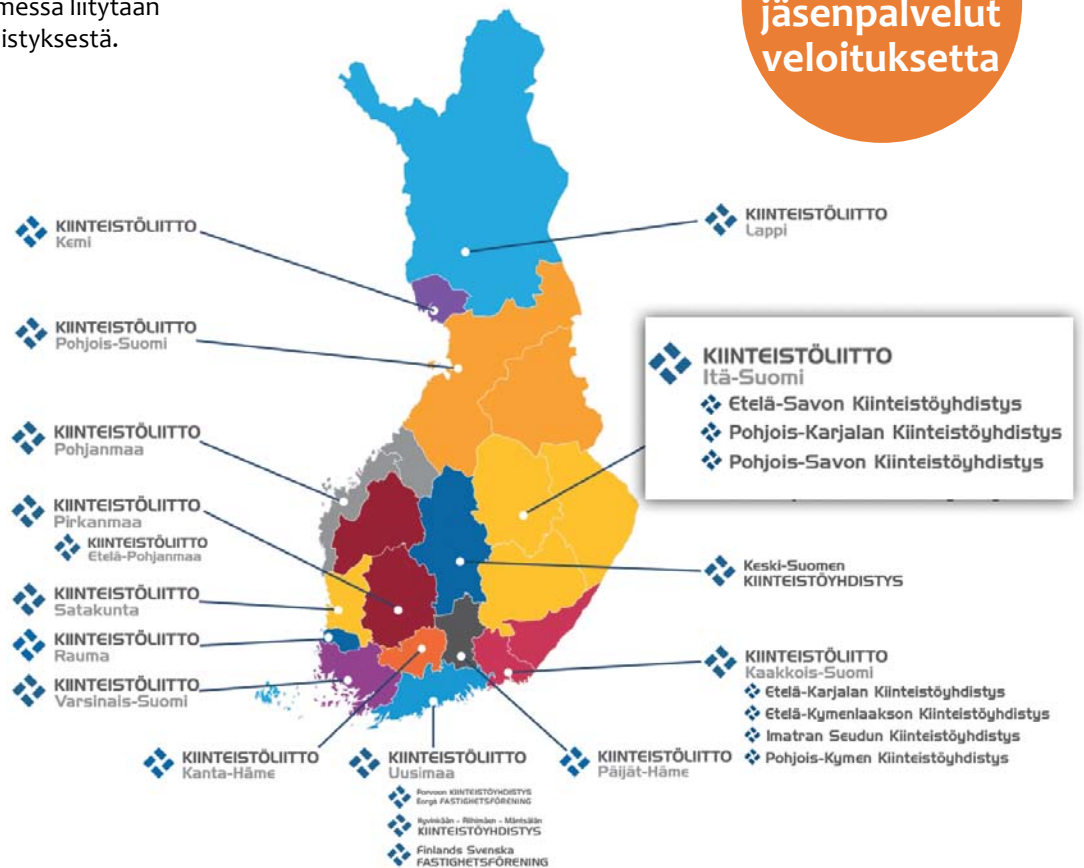
## Kokeileminen on nyt helppoa!

Liittymällä jäseneksi saa taloyhtiö loppuvuoden jäsenpalvelut veloituksetta käyttöönsä\*.

Kysy lisää:  
p. 017 262 6633  
ita-suomi@  
kiinteistoliitto.fi

## Täytä jäsenhakemus verkossa

[ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/liityjaseksi/lomake/](http://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/liityjaseksi/lomake/)



## Jäsenkoulutus

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

Syksyn koulutukset ja tapahtumat	Päivä ja paikka	Päivä ja paikka	Päivä ja paikka
Hyvä hallintotapa taloyhtiössä	8.10. Mikkeli	9.10. Joensuu	10.10. Kuopio
Vakuuta oikein ja Mistä rahoitus korjaushankkeeseen?	22.10. Mikkeli	23.10. Joensuu	24.10. Kuopio
Suunnitelmallinen kiinteistönpito	4.11. Savonlinna	6.11. Varkaus	7.11. Iisalmi
	19.11. Mikkeli	20.11. Joensuu	21.11. Kuopio
Jäsenmatka Riikinvoimalle yhteistyössä kunnallisten jäteyhtiöiden kanssa	30.10. Mikkeli, Pieksämäki (Metsäsairila, Jätekkukko)	14.11. Joensuu (Puhas)	14.11. Kuopio (Jätekkukko)

Koulutukset ovat jäsenille maksuttomia. Ei-jäsenille 100 €/koulutus. Katso lisää ja ilmoittaudu: [ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/](http://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/)



## Tiedotus



**Itä-Suomen Kiinteistöviesti**  
Jäsenlehti 4 kertaa vuodessa



**Suomen Kiinteistölehti**  
Valtakunnallinen kiinteistöalan lehti 10 kertaa vuodessa



**Sähköinen uutiskirje**  
Noin 5 kertaa vuodessa ajankohtaisista asioista

## Kattavat neuvontapalvelut



**PUHELINNEUVONTAA**  
lakineuvonta,  
talous- ja veroneuvonta,  
korjaus- ja tekninen neuvonta



**VERKKONEUVONTAA**  
[kiinteistoliitto.fi](http://kiinteistoliitto.fi),  
[kiinteistoliitto.fi/ita-suomi](http://kiinteistoliitto.fi/ita-suomi)  
Lakihelppi 24/7



**KIRJALLISIA LAUSUNTOJA**  
kirjalliset lausunnot kiinteistönpi-  
don pulmatilanteissa

**Liity nyt – Vastuullisten kiinteistön haltijoiden joukkoon**

\*) Jäsenyys jatkuu automaattisesti ellei sitä irtisanota 31.12.2019 mennessä.