

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän

KIINTEISTÖ

1 • 13

viesti

Sivu 6

**Ammattitaitoinen isännöitsijä
helpottaa hallituksen työtä**

Sivut 10-11

**Isännöitsijän vaihdoksessa
on helppo epäonnistua**

PIENET YHTIÖT

etsivät isännöitsijää

MOLOK® syväkeräysjärjestelmä
PIENI TILANTARVE • SUURI KERÄYSTILAVUUS

**Teemme teille veloitusetta
räätelöidyn jätehuoltosuunnitelman.
Toteutamme palvelun
avaimet käteen -periaatteella.**

Kaikkiin yli 40 huoneiston taloyhtiöihin
paperinkeräyssäiliö veloitusetta.
Säiliön omistaa Paperinkeräys Oy

SIISTI • TEHOKAS • TURVALLINEN
Kuvan ryhmä palvelee 50-100 asukkaan jätehuoltoa

Molok Oy
Jani Parkkonen
Puh. 040 847 0731
jani.parkkonen@molok.com

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND

MOLOK®
www.molok.com

**Asiantuntevaa
LVIAS-suunnittelua**

Granlund Riihimäki Oy

Hämeenkatu 14,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



**20 vuotta hyvän
ympäristön puolesta.**

KIERTOKAPULA
www.kiertokapula.fi

MOLOK® syväkeräysjärjestelmä
PIENI TILANTARVE • SUURI KERÄYSTILAVUUS

**Teemme teille veloitusetta
räätelöidyn jätehuoltosuunnitelman.
Toteutamme palvelun
avaimet käteen -periaatteella.**

Kaikkiin yli 40 huoneiston taloyhtiöihin
paperinkeräyssäiliö veloitusetta.
Säiliön omistaa Paperinkeräys Oy

SIISTI • TEHOKAS • TURVALLINEN
Kuvan ryhmä palvelee 50-100 asukkaan jätehuoltoa

Molok Oy
Jani Parkkonen
Puh. 040 847 0731
jani.parkkonen@molok.com

TEHTY SUOMESSA
MADE IN FINLAND

MOLOK®
www.molok.com

8. vuosikerta

Julkaisija

Hyvinkään-Riihimäen-

Mäntsälän

Kiinteistöyhdistys ry

Annankatu 24

00100 HELSINKI

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

Päätoimittaja

Mariika Sipilä

P. 040 741 7515

Kustantaja

Plenty's Oy

Toimitus

Plenty's Oy

Jari Runsas

PL 8, 33501 Tampere

P. (03) 261 0850

Ilmoitusmyynti

Mediatoimisto

Dorimedia

Leena Kolehmainen

P. 041 501 9902

Painopaikka

Hämeen Kirjapaino Oy

Tampere 2013

Painosmäärä

3.500 kpl

Osoitteenmuutokset

osoitteet@plentys.fi

Osoitelähde:

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän

Kiinteistöyhdistys ry:n jäsen- ja

asiakasrekisterit.

PÄÄKIRJOITUS

HANNU NIEMENOJA • PUHEENJOHTAJA
HYVINKÄÄN-RIIHIMÄEN-MÄNTSÄLÄN KIINTEISTÖYHDISTYS RY

MIKSI ALA EI KIINNOSTA?

Isännöitsijän tehtävistä ja niiden hoitamisesta on varmaan puhuttu ja kirjoitettu siitä alkaen, kun ammattikunta on ollut olemassa. Ikävä kyllä kommentit etenkin viime aikoina ovat olleet melko negatiivisävytteisiä. Aihetta tähän on varmasti ollutkin.

Sytä arvosteluun on mitä ilmeisimmin monia, mutta uskoisin, että yksi mahdollinen aiheuttaja on isännöitsijän tehtäväkentän jatkuva laajentuminen. Koko ajan tulee uusia asioita opeteltavaksi, omaksuttavaksi ja toteutettavaksi. Lainsäädäntö tuntuu keksivän lisävelvoitteita ja asiakkaatkin vaativat enemmän. Lisää työntekijöitä ei alalle kuitenkaan kovin helposti palkata, koska tulojen pitäisi lisääntyä kuluja vastaavasti.

Tulojen ja kulujen yhtälö on periaatteessa yksinkertainen, mutta käytännössä ei. Palkkio- korotuksilla lisää rahaa saadaