

Itä-Suomen

Kiinteistöviesti

Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistysten jäsenlehti nro 1/2020



Kiinteistöliitto Itä-Suomen messuosastolla vilkasta

6

Avustuksista apua taloyhtiön hankkeisiin

12

LUT tutkimushanke: hakelämmitys öljyn korvaajana

16

Tässä lehdessä

- 3 Pääkirjoitus
- 4 Ajankohtaista
- 6 Kiinteistöliitto Itä-Suomen messuosastolla vilkasta
- 10 Metsäsairilassa satsataan ympäristöön
- 12 Avustuksista apua taloyhtiön hankkeisiin
- 14 Asuinrakennuksille uusi energia-avustus 2020-2022
- 16 Hakkeen uudesta käytöstä öljylämmityksen korvaaja
- 18 Miten se osakekirja sähköistyy, kysyttiin Varkaudessa
- 22 Kuopio tukee taloyhtiöliikuntaa
- 24 Oikeustapauksia
- 26 Kolumni
- 27 Jäsenpalvelut



Kiinteistöliitto Itä-Suomi muodostuu kolmesta alueyhdistyksestä, jotka ovat Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys, Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys. Yhdistyksissä on yhteensä 2 260 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
Paino: Offsetpaino L Tuovinen Ky
Kannen kuva: Anna-Liisa Pekkarinen

Entäpä, jos pankki sanookin EI!



Taloyhtiölainoja on entistä vaikeampaa saada. Tämä ei ole enää vain muuttotappioalueiden ongelma, vaan saman asian kanssa painitaan myös muualla. Asia selviää Isännöintiliiton tammi-kuussa tekemästä kyselystä, johon vastasi reilu 170 isännöitsijää eri puolilta Suomea. Kyselyn vastauksista kävi ilmi myös se, että pankit tarkastelevat entistä tarkemmin rahoitusta hakevien taloyhtiöiden korjaushistoriaa. Olisikin tärkeää, että taloyhtiöissä ymmärretään suunnitelmallisen korjaustoiminnan tärkeys ja se, ettei korjauksia voi loputtomasti venyttää. Osakkaiden yhteinen tahtotila pitäisi ainakin saada selville, jotta päätöksiä tehdään sen eikä äänekkäimpien osakkaiden tahdon perusteella. Korjaushankkeisiin ryhtyminen sekä rahoituksen hankkiminen vaativat taloyhtiön puheenjohtajalta ja isännöitsijältä hyviä neuvottelutaitoja sekä pitkäjänteistä suunnittelua koko yhtiön parhaaksi. Esimerkiksi korjaushankkeista keskustelu ei välttämättä päädy ensimmäisellä kerralla maaliin, mutta sinnikkäällä asioiden esille ottamisella mielipiteet saattavat kääntyä. Korjaushankkeiden rahoituksia mietittäessä pitäisi kaikki vaihtoehdot käydä suunnitelmallisesti läpi. Onko rahaa kerätty etukäteen? Haetaanko lainaa taloyhtiöille vai hakevatko osakkaat sitä henkilökohtaisesti? Onko taloyhtiöllä jotain omaisuutta, jota voisi muuttaa rahaksi? Onko korjaushankkeeseen saatavilla avustusta jne.

Helmikuisilla Rakenna ja Asu -messuilla Kuopiossa Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen** pääsi haastamaan valtiovarainministeri **Katri Kulmunia** asuntopoliittisilla kysymyksillä. Kulmunille meni tieto niin taloyhtiöiden lainansaannin vaikeudesta kuin myös asuntojen arvon huolestuttavasta alenemisesta muuttotappioalueilla. Kulmuni lupasi ottaa asioita esille eduskunnassa ja kertoi hallituksen tekevän työtä tasapuolisen aluekehityksen eteen. Toimittajamme oli paikalla Rakenna ja Asu -messuilla. Katso juttumme messuilta sivulta 6.

Tässä lehdessä kerromme myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämistä avustuksista taloyhtiöille. Uutena avustettavana kohteena ovat taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantavat korjaushankkeet. Sivulla 14 on listaus avustettavista korjauksista. Kannattaa tutustua aiheeseen ja miettiä, voisiko tässä olla edes osaratkaisu taloyhtiönne korjaushankkeen rahoittamiseen?



*Piia Moilanen, toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Itä-Suomi*



*piia.moilanen@kiinteistoliitto.fi
Twitter.com/piia_moilanen
facebook.com/kiinteistoliittoitasuomi*

Vuosikokoukset

Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Tiistai 24.3.2020 klo 15 alkaen Kuopion Klubi
(Kuninkaankatu 10)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 7 §:n mukaiset asiat.

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

Tiistai 14.4.2020 klo 17 alkaen Seurakuntaopisto
(Huvilakatu 31, C- rakennus, auditorio, Pieksämäki)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat.

Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistys ry

Keskiviikko 6.5.2020 klo 17 alkaen Riviera (Niskakatu 17, Joensuu)
Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat.

Lähetämme kutsut ja ilmoittautumisohjeet postitse tai sähköpostilla.



Taloyhtiötapahtuma

Järjestämme jäsenmatkan Taloyhtiö2020-tapahtumaan Helsingin Messukeskukseen ti 21.4.2020.

Bussi lähtee Pieksämäeltä ja ajaa Haukivuoren ja Mikkelin kautta Helsinkiin.

Taloyhtiö2020-tapahtumassa on jälleen kerran runsaasti ajankohtaisia aiheita, kuten miten välttyä taloudellisilta väärinkäyttöriskeiltä tai mihin remontteihin taloyhtiö voi hakea ARA-avustuksia. Mukana on myös kestopuosikkeja, kuten hallituksen jäsenen tehtävät sekä kuntoarviot ja korjaukset taloyhtiössä.

Tutustu ohjelmaan www.taloyhtiotaapahtuma.net.

Matkao

klo 6.00

klo 6.30

klo 7.00

klo 10.00 – 15.00

klo 15.00

klo n. 18.00

klo n. 18.30

klo n. 19.00

Mikkeli (Maanerrankaavut, torin laidalta, Marskin patsaan kohdalta)

Luentoja ja näyttelyyn tutustumista ja lounas

Lähtö paluumatkalle

Paluu Mikkeliin

Haukivuorelle

Pieksämäelle

KORONA
TAPAHTUMA SIIRTYY
UUTEEN AJANKOHTAAN

MUUTOS

TALOYHTIÖ2020
HELSINGISSÄ 21.4.2020

Ilmoittautuminen viimeistään 15.4.2020:

anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai p. 010 667 6670.

Kierrätähän kutsua hallituksessa.

Edellytämme vähintään 20 osallistujaa matkan järjestämiseksi.

Jäsenmatka on jäsenille ilmainen.

Tarjoamme matkat ja lounaan messukeskuksella.

Korjaushankkeen hankesuunnittelu ja läpivienti

Kouluttajana toimii Kiinteistöliiton kehityspäällikkö Jari Virta.

MIKKELI

Aika: keskiviikko 1.4.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)
Paikka: Mikkelin yliopistokeskuksen auditorio,
Lönnrotinkatu 5, Mikkeli

KUOPIO

Aika: torstai 2.4.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)
Paikka: Original Sokos Hotel
Minna Canthin katu 16, Kuopio

JOENSUU

Aika: keskiviikko 15.4.2020 klo 17.00 - 19.30
(Kahvitarjoilu klo 17.00 - 17.30)
Paikka: Itä-Suomen yliopiston Joensuun kampus,
Metria-rakennus, auditorio M101, Yliopistokatu 7

Taloyhtiön hallitusväen koulutuksessa
käydään läpi mm. seuraavia asioita:

- Hankesuunnittelun keskeiset vaiheet ja niiden tyypillinen sisältö

KORONA

**KOULUTUKSET ON
SIIRRETTY SYKSYYN**

MUUTOS

- Hankesuunnittelun
- Hankkeen
- erit vaiheet eri
- Valmistautumista urakoitsijan valinnassa ja rakentamisvaiheessa
- Käytännön ohjeita korjaushankkeen läpivientiin

Ilmoittautuminen nettisivujen kautta (kiinteistoliitto.fi/ita-suomi) tai sähköpostilla anne.verger@kiinteistoliitto.fi.
Puhelimitse 017 262 6633 (Pohjois-Savo) tai 010 667 6670 (Etelä-Savon ja Pohjois-Karjala) viimeistään viikko ennen tilaisuutta.

**KEVÄÄN YKKÖSTAPAHTUMA
TALOYHTIÖN KAIKKIIN
TARPEISIIN!**

Seminaarin aiheita muun muassa:

- Taloudellisten väärinkäytösten ennaltaehkäisy
- Taloyhtiön tietosuojan päivittäminen
- Valtiolta rahaa remontteihin - hyödynnä ARA-avustukset



TALOYHTIÖ2020
HELSINGISSÄ 21.4.2020

- MAKSUTON JA KAIKILLE AVOIN
- MUKANA YLI 100 NÄYTTETILAA

Katso koko ohjelma ja ilmoittaudu:
www.taloyhtiotapahtuma.net



Kristel Pynnönen "grillasi" valtiovarainministeri Katri Kulmunia taloyhtiökysymyksillään.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen messuosastolla vilkasta

Kiinteistöliitto Itä-Suomen messuosasto kiinnosti Rakenna ja Asu-messuilla Kuopio-hallissa 22.-23.2.

Erityiseksi bonukseksi toiminnanjohtaja **Piia Moilanen** oli hankkinut apulaispäälakimies **Kristel Pynnösen** Kiinteistöliitosta ja kiinteistövakuuttamisen asiantuntija **Antero Miikin** Howden Finland Oy:stä. Kerrankin kysyjät pääsivät henkilökohtaisesti jututamaan asiantuntijoita taloyhtiö-

pulmissaan!

Pynnönen ja Miikki pitivät myös varoittavin esimerkein ryhdytetyt luennot, joita messuväki kuunteli tarkalla korvalla.

Jäsensihteeri **Anne Verger** jakoi jäsentietoa. - Uskon, että uusia jäseniä liittyy, kunhan kiinnostuneet ennättävät käsitellä asian hallituksissaan, hän toteaa.

Messujen yllätysvieraana oli valtiovarainministeri **Katri Kulmuni**, jota Pynnönen haastatteli messulavalla.

Hän tiukkasi Kulmunilta lääkettä asuntojen arvon huolestuttavaan alenemiseen. Kulmuni vastasi, että 3 miljoonaa ihmistä asuu alueilla, joissa asuntojen arvot laskevat. Hallitus tekee työtä ikävää

kehitystä vastaan ja pyrkii tasa-puoliseen aluekehitykseen.

Voisiko valtio ostaa arvonsa menettäneitä kiinteistöjä? Tätä Kulmuni ei nähnyt järkevänä, vaan vetosi alueiden oman elinvoiman kasvattamiseen ja käytti esimerkkinä Iisalmen seudun vahvaa vientiteollisuutta.

Entä mitä tehdä taloyhtiöiden vaikeuksille saada korjauslainaa? Ja miksi valtiontakausta taloyhtiölainoille ei ole kertaakaan käytetty? Kulmuni lupasi selvittää, miksi takausjärjestely ei ole toiminut. Uudisrakentamisen taloyhtiölainoja hän halusi hillitä, mutta ei antanut suoraa vastausta korjauslainojen saannin vaikeuteen.

EU-direktiivistä lähtöisin oleva sähköautojen latauspisteiden rakentamispakko on eduskuntakäsittelyssä. Kulmuni tunnusti Suomen pitkät etäisyydet, mutta ilmastosyistä on siirryttävä bio-kaasu- ja sähköautoihin. - Nykyisellä tavalla tuemme ulkomaista öljyteollisuutta sen sijaan että käyttäisimme kotimaisia polttoaineita.

Rakentamisen kehoon laatuun, varsinkin homeongelmiin, Kulmuni tarjosi lääkkeeksi puurakentamista. - Meillä on metsää enemmän kuin ehdimme käyttää. Puusta voi tehdä mitä tahansa.

- Messuille kannatti osallistua. Saimme lisää näkyvyyttä ja ehkä toimintamme tunnetaan taas pikkuisen paremmin, Piia Moilanen tyytyväisenä totesi. Eräs pikkumies lienee ollut samaa mieltä osallistumisen kannattavuudesta. Riemunkiljahdus "Jeeeee!" kuului kauas hänen saatuaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen kuulakärkikynän.

Vuosittain järjestettävät Rakenna ja Asu-messut ovat Itä-Suomen suurimmat alan messut. Osastot olivat yhtä vaille loppuunmyytyt. 10 355 kävijää on messuhistorian parhaimpia.



Kiinteistöliiton messuosaston vetonauloina olivat kiinteistövakuuttamisen asiantuntija Antero Miiki ja lakimies Kristel Pynnönen, jotka saivat ahkerasti vastailla kävijöiden kysymyksiin.



Kristel Pynnösen ja Antero Miikin monin esimerkein varustetut puheenvuorot kiinnostivat. Joku yleisöstä kuului toteavan, että luennot olivat messujen parasta antia.



Kati Bolodin on hallituksen jäsen Saarijärventie 12:ssa. Hän ei itse asu taloyhtiössä, mutta on kiinnostunut yhtiön ylläpidosta. - Kun olin ollut hallituksessa muutamia vuosia, kuulin Kiinteistöliiton erittäin hyvistä koulutusvaihtoehdoista, ja ne alkoi kiinnostaa. Liitatin taloyhtiön jäseneksi, jonka jälkeen olemme päässeet hyödyntämään niitä, mikä helpottaa hallitustyötä.

Bolodin näkee, että taloyhtiöiden ulkopuolisia hallitusammattilaisia aletaan tarvita. - Meilläkin on hieman hankalaa saada hallitus kokoon. Ihmiset pitävät hallitustyötä vaikeana, mutta ei se ole, kun hankkii tietoa. Viimeksi Bolodin oli Kiinteistöliiton jätehuoltoillassa. - Se tuli juuri sopivasti, sillä taloyhtiöömme oltiin rakentamassa uutta jätekatosta. Tuli kaikki lajittelutarpeet huomioituksi.



Helena Nousiaista kiinnosti Asunto Oy Vällilahdentien hallituksen jäsenenä hallituksen vastuuvakuutukset. Hän jututti Antero Miikkiä ja sai Piia Moilaselta mukaansa jäseneksi liittymispaketin.



Mikko ja Minna Rissasella oli vakuuttamisesta kysyttävää Antero Miikiltä. Heitä kiinnosti erityisesti korvauspolitiikka vesivahingoissa, joissa syy on yläker-talaisen. Mikko Rissanen kertoi olevansa hallituksen puheenjohtajana Venemiehenkatu 7:ssä. - Käyn kaikissa Kiinteistöliiton koulutuksissa aina kun vain pääsen. Kristel on näpääkä lakimies, olen häntä kuullut aiemminkin ja soittanut hänelle taloyhtiöni asioissa.

Lakihelppi -verkkopalvelu vastaa taloyhtiöiden lakikysymyksiin 24/7

Kiinteistöliiton jäsensivuilla toimiva Lakihelppi-verkkopalvelu vastaa yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin ympäri vuorokauden, myös viikonloppuisin. Lakihelppi sisältää vastausten ja kysymyspolkujen lisäksi myös videoita, lomakkeita sekä linkkejä lisätietoon.

Kenelle tarkoitettu?

Lakihelppi on Kiinteistöliiton jäsentalojen hallitusten ja isännöitsijöiden käytettävissä oleva verkkopalvelu, jonka avulla saa vastauksia lakikysymyksiin 24/7.

Palvelu on maksuton ja se on käytettävissä vain jäsensivuilla.

Mitä hyötyä?

Lakihelppi antaa vastaukset yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi kerrottuna. Palvelussa taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät saavat vastauksia lakikysymyksiin riippumatta viikonpäivästä tai kellonajasta.

Palvelun lisäaineistot, kuten videot ja lomakkeet, tukevat taloyhtiön tarpeita erilaisten tilanteiden hoitamisessa oikein ja asianmukaisesti.

Miten toimii?

Lakihelppi joko vastaa suoraan kysymykseen tai esittää tarkentavia jatkokysymyksiä. Käyttäjän valinnat ohjaavat vuorovaikutteisesti kysymyspolulla kohti oikeaa vastausta. Vastaukset sekä kysymyspolut oheisaineistoinen ovat Kiinteistöliiton lakimiesten laatimia.

Palvelu rakentuu yleisimmistä taloyhtiöissä esille tulevista kysymyksistä sekä vastauksista näihin kysymyksiin. Kysymysten ja vastausten lisäksi Lakihelppi sisältää napakoita videoita, useita lomakkeita eri tilanteisiin sekä linkkejä lisätietoon.

Lue lisää:

www.kiinteistoliitto.fi/lakihelppi

Ota lakihelppi käyttöön:

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

➔ Laki ja vastuunjako ➔ Lakihelppi



Metsäsairilassa satsataan ympäristöön

Mikkelin alueen jätehuollossa otettiin vuoden alusta käyttöön jätehuollon perusmaksu, kertoo toimitusjohtaja **Sami Hirvonen** Mikkelin kaupungin jätehuoltoyhtiö Metsäsairila Oy:stä. Perusmaksu tulee Mikkelissä viiveellä käyttöön, lähes kaikkialla muualla Suomessa se on jo käytössä.

Metsäsairilan asiakkaiden jätehuoltokustannukset eivät kuitenkaan nouse, sillä Metsäsairila pudotti samalla biojätteen käsittelymaksua 30 prosenttia ja sekajätteen 20 prosenttia.

Perusmaksulla katetaan monia tehtäviä, joiden kustannukset piti aiemmin sisällyttää sekajätteen ja biojätteen tyhjennysmaksuihin, esimerkiksi hyöty- ja vaarallisten jätteiden keräys, kuljetus ja käsittely, neuvonta ja tiedotus, eko- ja aluekeräyspisteiden ylläpito ja pienjäteasemien ja jätekeskuksen pienkuorma-alueen ylläpito. Myös esimerkiksi apteekkeissa tapahtuva vanhojen lääkkeiden vastaanotto on jätehuoltomaksuilla katettavaa toimintaa.

Kierrätystavara ja jätteet samaan paikkaan

Mikkelissä kierrätys ja lajittelu ovatkin nousemassa uudelle tasolle, kun Metsäsairila Oy ja Mikkelin Toimintakeskus ry yhdistivät voimansa. Jätekeskukseen on valmistumassa kevään aikana uusi lajittelu- ja kierrätysshalli. Siellä otetaan vastaan kotitalouksien kierrätystavara kuten vaatteet, astiat, tietokoneet, telkkarit, huonekalut ja sähkölaitteet. Toimintakeskus kun-



- On iso asia, että kaikki jätteet kerätään ja hyödynnetään. Jätehuolto pitääkin nähdä peruspalveluna ja ympäristönsuojeluna. Jos tästä säästetään, ympäristö pilaantuu, Sami Hirvonen toteaa.

nostaa kelvolliset, myy ne edelleen ja käyttää tulot toimintansa pyörittämiseen. Hirvosen mukaan tätä päivää olisi myös verkkokaupan perustaminen kotiinkuljetuspalvelulla kaupapakettujen tapaan.

Asiakkaita helpottaa, kun kaikki jätekuormat voi jättää samaan paikkaan – ja samaan hintaan kuin aiemminkin.

Kuormien purku tapahtuu sateelta suojassa ja henkilökunnan avustamana. Kaikki uusio- käyttöön kelpaava otetaan talteen, mukaan lukien metalli, lasi, muovi ja puutavara, jäljelle jäävä pieni prosentti menee pääosin sekajätteeksi energiahyötykäyttöä varten.

- Tarkoitus on etsiä materiaaleille uusia hyödyntämismahdollisuuksia ja edelleen kehittää materiaalien käsittelyä ja kierrätystä, Hirvonen sanoo.

Voisiko esimerkiksi kierrätysauto kiertää eri alueilla? Se olisi jalostettu palvelu kierrätyksen ja lajittelun pop up-tapahtumille toreilla ja turuilla. Metsäsairila on tehnyt mm. vaatteidenkeräyksessä yhteistyötä alan toimijoiden kanssa jo vuosia.

Yhteistyöllä Mikkelin toimintakeskuksen kanssa Metsäsairila kantaa sosiaalista vastuutaan auttamalla matalan kynnyksen työpaikkojen syntymistä kiertotalouden toimintoihin.

Lajittelusta tehtävä houkuttelevaa

Jätekeskuksiin tulee edelleen runsaasti sekajätettä, vaikka kansalaiset tiedostavat lajittelun tärkeyden.

Kun taloyhtiöissä biojätettä laitetaan sekajätteisiin, jäävät jätekatosten biojäteastiat puolityhjiksi, ja taloyhtiöitä harmittaa maksaa biojätteiden keräämisestä. Huomiotta jää, että mitä tarkemmin taloyhtiö jät-

teensä lajittelee, sitä halvempaa jätehuolto sille on.

- Jätehuoltoyhtiön tavoite ei ole nostaa väärin lajitellun jätteen hintoja, vaan lajittelun tulisi olla niin houkuttelevaa, että se tulee tehdyksi, Hirvonen korostaa.

Moni kotitalous haluaisi lajitella jätteensä tarkemmin, mutta kotikeittiöiden lajittelutilojen pienuus hankaloittaa. - Keittiöitä suunnitellaan edelleen vain tähän hetkeen, huomioimatta tulevaisuuden lajittelutarpeita.

Hirvonen antaa vinkkejä taloyhtiöille. - Vuokratkaa talkoisiin kaksi roskalavaa; toinen puutarhajätteille, toinen muulle asukkaiden joutotavaralle, silloin lajittelu jätekeskuksessa helpottuu. Ja jos taloyhtiössä on tilaa talon sisäiselle kierrätys-huoneelle, sellainenkin kannattaisi ottaa käyttöön. Toiselle tarpeeton voi olla toiselle aarre.

Hirvosen kaksi tärkeintä pointtia

Sami Hirvonen on kierrätyksen ja lajittelun puolestapuhuja henkeen ja vereen. - Äitini kertoo, että jo pikkupoikana roska-auton tulo oli minulle niin tärkeä juttu, että kiipesin keittiöjakkaralle autoa odottamaan. Ja vanhat paristot olivat ensimmäinen keräilykohteeni!

Mutta mitä pitää toimitusjohtaja itse tärkeimpinä kierrätys- ja lajittelutekoina? - Ko-deissa se on lajittelu, erityisesti biojätteiden, koska Mikkeliin valmistui juuri uusi biokaasulaitos. Sinne pitäisi biojätteet toimittaa, ellei kotikompostointi ole mahdollista.

- Yrityksenä Metsäsairila haluaa olla mallina muille. Vaikka toimmemme ovat pieniä maailman mittakaavassa, ne ovat merkityksellisiä. Suomen jätehuollon toimintatapa kiinnostaa maailmalla, meillä on käynyt vierailijaryhmiä kaukaakin, jopa

Biokaasua Biosairilasta

Metsäsairilan ja Etelä-Savon Energian (ESE) yhteishankkeena valmistuu Mikkeliin biojätteen käsittelylaitos BioSairila loppukesällä 2020. Laitoksella tehdään uusiutuvaa liikennebiokaasua paikallisesta biojätteestä. Biokaasusta voi tehdä myös sähköä ja lämpöä, mutta ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta liikennepäästöjen vähentäminen on tärkeintä.

- Kun tankkausasemien määrä lisääntyy, biokaasuautojen määrä lähtenee kasvuun. Mikkeliissä on tällä hetkellä kaksi ESE:n operoimaa biokaasun tankkausasemaa, toinen Graanin kauppakeskuksen pihassa ja toinen on Haukivuorella.

- Me Metsäsairilassa ajatellaan kiertotalouden kautta. Jos jätteitä keräämällä pääsemme täysin päästöttömään tuotteeseen, me teemme niin. Biojäte on tulevaisuuden raaka-aine päästöttömään paikalliseen polttoaineeseen, Keski-Euroopassa kasvatetaan biokaasua varten jo vihermassaa, ja osa maissipeltojen tuotannosta kerätään biokaasun- raaka-aineeksi.

Mikkelin BioSairila on yksi Suomen kymmenistä biokaasulaitoksista. Investointi maksoi vajaat 15 miljoonaa.

Avustuksista apua taloyhtiön hankkeisiin

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA avustaa taloyhtiöitä monissa hankkeissa. Avustuksia haetaan ARAn verkkopalvelun kautta, jossa ovat myös tarkat haakuohjeet ja -ajat.

Uusia tukia ovat energia- ja sisäilma-avustus. Avustukset on haettava ennen hankkeeseen ryhtymistä.

Energia-avustukset on tarkoitettu asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin. Avustuksen määrä riippuu siitä, minkä verran rakennuksen energiatehokkuus parantuu korjausten jälkeen, kerros- ja rivitalossa sen on parannuttava 20 prosenttia parempaan tasoon kuin ympäristöministeriön asetuksessa säädetty vähimmäistaso.

Avustuksen enimmäismäärä on 4 000 euroa ja nollaenergiatallolle päästessä 6 000 euroa asuinhuoneistoa kohden, kuitenkin enintään 50 prosenttia hankkeen toteutuneista, energiatehokkuutta parantavista ja avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista.

Lue lisää energia-avustuksista seuraavalta aukeamalta.

Kuntotutkimus- ja perusparannuksen suunnitteluavustus on tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioiden sekä sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin sekä tällaisten rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin. Tavoitteena on edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa, rakennuskannan laadun ylläpitoa sekä tukea ja kannustaa omistajia toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia.



Kuopion kaupunki ei enää käsittele eikä anna lausuntoja ARA:n avustushakemuksiin, mutta Pasi Manninen ja Katri Hiltunen vastaavat silti parhaansa mukaan asiaa koskeviin kysymyksiin.

Avustuksen määrä on enintään 50 prosenttia hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista.

Tutkimusta tai suunnittelua ei saa aloittaa ennen ARA:ta saatua aloituslupaa tai avustuspäätöstä. Jos kuntotutkimus on jo tehty viimeisen 12 kuukauden sisällä, voi hakea avustusta perusparannuksen suunnitteluun. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan kuntotutkimusraportti, jossa todetaan kosteus- tai mikrobivaurio tai sisäilmaongelma. Avustuksilla on jatkuva haku.

Sähköautojen latausinfraan rakentamisen avustusten edellytyksenä on, että taloyhtiö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle. Avustus on 35 prosenttia tai

50 prosenttia toteutuneista kustannuksista (jos vähintään puolella avustuksella toteutettavista latauspisteistä voi ladata vähintään 11 kW:n teholla), kuitenkin enintään 90 000 euroa.

Avustettavia kustannuksia on tarvekartoitus, hankesuunnittelu, sähköpääkeskukseen tarvittavat muutostyöt, sähköliittymän tyyppin muutos, putkitukset ja kaapelointi ja niiden tavanomaiset maanrakennustyöt sekä latauslaitteet, jos ne ovat tuen saajan omistuksessa. Avustuksilla on jatkuva haku.

Hissiavustusten kohteena on hissin asentaminen kerrostaloon, jonka porrashuoneessa ei ole ennestään hissiä. Avustuksen määrä on enintään 45 prosenttia hyväksy-

Onko taloyhtiössänne menossa korjaushanke, johon haette/saatte ARA:ta avustusta?

Mikäli mahdollista, seuraisimme hankkeenne
etenemistä ja kirjoittaisimme tästä jutun
Kiinteistöviestiin muillekin luettavaksi.

Otathan yhteyttä
ita-suomi@kiinteistoliitto.fi

tyistä kokonaiskustannuksista. Porrashissin ei katsota korvaavan normaalia henkilöhissiä. Porrashissin rakentamiseen myönnetään esteettömyysavustusta.

Avustettavaa on hissien hankinta, tarvittavat rakennustekniset- ja LVIS-tekniset työt sekä suunnittelukustannukset. Hissirakennuskustannusten on oltava kohtuulliset ja mahdollisimman hyvin kilpailutetut. Kun hissiavustusta haetaan, on hankkeella oltava jo rakennuslupa, yhtiökokouksen päätös ja valmiit suunnitelmat. Avustuksella on jatkuva haku.

Esteettömyysavustuksen kohteena on mahdollistaa liikkumisehden pääsy asuinrakennukseen, esimerkiksi kulkuluiskien rakentaminen, kynnyshölköiden madaltaminen (myös asunnon parvekkeelta), askelmien poistaminen, oviaukkojen leventäminen, kaiteiden asentaminen, portaiden liukuesteet, ulko-oven automatisointi, ulko-oven mobiilikäyttöinen tai digitaalinen lukitusjärjestelmä, porraskäytävän valaistuksen uusiminen kun valaistus muutetaan liiketunnistimella toimivaksi, sisääntulokerroksen valaistuksen parantaminen, rakennuksen sisäänkäynnin valaistuksen parantaminen, hissi tai hissihuoneen laajentaminen

ylös tai alaspäin esimerkiksi yhteisiin tiloihin, oviaukkojen lisääminen kerrostasolle, hissien kääntöovien muuttaminen automaattisiksi liukuoviksi.

Piha-alueella sekä yhteistiloissa, kuten saunassa, tehtävät esteettömyyskorjaukset eivät kuulu esteettömyysavustuksen piiriin.

Porrashissin hankintaa voidaan avustaa liikkumisehden poistamisena. Jos avustusta haetaan useammalle kuin yhdelle porraskäytävälle hissittömässä kerrostalossa, on ensisijaisesti selvitettävä mahdollisuus henkilöhissin rakentamiseen.

Olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksia avustetaan hissien uusimisen tai osittaisen peruskorjaamisen yhteydessä. Avustus on enintään 45 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista tai enintään 25 prosenttia koko hissien uusimisen tai peruskorjaamisen hissiteknisistä kustannuksista ja pakollisista rakennusteknisistä kustannuksista. Avustuksella on jatkuva haku.

ARA suosittelee, että mahdolliset esteettömyyskorjaukset tehdään hissihankkeen yhteydessä.

Kaupunki avustanut lähes miljoonalla

ARAN avustushakemuksiin ei enää tarvita kaupungin lausuntoa kuten vielä joku vuosi sitten, mutta silti Kuopion asuntotoimenjohtaja **Katri Hiltunen** ja tarkastusrakennusmestari **Pasi Manninen** seuraavat avustuspäätöksiä edelleen tarkasti.

- Energia-avustus on uusi mahdollisuus taloyhtiöille, mutta sen haasteena on täyttää avustuksen tavoitteet ja vaateet. Yleensä kohtuullisilla korjauskustannuksilla on vaikea saavuttaa avustusten edellyttämiä energiansäästöjä, Manninen kertoo. Hänestä vuonna 2015 päättyneet yksittäisten korjausten energia-avustus oli toimiva. Ikkuna- ja lämmöneristysremontteja lähti hyvin käyntiin.

Kaupungin 15 prosentin hissiavustuksen kaupunki myöntää, kun ARA:n avustuspäätös on tullut, lisäksi esiselvitysavustusta taloyhtiö voi saada 1680—3360 euroa rappujen määrän mukaan. Avustus on kaupungin houkutin saada hissejä hissittömiin taloihin. On kaupungin etu, että asukkaat pärjäävät kohteissaan mahdollisimman pitkään.

- Kuopio on vuodesta 1997 lähtien satannut hissiavustuksiin 913 000 euroa. Se on 23 vuodelle pieni investointi, koska sillä on saatu Kuopioon 95 jälkiasennettua hissiä, viime vuonnakin asennettiin kuusi. Hissillisiksi on muuttunut 56 kerrostaloa ja 1600 asuntoa. Muutamia hissikohteita on tälläkin hetkellä suunnittelussa, Manninen selvittää.

Sähköautoinfran rakentamisesta kysellään jo, varsinkin isännöitsijät, eli minkä verran sitä saa ja millä ehdoin. Virkamiehet vastaavat parhaan kykynsä mukaan, vaikka eivät myöntäjätaho olekaan. - Taloyhtiöissä voi tulla väantöä siitä, kuka maksaa ja mitä, ja kenelle hyöty tulee, miettii Hiltunen.

Hän nostaa esiin myös ARA:n myöntämän vanhusten asuntojen korjausavustuksen, jota 65 vuotta täyttäneet henkilöt voivat tietyn ehdoin saada muun muassa asuntojensa oviaukkojen suurennuksiin, kahva-asennuksiin ja ammeen poistoihin. Avustuksen määrä on enintään 50 prosenttia hyväksyttävistä korjauskustannuksista ja erityisesti syystä 70 prosenttia. Avustuksesta voi kysyä Vanhustyön Keskusliiton korjausneuvojalta **Timo Pakkaselta**, p. 0400 371 586.

Asuinrakennuksille uusi energia-avustus 2020-2022

Asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavien korjaushankkeiden avustusten haku on käynnissä. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Valtioneuvosto antoi asetuksen asuinrakennusten energia-avustuksista. Avustuksia myönnetään asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin, yhteensä 20 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja 40 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2021–2022. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Avustusta on voinut hakea helmikuun alusta alkaen. Avustettavat toteutuskustannukset voidaan laskea vuoden alusta ja suunnittelukustannukset jo 1.10.2019 alkaen.

Avustusta myönnetään korjaushankkeen kustannuksiin, jotka liittyvät energiatehokkuuden parantamiseen, energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen, järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen.

Energiatehokkuus arvioidaan E-luvulla

Jotta avustusta voi saada, korjaushankkeen täytyy parantaa rakennuksen energiatehokkuutta enemmän kuin korjaamisen yhteydessä normaalisti edellytetään. Energiatehokkuuden parantamista arvioidaan energiatodistuksissa käy-

**Kysy lisää
avustuksesta korjaus-
ja teknisestä neuvonnas-
ta p. 09 1667 6311.**

**Avoinna ti-to
klo 9-13.**

tettävällä E-luvulla ja Energiatehokkuuden parantaminen täytyy osoittaa energiatodistuksella. Avustusta voi saada myös toimiin, joiden vaikutus ei näy energiatodistuksessa, kunhan koko korjaushankkeen lopputulos täyttää avustuksen saamisen ehtona olevan rajan.

E-lukua tulee pienentää kerrostalossa 32 %, rivitalossa 36 % ja pientalossa 44 %, jotta avustusta voi saada. Laskennassa verrataan korjaushankkeen jälkeistä tilannetta rakennuksen alkuperäiseen tilanteeseen. Näin laskennassa voidaan huomioida kaikki jo tehty energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Esimerkiksi aiemmin toteutettu lämmitysjärjestelmän vaihto, lisäeristys tai lämmöntalteenotto huomioidaan energiansäästöä laskettaessa.

Tukea voi saada enintään 4000 € huoneistoa kohden tai enintään 50 % korjaushankkeen tukikelpoisista kustannuksista. Mikäli korjaus tehdään uudisrakentamisen energiatehokkuutta vastaavaan lähes nollaenergiatasoon, on tuki enintään 6000 € huoneistoa kohden. ARA katsoo hankekohtaisesti, mikä osa korjaustyön kustan-

nuksista käy avustettaviksi. Hyväksyttyihin kustannuksiin lasketaan mukaan suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannukset arvonlisäveroineen.

Avustusta tukikelpoisille kustannuksille

Avustusta voi saada ainoastaan energiatehokkuuden parantamisen osuuteen korjaushankkeesta. ARA:n on määritellyt kunkin korjaushankkeen tukikelpoiset kustannukset. Yleisimmät korjaushankkeet on esitetty oheisessa taulukossa. Esimerkiksi miljoonan euron julkisivuremonttiin, jonka suunnittelu- ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan 100 000, voisi saada tukea enintään 140 000 euroa. Taulukosta nähdään, että suunnittelu ja valvontakustannukset ovat kokonaisuudessaan tukikelpoisia, mutta itse korjaushankkeen 900 000 vain 20 % lasketaan tukikelpoisiksi. Näin tukikelpoisiksi kustannuksiksi saadaan tässä tapauksessa yhteensä 280 000 €. Avustuksen määrä on 50 % tästä kustannuksesta, kuitenkin enintään 4000 €/huoneisto.

Hakijan tulee avustusta hakiessaan esittää rakennusalan ammattilaisen allekirjoittama suunnitelma ja kustannusarvio suoritettavista toimenpiteistä. Avustus maksetaan korjaustyön valmistuttua, kun energiatehokkuuden parantaminen on todistettu ARA:lle energiatodistuksella. Jos energiate-

hokkuus ei parane suunnitelmien mukaisesti tai sitä ei osoiteta energiatodistuksella, ARA ei voi maksaa avustusta, vaikka se olisi alun perin myönnetty.

Kiinteistön lähtötilanne avainasemassa

Koska tuki lasketaan rakennuksen valmistumisvuoden mukaan, on lähtötilanteella suuri vaikutus siihen, kuinka helposti tukea voi saada. Suurin yksittäinen E-lukuun

vaikuttava tekijä on rakennuksen pääasiallinen lämmitysenergian lähde. E-luku ei kerro suoraan energiankäytöstä, vaan sillä kuvataan laajemmin luonnonvarojen käyttöä energian tuotannossa. Tämän vuoksi lämmitykseen käytettäville energialähteille on asetettu kertoimet. Fossiilisten polttoaineiden kerroin on 1. Korkein kerroin on sähköllä, 1,2. Kaukolämmön ja rakennuksessa käytettävien uusiutuvien polttoaineiden kerroin on 0,5. Kertoimien johdosta erityi-

sesti suoran sähkölämmityksen ja öljylämmityksen korvaaminen tehokkaammilla lämmitysmuodoilla, kuten lämpöpumpuilla tai kaukolämmöllä on kaikkein tehokkain tapa pienentää E-lukua.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valmistumisestaan asti kaukolämmöllä tai lämpöpumpuilla lämmitettyjen rakennusten on huomattavasti vaikeampaa saada tukea, kuin niiden rakennusten, jotka ovat tai ovat olleet öljylämmityksessä.

Avustettavat energiatehokkuutta parantavat korjaukset

Toimenpide ja mahdollinen avustettava osuus toimenpiteiden kustannuksista	
Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmöntalteenotolla, ilmanvaihdon lämmöntalteenoton lisääminen (ml. poistoilmalämpöpumppu), muun lämmöntalteenoton lisääminen (ml. jäteveden lämmöntalteenotto)	50 %
Öljylämmityksestä luopuminen, kun kokonaisratkaisulla saavutetaan avustuksen saamisen edellyttämä taso	100 %
Paineenalennus ja vettä säästävät kalusteet sekä putkien eristys alkuperäistä parempaan tasoon linjasaneerauksen yhteydessä.	20 %
Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys tai aurinkoenergiajärjestelmän lisäys vesikatol-le vesikaton uusimisen yhteydessä	20 %
Pintojen ja kalusteiden uusiminen, kun ne uusitaan energiatehokkuutta merkittävästi (esimerkiksi lisälämmöneristys, vähintään asetuksen 4/13 taso) parantaneiden korjausten yhteydessä	20 %
Lisälämmöneristys alapohjan uusimisen yhteydessä	20 %
Sisäseinän merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys lämpimän ja puolilämpimän tilan välillä	50 %
Kiinteistönhallintajärjestelmät energian käytön tehostamiseen, sisäilmasto-olosuhteiden parantamiseen sekä järjestelmän säätöön, tasapainotukseen ja ohjaukseen sekä järjestelmän oikean toiminnan varmistamiseen liittyvä toimenpide sekä niiden tarvitsevat rakennukseen tulevat kaapeli- ja tietoverkot.	50 %
Automaatio- ja ohjaus- sekä seuranta- ja säätöjärjestelmien lisääminen sekä järjestelmien tasapainotus sekä lämpötilan säätölaitteiston uusiminen ja säätö koko rakennuksessa	50 %
Sokkeleiden lisäeristys, routaeristeiden lisäys, kaapeli tai putkikanaalien lisääminen energiatehokkuutta parantavien laitteistojen ja järjestelmien vuoksi	20 %
Innovatiiviset ja muut ratkaisut, joilla on energian käytön tehostamiseen tai energiatehokkuuteen tai kulutusjoustoihin luettavaa merkitystä kokonaisuuteen tai rakennuksen toimintaan kokonaisuutena tai ovat muuten hyödyllisiä rakennuksen omistajalle energiamielessä	50 %
Suunnittelukustannukset, myös E-luvun laskennasta ja energiatodistuksen laatimisesta aiheutuneet	100 %
Merkittävä (vähintään asetuksen 4/13 taso) lisälämmöneristys julkisivun uusimisen yhteydessä	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään asetuksen 4/13 velvoittamaan tasoon	20 %
Ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen vähintään 30 % asetuksen 4/13 vaatimuksia parempaan tasoon	50 %
Aurinkoenergiapaneelit, jotka ovat aurinkopaneelien tavoin toimivia aurinkosähköntuottajia	50 %
Aurinkosuojaus kaihtimilla, markiiseilla, ikkunan g-arvolla jne.	50 %
Jäähdytysjärjestelmä	20 %
Tulisijan vaihtaminen varaavaan tulisijaan	50 %
Rakennuksen tiivistäminen siten, että se osoitetaan ennen ja jälkeen tehdyllä tiiveysmittauksella	100 %
Lämpöpumppu- ja lämmöntalteenottojärjestelmien sekä aurinkoenergian hyödyntämiseen käytettävät laitteistot, tarvittavine kaapeli- ja putkivetoineen	50 %
Poistoilmapuhaltimien tai suurissa yksiköissä niiden moottorien vaihto nykyaikaisiin	50 %

Lähde: Ara.fi > Lainat ja avustukset > Energia-avustus > Avustettavat korjaukset

Hakkeen uudesta käytöstä öljylämmityksen korvaaja

LUT-yliopisto tutkii öljylämmityksen korvausmahdollisuuksia ja potentiaalisena vaihtoehtona voisi olla uusiutuvaan energiaan perustuva hakelämmitys. Maalämpö ja ilmalämpöpumput ovat olleet paljon esillä mahdollisina korvaajina, mutta kohteen kokonaistarve pitää huomioida tarkasti, kun valitaan parasta mahdollista vaihtoehtoa. LUT-yliopiston käynnissä olevassa Puhallus-hankkeessa kehitetään puuhakkeen uutta toimitusratkaisua ja siirrettävää hakelämpökonttia, joka soveltuu muutostarpeita vaativille suurkiinteistökokoluokille ja myös uutena lämmitysratkaisuna omakotitaloa suuremmassa kokoluokassa oleville kiinteistöille.

- Uutta toimitusratkaisua voidaan hyödyntää, muutettaessa vanhoja öljylämmityskohteita hakkeelle. Korvaamalla öljyä hakkeella voidaan vähentää haitallisia päästöjä alueellisesti. Myös alueen yrityksien liiketoimintamahdollisuudet parantuvat käyttämällä paikallista metsähaketta tuontiöljyn sijaan, projektipäällikkö **Jarno Föhr** LUT-yliopistosta kertoo.

Hake puhalletaan lämpökontin hakevarastoon

Uudessa toimitusratkaisussa auto-kuormassa oleva hake puhalletaan pneumaattisesti lämpökontin integroituun hakevarastoon. Hakeauton puhallustekniikka on patentoitu Ranskassa, mutta suomalainen Lämpösi Oy on lisensoinut puhalti-

mien valmistuksen Suomen kamaralle.

- Uusi hakkeen toimituslogistiikka mahdollistaa hakekuorman tyhjentämisen letkulla ahtaisiin kohteisiin tai korkealle siilo-oon, jolloin kuorman saa purettua öljyauton tavoin. Kun tähän toimitusratkaisuun yhdistetään siirrettävä lämpökontti, niin saadaan kokonaisratkaisu, jolla voidaan korvata öljyn käyttöä keskisuurissa lämmityskohteissa, **Markku Miettinen** Lämpösi Oy:ltä kertoo. Lämpösi Oy tekee myös yhteistyötä eri hakelämpökonttitoimittajien kanssa kiinteistökokoluokan lämpökeskusratkaisujen kehittämiseksi. Asiasta kiinnostuneet kiinteistöt voivat ottaa yhteyttä lämmitystapamuutoksen selvittämiseksi, Miettinen jatkaa.

Toimituslogistiikkaan tehokkuutta

Käytännössä sopivana kokoluokana ovat lämpöteholtaan noin 60–500 kilowatin lämpökeskukset, kiinteistöt, hallit ja koulut. Esimerkkikohteena voidaan pitää lisäksi muutaman omakotitalon muodostamaa rypästä, jotka eivät ole kaukolämpöverkon alueella. Haketta käyttävät lämpökonttiin eivät ole täysin uusi ratkaisu, sillä niitä on jo tehty markkinoille eri valmistajien toimesta. LUT-yliopiston hankkeessa tutkitaan aihetta lähinnä suomalaisen Biofire Oy:n lämpökonttien näkökulmasta.

LUT-yliopisto tutkii

- Siirrettävä lämpökontti mahdollistaa myös lyhytaikaisen lämmityskäytön ja lämpökontti voidaan siirtää paikasta toiseen lyhyellä aikavälillä.

Toimituslogistiikka mahdollistaa myös hakekuorman osittaisen tyhjen-nyksen, jolloin lähettyvillä olevia pieniä käyttökohteita voidaan täyttää kustannustehokkaasti. Hakekuljettaja pystyy myös hoitamaan lämpökeskusten valvontaa tyhjennyksien aikana, **Reijo Santala** Biofire Oy:ltä kertoo.

LUT-yliopiston hankkeessa tutkitaan uuden toimitusketjun ja lämpökontin yhteiskäytettävyyttä ja markkinapotentiaalia. Lisäksi hankkeessa selvitetään suurimpia öljyä käyttäviä kiinteistöjä Etelä-Savon maakunnasta ja niiden muutostarpeita. Hankkeessa kar- toitetaan myös toimialan yrityksiä, jotka ovat halukkaita yhteistyöhön ja selvitetään potentiaalisia lisäpalveluja polttoaineen jalostuksen ja toimituksen ympärille. Tämän lisäksi suoritetaan myös pilottiko- keita, joissa testataan käytännös- sä hakkeen sekä muiden biomate- riaalien puhallusta vaihtelevissa olosuhteissa. Lisäksi hankkeessa suoritetaan koko konseptin ener- giatehokkuuden ja hiilitaseen ver- tailulaskelmia perinteiseen ölj- jyn toimitus- ja käyttöratkaisuun nähden.



Puhallus-hanke lyhyesti

”Puhallus” - Kiinteän biopolttoaineen uusi toimitusratkaisu ja siirrettävät lämpökontit korvaamaan öljylämmitystä –hanke toteutetaan LUT-yliopiston Mikkeliissä sijaitsevan Bioenergian laboratorion tutkimusryhmän toimesta. Hanketta rahoittavat Etelä-Savon maakuntaliitto Euroopan aluekehitysrahastosta ja Suur-Savon Energiasäätiö. Hankkeen yhteistyökumppaneina toimivat SKAL Itä-Suomi ry, Kome Oy, Metsäenergia Meter Oy, Lämpösi Oy, Biofire Oy ja Kiinteistökehitys Naistinki Oy. Hanke päättyy 31.12.2020.



Hake puhalletaan pneumaattisesti hakekonttiin

Lisätietoja:

- Puhallus-hankkeen nettisivu: www.lut.fi/puhallus
- Jarno Föhr, LUT-yliopisto, jarno.fohr@lut.fi, puh. 040 539 6527
- Markku Miettinen, Lämpösi Oy, markku.miettinen@lamposi.fi, puh. 0400 342 853
- Reijo Santala, Biofire Oy, reijo.santala@biofire.fi, puh. 0400 740 067



Miten se osakekirja sähköistyy, kysyttiin Varkaudessa

Kiinteistöliitto Itä-Suomen alkuvuoden koulutustilaisuuksissa taloyhtiöiden hallituksia ja isännöitsijöitä puhutti huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto, sähköautot ja purkava uudisrakentaminen.

Helmikuun alussa Suomen Kiinteistöliiton lakimies **Pauliina Haapsaari** oli Varkaudessa luennoimassa aiheista sekä vastaamassa päivällä isännöitsijöiden ja illalla taloyhtiöiden kysymyksiin.

Huoneistotietojärjestelmä on verkossa oleva Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämä rekisteri, jonne kaikkien suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden paperiset osakekirjat vähitellen siirtyvät sähköiseen muotoon muunnettuna.

Järjestelmään kirjataan myös panttaukset pantinsaajien hakemuksesta, ulosmittaus- ja turvaamistoimenpiteet, konkurssi- ja

saneerausmenettely sekä muut oikeudet, rajoitukset ja käyttöoikeudet.

Uudet taloyhtiöt on 1.1.2019 alkaen perustettu jo suoraan sähköiseen järjestelmään. Vanhojen taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa uuteen järjestelmään 31.12.2022 mennessä. Isännöitsijät huolehtivat siirrosta taloyhtiön hallituksen päätöksellä. Ellei isännöitsijää ole, siirrosta on vastuussa hallitus.

Isännöitsijäntodistuksissa tulee olla jo nyt merkintä siitä, onko osakeluettelon siirto sähköiseen rekisteriin tehty.

Jättämäinen uudistus kerää ensimmäistä kertaa omistus- ja pant-

taustiedot yhteen paikkaan, mikä parantaa niiden saatavuutta ja luotettavuutta.

Isännöitsijät tai hallitus hoitavat muutoksen

Osakkaalle muutos aiheuttaa toimia siinä vaiheessa, kun huoneiston omistajuus vaihtuu kaupan tai muun saannon yhteydessä osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen. Ilman näitäkin voi omistuksensa rekisteröidä, ja se on tehtäväkin viimeistään 10 vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

Miksi osallistuin kiinteistöiltaan?

Matti Marilaa kiinnosti osakerekisterin sähköistyminen. Hän kysyi juristilta, miten osakerekisterin siirto Maanmittauslaitokselle tapahtuu taloyhtiöissä, joissa ei ole isännöitsijää tai tietokonesovellusta käytössä. Haapsaari vastasi, että MML avaa huhtikuussa palvelun, johon sellaiset yhtiöt voivat siirtoasiassa ottaa yhteyttä.

Marila käy koulutuksissa, koska haluaa pysyä ajan tasalla. Hän lukee kiinteistölehtiä, seuraa alan verkkosivuja ja osallistuu Varkauden-koulutuksiin. Ei vähiten siksi, että hän on eläkkeelle jäänyt isännöitsijä, joka isännöi vielä paria taloa sekä on muutamassa varkautelaisessa taloyhtiössä hallituksen puheenjohtajana.

- Ulkopuolisen on helpompi olla hallituksen puheenjohtajana, kun mitkään sidonnaisuudet eivät rasita. Taloyhtiöt eivät vain tule ajatelleeksi ulkopuolista henkilöä, jos omasta taloyhtiöstä ei tahdo löytyä puheenjohtajaa, hän sanoo. Marilalle puheenjohtajatehtävät ovat tulleet puskaradion kautta.

Hänen käsityksensä on, että pääkaupunkiseudulla ulkopuolinen hallituksen puheenjohtaja on jo tavallinen ilmiö.

- Jos taloyhtiössä on skismaa tai muita kinkkisiä asioita, ulkopuolisen on helpompi toimia. Jossain on otettu puheenjohtaja ulkoa silloin, jos tulossa on oikeusprosessi.



Matti Marila on muutamissa taloyhtiöissä hallitusammattilaisena. Hän tuli kuulemaan, miten osakirjojen siirto konkreettisesti tapahtuu, erityisesti yhtiöissä, joissa ei ole ammatti-isännöitsijää.



Marika Wallden ja yhtiönsä uutena puheenjohtajana kiinnosti kaikki. - Opittavaa on, mutta puheenjohtajan tehtävä on kiinnostava.

Marika Wallden on Asunto Oy Lemmensillantie 2:n hallituksen puheenjohtaja ensimmäistä vuottaan. Myös kiinteistöiltaan hän osallistui ensimmäistä kertaa. Puheenjohtajaksi hän tuli kahden vuoden hallitusjäsenyyden jälkeen.

- Halusin osallistua kiinteistöiltaan, koska puheenjohtajana tarvitsen tietoa. Täältä sitä saa paljon yhteen koottuna. Lemmensillantie 2 on rakennettu vuonna 1978, eli putkiremontti on taloyhtiön suunnitelmissa. - Mutta vasta suunnitelmissa, kuntokartoitus ja -tutkimus on ensiksi tehtävä.

42 asunnon taloyhtiö on sopuisa, kinata ei. - Me pidämme maalaus- ja kitkentä- ja muita talkoita, ja meillä on kivoja pikkujouluja. Joulun alla laitamme valot isoon pihakuuseemme. Väki on monenikäistä, mutta enemmän vanhempaa. Puheenjohtajan tehtävä on meillä mukavaa.



Päivällä lakimies Pauliina Haapsaari luennoi isännöitsijöille ja vastasi heidän kysymyksiinsä.

Asuntokaupan yhteydessä uuden omistajan on haettava omistusoikeutensa rekisteröintiä MML:stä kahden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoituksesta. Jos osakekirja on pankissa, pankin voi valtuuttaa tekemään omistuksen rekisteröinnin.

Uusi omistaja merkitään sähköiseen osakeluetteloon, kun MML on saanut verohallinnolta tiedon varainsiirtoveron maksamisesta. Saako uusi osakas osallistua yhtiökokoukseen, jos omistajuus ei ole vielä ehtinyt rekisteröityä, kysyi eräs kuulija. – Kyllä, kun esittää selvityksen saannostaan, Haapsaari vastasi.

Jos taloyhtiö ei ole vielä sähköisessä rekisterissä, on omistajan vaihdoksesta ilmoitettava entiseen tapaan taloyhtiön isännöitsijälle ja verohallintoon.

Kun osakeluettelon ylläpito on siirretty maanmittauslaitokselle, ja osakas ensimmäisen kerran rekisteröi osakkeiden omistuksensa

sähköiseen järjestelmään, on paperiset osakekirjat toimitettava ML:Lle, jossa ne mitätöidään. Nimellisestä maksusta osakekirjan voi jättää muistoksi itselleenkin, mutta juridista merkitystä sillä ei enää ole.

Jos osakekirja on päässyt hukkaan, on se ensin kuoletettava käräjäoikeudessa. Tällöin uutta osakekirjaa ei tarvitse painaa, jos osakeluettelo on siirretty ja omistus halutaan kirjata sähköiseen rekisteriin.

– MML:n verkkosivuilla on tarkat toimintaohjeet, rauhoitteli Haapsaari epätietoisena porisevaa kuulijakuntaa. Eräs kuulija lisäsi: ”Kaikki ajallaan, etukäteispelko on turhaa.”

Haapsaari muistutti, että myös osoitetiedot siirtyvät järjestelmään. Jos osakkaan osoite muuttuu, on hänen itsensä huolehdittava ilmoittamisesta MML:lle, jotta yhtiökokouskutsu osaa tulla oikeaan osoitteeseen.

Mitä revohka maksaa?

Taloyhtiöitä, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää Haapsaari kehotti siirtämään taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset mahdollisine muutoksineen sähköisessä muodossa kaupparekisteriin viimeistään nyt. Silloin tiedot siirtyvät suoraan pohjatiedoiksi Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalveluun.

– Myös huoneiston lunastusmenettelyssä on oltava tarkkana, sillä tieto lunastusmenettelystä poistuu huoneistotietojärjestelmästä automaattisesti kolmen kuukauden kuluessa, ellei MML:lle ilmoiteta prosessin olevan vielä kesken.

Mahdollisten virheellisten kirjausten osalta valtiolla on ankara vahingonkorvausvastuu.

Lopuksi kysyttiin, mitä revohka taloyhtiölle maksaa? – Kun osakeluettelo siirretään määräajassa, ei siirrosta peritä maksua.

Keskustelu autopaikoista sähköistyy

Tänä keväänä eduskuntakäsittelyyn tulee laki, joka määrittää uudisrakentamisessa ja laajoissa peruskorjauksissa tehtäväksi latausvalmiusvarauksen tietyille määrälle sähköautoja. Tämä lisää kustannuksia ja on aiheuttanut keskustelua taloyhtiöissä. Varkautelaisetkin protestoivat, miksi veloitetaan sähköautoihin, kun rahasta on maakunnissa muutenkin pula.

Haapsaari rauhoitteli kertomalla, että pakkoa ei yksittäisten latauspisteiden rakentamiseen asukkaille ole, mutta toki yhtiön kannattaa tarvittaessa kartoittaa kiinnostus ja sähköverkon riittävyys.

Päätöksentekoon ja kustannusjakoon vaikuttaa, ovatko autopaikat osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa ja onko hanke taloyhtiön vai osakasvähemmistön, vai yksittäisen

osakkaan muutostyö. Kiinteistöliiton suositukset aiheesta ovat liiton verkkosivuilla.

Latauspalvelun voi ostaa ulkopuoliselta palveluntarjoajaltakin, jolloin yhtiölle jää vain perusmaksu maksettavaksi. Tällöin yhtiö maksaa sähkölaskun sähköyhtiölle ja käyttäjä palveluntarjoajalle. Palveluntarjoaja hyvittää sähkön yhtiölle.

Yleisökysymykseen Haapsaari vastasi, että yhtiön kannattaa ehdottomasti tehdä tarkka kirjallinen sopimus yksittäisten latauspisteiden tarvitsijoiden kanssa, kustannusjakoineen ja luopumisehtoineen.

Toiminnanjohtaja **Piia Moilanen** myös muistutti sähköautoinfran rakentamisen avustuksista, joita ARA myöntää.

Puretaanko kotitaloni?

Suomessa on jo tapauksia, joissa taloyhtiön remontointi tulee liian kalliiksi asuntojen arvoon nähden. Silloin vaihtoehto on radikaali: talon loppuun asuminen tai purkaminen.

Aiemmin purkaminen vaati kaikkien osakkaiden suostumuksen, mutta 1.3.2019 voimaan astuneella lakimuutoksella päätös purkamisesta voidaan tehdä 4/5 määräenemmistöllä.

Näin merkittävässä asiassa yhtiökokouskutsu on lähetettävä osakkaille viimeistään kaksi kuukautta ennen kokousta.

Jos osakas ei halua osallistua hankkeeseen, hänellä on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Osakkeenomistajalla, jolla on yli 90 prosenttia taloyhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä, on lunastusoikeus silloin, kun peruskorjaaminen ei ole kannattavaa taloudellisesti eikä asuntojen käytettävyyden kannalta. Mitättömyyskanteen nostamiseen osakkaalla on kuuden kuukauden määräaika.

- Purkamispäätös ei nollaa osakkaan lainoja, muistutti Haapsaari. Siksi kunkin on itse selvítettävä purkamisen verovaikutukset.

Jos tontille rakennetaan purkamisen jälkeen uudisrakennus ja lisärakennuksia, lisärakentaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Jos taloyhtiö joutuu harkitsemaan purkamisvaihtoehtoa, Haapsaari painotti käyttämään asiantuntijoita, olemaan ajoissa liikkeellä, valmistelemaan eri vaihtoehtoja ja olemaan avoimia viestinnässä. - Etenemiskelpoisia ovat hankkeet, joissa osakkaat ovat yksimielisiä.



Illan taloyhtiötilaisuudessa Haapsaarta kuunteli noin 50 varkautelaista taloyhtiötoimijaa.

Kuopio tukee taloyhtiöliikuntaa

Kuopion kaupunki keksi fiksun idean vaikuttaa vähin kustannuksin ikääntyvien asukkaidensa toimintakykyyn ja kotona pärjäämiseen.

Kaupunki kouluttaa taloyhtiöiden vapaaehtoisista asukkaista vertaisohjaajia, jotta he ryhtyvät vetämään talojensa kerhotoiloissa jumppatuokioita. Kaupunki ostaa tarvittavat perusjumppavälineet kuten pallot, käsipainot, jumppa-kepit, tasapainovälineet ja kuminauhat. Ne ovat taloyhtiön käytössä niin kauan kuin toiminta jatkuu.

Toiminta alkoi jo syksyllä 2016, kun kaupunki osallistui Voimaa vanhuuteen -hankkeeseen, jota koordinoi Ikäinstituutti. Viime syksynä päättyneestä hankkeesta jäi taloyhtiöille pysyväksi Naati nuapurista – Kerrävy yhteen -toiminta, joka on tarkoitettu *kaikille asukkaille* ja jota koordinoi liikunnanohjaaja **Carita Randelin**. Hän tulee ensimmäiselle kokoontumiskerralle taloyhtiöön puhaltamaan homman käyntiin ja tuutoroi tarvittaessa.

Jumppaa ja muuta mukavaa

Jo 15 taloyhtiössä toimii säännöllinen jumpparyhmä asukkaan vetämänä, ja lisää taloyhtiöitä liittyy mukaan, kun tieto kiirii.

Ensimmäisestä vertaisohjaajakoulutuksesta ryhtyi viisi henkilöä vetämään toimintaa omassa taloyhtiössään. Aloittipa eräs henkilö jumpparyhmän omassa kodissaan, ja toinen alkoi ohjata omansa lisäksi kahdessa muussa taloyhtiössä, koska muita vetäjähallukkaita ei löytynyt.



- Kaupunki antaa välineet taloyhtiöiden asukasjumppiin, minä opastan ja tuutoroin, Carita Randelin kertoo. Eikä ole pakko vain jumpata, muutakin voi tehdä. Tarkoitus on saada asukkaat yhteen ja viihtymään.

- Vertaisohjaajan muutaman päivän mittainen koulutus ei ole pakollinen, halu ja into riittää, mutta jos epäröi ryhtyäkö vai ei, koulutuksesta saa varmuutta.

Viimeisin koulutus oli syksyllä 2019. Seuraavan koulutuksen ajankohtaa ei ole vielä päätetty, mutta kaupunki ilmoittaa asiasta verkkosivuillaan ja Kaupunkilehdessä tai Viikko Savossa.

- Naati nuapurista -toiminta voi toki olla muutakin kuin jumppaa. Eräessä taloyhtiössä jumppa ja yhteislaulu/musiikki vaihtavat vuoroa joka toinen viikko. Pyrki-mys on aktivoida asukkaita, tuoda toimintaa uinuviin kaupunginisiin

ja taloyhtiöiden vähällä käytöllä oleviin kerhohuoneisiin, Randelin korostaa.

Jotkut järjestävät jumpan sopivasti ennen lenkkisaunaa, jotkut järjestävät joulupuu-roja ja -kahveja ja kauden päättäjäisiä. Kuka mitään hauskaa keksii.

Ennen toiminnan aloitusta vetäjän on pyydettävä taloyhtiön hallitukselta lupa. Se on yleensä läpihuutojuttu, mutta ei aina. - Eräs taloyhtiö kielsi toiminnan, ihmettelee Randelin.

Kaikki asukkaat mukaan

Toiminta on palkitsevaa. - Osallistujat ovat kiitollisia ja innostuneita, sekä ilahtuneita kaupungin kädenojennuksesta. Me koordinaattorit toivomme, että kaikenikäiset tulisivat mukaan, niin äidit lasten kanssa, työttömät ja opiskelijat kuin muut työelämän ulkopuolella olevat. On kaikille iloksi, mitä enemmän väkeä tulee.

- Paras kiitos on se, kun ihmiset osallistuvat ja oikein odottavat jumppaa kuten eräs entinen maatalon isäntä, jota oli aluksi vaikea saada mukaan.

Naati nuapurista -toimintaa on pilottialueiden Puijonlaakson ja keskustan lisäksi myös muilla asuinalueilla. Randelinin toiveena on käynnistää kaupungin lisäksi myös maaseutualueiden "tupajumppat".

Lisätietoja: Carita Randelin, carita.randelin@kuopio.fi tai 044 718 2509 arkisin klo 13 jälkeen.



Jalka nousee – siinä kuin kuntokin, ja tulee hyvä mieli, kertovat hallipartalaiset. Vasemmalta Matti Niskanen, Leena Niskanen, Helmi Karjunen, Sisko Föhr, Tauno Salmi, Toivo Silmärinen, Marjatta Silmärinen, Eila Salmi ja Kaija Törrönen.

Meillä jumpataan kerran viikossa

Talvisena tiistaiaamupäivänä Asunto Oy Halliparran askarteluhuoneella Kuopion Männistössä on virkeä meno. 7 naista ja 3 miestä tuolijump-paa; venyttää, kumartaa, pomputtaa, lennättää, nostaa, laskee. Kaikkea mitä vertaisohjaaja, jumpparyhmän vetäjä, asukas **Eila Salmi** näyttää.

Tunnelma on leppoisa ja sutkaukset lentelevät. - Viehättävien naisten takiahan me tänne tullaan, vehnästelee **Matti Niskanen** miesvähemmistön puolesta.

Tavallisesti paikalla on 10—12 henkilöä keski-ikältään noin 70 vuotta. Tälle kerralle ei ryhmän vanhin, 94-vuotias äiti sekä hänen tyttärensä, päässeet.

Vertaisohjaajakoulutuksesta varmuutta

Jumppa alkoi tammikuun alussa ja on saanut 30 asunnon yhtiössä innostuneen vastaanoton. Mukaan toivotaan nuorempiakin, jos aamupäivän ajankohta sopii.

- Kannattaa tulla katsomaan, mitä me täällä tehdään, ei tämä ole vain

ikäihmisille, kannustaa Salmi.

Ensimmäisellä kerralla liikunnan-ohjaaja **Carita Randelin** oli opastamassa ja keräämässä toiveet jump-pavälineistä. Ryhmä sai kaupungilta palloja, painoja, hernepusseja ja kuminauhvoja.

Rauhallinen, jäseniä mukavasti lämmittävä ja vetreyttävä jumppatuokio kestää vajaan tunnin. Salmi kehittää liikuntaohjelman musiikin säestyksellä.

Hänestä näkee jo ulospäin, että liikunta on verissä, onhan sitä tullut koko ikä harrastettua. Kun hän hoksasi sanomalehdestä ilmoituksen muutaman päivän kestoisesta vertaisohjaajakoulutuksesta, hän ei pitkään miettinyt. - Jaan ilolla liikunnan riemua toisillekin. Ikäihmisten on hyvä saada voimaa lihaksiin, myös aivot ja muisti hyötyvät liikunnasta, Salmi perustelee vapaaehtoista ohjaajuuttaan.

- Vetäjäksi pystyy kuka vaan, jos on halua. Ohjaajakoulutus ei ole välttämätön, mutta vahvistaa uskoa pärjämiseen. Lisäksi Caritalta saa tukea

ja ideoita. Vaikka työstä ei saa rahallista korvausta, se palkitsee henkisenä ja ruumiillisena hyvinvointina.

”Osallistun satavuotiaaksi”

Hallitus kannattaa lämpimästi taloyhtiön asukasjumppaa. - Saahan kaksi askarteluhuonettamme lisää käyttöä, asukkaita vartenhan ne on tehty, **Tauno Salmi** toteaa.

Ehkä myöhemmin ohjelmassa voi olla muutakin kuin liikuntaa, mutta sitä mietitään, kunhan jumpassa on päästy hyvään alkuun.

Sisko Föhr lisää, että nimenomaan jumppaan hän haluaa tulla. - En halua joutua petiin elämäni viimeisiksi vuosiksi, vaan pysyä toimintakykyisenä.

- Minä luppon olla mukana ainakin vielä viiden vuojen päästäkin, toteaa nyt 84-vuotias Matti Niskanen hövelisti, hän kun aikoo elää satavuotiaaksi. - Poika sanoikin, ettei pija ajatella, että vanhenee, vaan miten paljon on kehittynyt!

Oikeustapauksia

Helsingin hallinto-oikeus 3.12.2019,

päätös 19/0793/5, dnro 01464/19/4122, 02203/19/4122,
02432/19/4122 (vailla lainvoimaa 7.1.2020)

Asiassa oli arvioitavana se, harjoitetaanko asuinkerrostalossa majoitustoimintaa vastoin asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja tontilla sijaitseva kerrostalo oli käyttötarkoituksestaan asuinrakennus. HAO katsoi, että toiminnassa oli ollut kysymys asuinkerrostalolle epätyypillisten lyhytkestoisten majoitusjaksojen tarjoamisesta. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asias-

sa saadun selvityksen perusteella vastannut sen laatu ja laajuus huomioon ottaen kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa. Koska asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta oli ollut asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaisena, oli ympäristö- ja lupajaostolla ollut peruste uhkasakon asettamiseen toiminnanharjoittajalle sekä asunto-osakeyhtiölle kiinteis-

tön omistajana. Sillä seikalla, että lähialueen muilla kiinteistöillä oli harjoitettu mahdollisesti samankaltaista majoitustoimintaa tai että kaupunki oli itse mahdollisesti vuokrannut kiinteistöjään asemakaavan vastaiseen käyttöön, ei ollut oikeudellista merkitystä nyt kysymyksessä olevan toiminnan sallittavuutta arvioitaessa. Asiassa ei siten ollut ilmennyt, että nyt asetetut velvoitteet olisivat yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen, suhteellisuusperiaatteen tai omaisuusuojan vastaisia.

Itä-Suomen hovioikeus 14.1.2020,

tuomio 20/101141, asia R 19/435 (vailla lainvoimaa 28.1.2020)

Asiassa oli riidatonta, että A oli As Oy:n hallituksen puheenjohtajana osallistumalla päätöksentekoon siitä, että yhtiön putkiremontin tarvikkeita oli tilattu X:ltä, johon A:lla oli lähipiirasema, ryhtynyt sellaiseen toimeen, johon hänellä ei ollut oikeutta. Hovioikeudessa oli ensin ratkaistavana, oliko As Oy vastuuvapauden myöntämällä sitovasti luopunut vaatimasta vahingonkorvausta A:lta ja samalla menettänyt syyteoikeutensa. Tuomiosta ilmenevillä perusteilla hovioikeus katsoi, että yhtiö oli yhtiökokouksessa tekemällään päätöksellä tarkoittanut myöntää vastuuvapauden A:lle myös putkiremontin osalta ja siten yhtiö oli si-

tovasti luopunut oikeudestaan vaatia vahingonkorvausta A:lta. Yhtiö oli kuitenkin myöhemmin poliisin suorittamassa esitutkinnassa ilmoittanut vaativansa A:lle rangaistusta. Hovioikeus katsoi tältä osin, että yhtiö ei ollut myöntäessään vastuuvapauden A:lle tehnyt päätöstä myös syyteoikeudesta luopumisesta ja yhtiö oli siten voinut vaatia asiassa rangaistusta. Arvioitaessa sitä, oliko A:n menettely aiheuttanut RL 36 luvun 5 §:ssä tarkoitettua vahinkoa tai sen vaaraa yhtiölle, oli tosiasiallisia tapahtumia verrattava siihen, miten tapahtumat olisivat edenneet ilman A:n oikeudetonta menettelyä. Vahingon aiheutumista kokonaisuu-

tena tarkastellen hovioikeus katsoi olennaista olevan se, paljonko putkiremontti lisätöineen oli kokonaisuudessaan tullut yhtiölle maksaamaan, eikä se, paljonko X:lle oli maksettu yksittäisistä tarvikkeista katetta. Tuomiossa kerrotuilla perusteilla asiassa oli jäänyt näyttämättä, että yhtiö olisi saanut putkiremontin ja siihen liittyvät lisätyöt toteutetuksi kokonaisurakkana tai muulla tavoin edullisemmin kuin ne yhtiössä oli tosiasiallisesti toteutettu. A:n menettelyn ei siten voitu katsoa aiheuttaneen yhtiölle taloudellista vahinkoa tai sen vaaraa ja myös syyte luottamusaseman väärinkäytöstä hylättiin.

Turun hovioikeus 29.11.2019,

tuomio 949, dnro S 18/1476 (vailla lainvoimaa 3.12.2019)

Asiassa oli hovioikeudessa kysymys ensinnäkin siitä, kuuluuko ilmalämpöpumpun asentaminen parvekkeelle osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piiriin. Kysymys oli myös siitä, oliko muutostyön kieltäminen tässä tapauksessa kohtuutonta, kun otettiin huomioon yhtäältä aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Lisäksi asiassa oli otettava kantaa ilmalämpöpumppujen kieltämisestä koskevan yhtiökokouksen päätöksen päte-

mättömyyteen. Hovioikeuden tuomiossa todetuilla perusteilla ilmalämpöpumpun asentamisesta oli A:lle varteenotettavaa hyötyä, kun taas yhtiölle aiheutuva haitta oli suhteellisen vähäinen. Muutostyön kieltäminen oli siten hovioikeuden mukaan kohtuutonta. Koska ilmalämpöpumpun asentaminen parvekkeelle oli hovioikeuden mukaan asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettu osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piiriin kuuluva muutostyö, jonka yh-

tiö voi kieltää vain luvun 3 §:ssä säädetyn edellytyksin, As Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksen päätös kieltää osakkeenomistajilta ilmalämpöpumppujen asentaminen oli asunto-osakeyhtiölain vastainen ja siten pätemätön. Hovioikeus kielsi yhtiöltä päätöksen täytäntöönpanon ja oikeutti osakkaan asentamaan ilmalämpöpumpun hallinnassaan olevalle parvekkeelle.

Turun hallinto-oikeus 10.12.2019,

päätös 19/0327/1, dnro 00660/18/4122 (vailla lainvoimaa 7.1.2020)

A oli tehnyt kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimenpidepyynnön, jossa hän oli vaatinut, että lautakunta ryhtyy toimiin kiinteistöllä tapahtuvan rakennusluvan vastaisen majoitustoiminnan kieltämiseksi. Kiinteistön omisti C Oy, ja kiinteistöllä sijaitsi useita C Oy:n osakkaiden itse omistamia loma-asuntoja. Toimenpidepyyntö oli koskenut C Oy:n kiinteistöllä sijaitsevan B Oy:n omistaman loma-asunnon käyttöä. Toimenpidepyynnön mukaan kyseistä A:n

loma-asunnon naapurissa sijaitsevaa loma-asuntoa vuokrattiin internetissä lyhytaikaiseen majoitukseen, ja loma-asunnon alati vaihtuvat vuokralaiset aiheuttivat haittaa ja häiriötä. HAO totesi, että rakennuslupapäätöksellä oli rakennuspaikalle C23 myönnetty rakennuslupa loma-asunnon rakentamiseen, joten rakennuksen rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus ei ollut toimia majoitusrakennuksena. Saadun selvityksen mukaan loma-asuntoa kuitenkin

kin käytettiin majoitustoiminnaksi katsottavaan lyhytaikaiseen vuokraukseen. Loma-asunnon käyttö edellä sanotulla tavalla majoitusrakennuksena tarkoitti rakennuksen käyttötarkoituksen olennaisista muuttamista, joka MRL 125 §:n 5 momentin mukaan edellytti rakennuslupaa. Lautakunta ei näin ollen ollut esittämillään perusteilla voinut olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin, joten lautakunnan päätös oli kumottava ja asia palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

Itä-Suomen hovioikeus 4.12.2019,

tuomio 676, dnro S 18/1189 (vailla lainvoimaa 17.12.2019)

Asiassa oli hovioikeudessa ensisijaisesti kyse siitä, onko Alla oikeus purkaa liikehuoneiston kauppa siinä todetun sokkelin virheen ja mikrobivaurion vuoksi ja saada B:ltä vahingonkorvausta peruuntuneesta kaupasta aiheutuneen myyntivoiton menetyksen vuoksi. Toissijaisesti oli ratkaistava, onko Alla oikeus virheiden vuoksi hinnaalennukseen ja vahingonkorvaukseen menetetyistä vuokratuotos-

ta. Hovioikeus katsoi, että vaikka korjaukset olivat sinänsä kestäneet pitkän ajan, mutta koska A oli saanut koko korjausajalta vuokratuoton liiketilasta, korjausajan kestolla ei ole ollut hänelle oleellista merkitystä. Kaupan purkamisen perusteeksi ei riittänyt se, että yksi potentiaalinen ostaja, jolla oli lisäksi ollut toimialastaan johtuvia erityisvaatimuksia liiketilan hygienian ja muutostöiden suhteen, oli

korjausten ollessa kesken vetäytynyt kaupasta. Edellytyksiä kaupan purkamiseen ei ollut ja siksi myös siihen liittyvä vahingonkorvausvaatimus hylättiin. A:lla oli kuitenkin oikeus hinnaalennukseen, kun liikehuoneisto ei korjattunaakaan vastannut virheetöntä. Oikeutta vahingonkorvaukseen menetetyistä vuokratuotoista johdosta A:lla ei hovioikeuden ratkaisusta ilmenevillä perusteilla ollut.

Puheenjohtajalla hyvä mieli

Neljä vuotta taloyhtiömme puheenjohtajuutta takana – ja minulla on edelleen hyvä mieli.

Mistä moinen? Hallitustyönnän oletetaan olevan niin epäkiitollista, että siihen lopulta suviintuu se kärsivällisinkin.

Ensiksi on syytä miettiä, mitä itse ajattelee tehtävästä ja sitten katsoa peiliin.

Asunto-osakeyhtiöhän on yritys siinä missä osakeyhtiökin, joskin voittoa tuottamaton. Yrityksen hallitukseen halutaan ja tehtävää arvostetaan, mutta miksi taloyhtiöissä on päinvastoin. Onhan kyseessä sentään tavan ihmisen kallein omaisuus, jonka hoitoon ja arvon kasvattamiseen, tai ainakin ylläpitämiseen, pääsee hallituksen jäsenenä vaikuttamaan.

Näin minä ajattelin, kun hallitukseen lähdin ja puheenjohtajaksi suostuin.

Minulle kotia on koko taloyhtiö, ei vain oma asunto. Haluan, että koko kotini tontin rajoja myöten on kunnossa ja asukkaat tyytyväisiä.

Mutta miten taloyhtiössä päästään (omaan ja) asukkaiden tyytyväisyyteen?

Meillä toimiviksi on osoittautunut kolme keinoa: 1) asukastilaisuudet 2-3 kertaa vuodessa, 2) whatsapp- ja facebook-ryhmät ja 3) tasapuolisuus kaikkia asukkaita kohtaan.

Asukastilaisuuksia on eri teemoilla: kevät- ja/tai syystalkoot, pikkujoulut ja tiedotustilaisuudet. Keskustelu näissä on vilkasta, ja aremmillekin annetaan ääni.

Kun hallitus tietää asukkaiden eli maksajien toiveet, hallituksen työ helpottuu. Toki hallituksen on toimitettava budjetin, lakien ja säädösten reunaehdoin, eikä maalaisjärjen käyttökään ole kiellettyä.

Kaikki asukkaat eivät tietenkään osallistu tilaisuuksiin, mutta moni ei-osallistuvista on mukana whatsapp- ja facebook-ryhmissämme. Tänäa setvimme ryhmässä yhden autopaikan kohtaloa. Isännöitsijän listalla paikka näytti varatulle, mutta käytännössä ei ollutkaan. Ilman ryhmiä asia ei olisi selvinnyt. Näin autopaikkaa vailla ollut asukas sai paikan.

Tasapuolisuuskin toteutui. Jos tuota yhtä vapaa- ta paikkaa ei olisi löytynyt, olisimme autopaikkasään- töjemme mukaan arponeet kahden paikan haltijoiden kesken, kuka joutuu luopumaan 2-paikastaan. Meillä on oltava jokaista huoneistoa kohden vähintään yksi autopaikka, riippumatta siitä käyttäkö paikkaa osakas vai vuokralainen.

Vuosi sitten muuttanut uusi asukkaamme **Pirko** alkoi vuoden alusta vetää asukastuvallamme viikoittaista jumppaa, johon osallistuu toistakymmentä asukasta. Meitä kyllä tuurasi, kun saimme Pirkon-kal- taisen asukkaan! Kuopion kaupunki tukee jumppaa järjestäviä taloyhtiöitä antamalla käyttöön jumppa- välineitä. Me olemme yksi näistä taloyhtiöistä, ja li- sää kaivataan. Hieno kädenojennus kaupungilta tämä Naati nuapurista – kerrävy yhteen -toiminta. Tästä li- sää lehdessämme toisaalla.

Myös Savon Sanomia aktiivisuutemme kiinnostaa, sillä toimittaja on tulossa tekemään jumpparyhmästä juttua. Jutunteosta ilahtuneena, ja ”kun taloyhtiötäm- me ollaan nyt tekemässä kuuluisaksi”, Leena ehdotti whatsapp-ryhmässä myös käsityökerhon perustamis- ta. Häneltä löytyisi materiaalia näprätä kahvipusseis- ta kauppakasseja ja mökkiläisille puunkantokasseja. Muutamassa minuutissa löytyi innostuneita tähänkin, myös nuoria, ja vieläpä lisäideoin. Eiköhän kerho ole pian toiminnassa.

Tuntuupa puheenjohtajasta mukavalta! Asuk- kaamme kehittävät yhteistä puuhaa ihan itse, halli- tus vain kannustaa. Kiva on minunkin piipahtaa kah- vintuoksuiseen kassakerhoon joku kerta. Jospa **Riitta** neuvoisi, miten sukan kantapää neulotaan.

Anna-Liisa Pekkariinen
annaliisapekkariinen@gmail.com
www.annaliisapekkariinen.net

Viidettä
vuotta
puheen-
johtajana



Jäsenpalvelut 2020

Kattavat neuvontapalvelut



PUHELINNEUVONTAA

Tarkemman yhteystiedot ja palveluajat lehden takakannessa



VERKKONEUVONTAA

kiinteistoliitto.fi
kiinteistoliitto.fi/ita-suomi



KIRJALLISIA LAUSUNTOJA

kirjalliset lausunnot
kiinteistönpidon pulmatilanteissa

Tiedotus- ja viestintäpalvelut



Itä-Suomen Kiinteistöviesti

Jäsenlehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa.



Suomen Kiinteistölehti

Valtakunnallinen lehti
ilmestyy 10 kertaa vuodessa.



Sähköinen uutiskirje

Noin 5 kertaa vuodessa ilmestyvä
uutiskirje ajankohtaisista asioista.

Jäsenkoulutus

Koulutustilaisuuudet

Maksuttomia koulutustilaisuuksia muun muassa laki-asioista, taloudesta, korjausrakentamisesta sekä kiinteistöpalveluiden tilaamisesta.



Verkkokurssit

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

Tutkimus- ja kehitysyksikkö sekä edunvalvonta

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



Mobiilijäsenkortti

Lataa nyt mobiilijäsenkortti. Kannat aina mukana jäsennumeroa, 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
tiistai ja torstai klo 9-13
puh. 09 1667 6311



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



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 9-12
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.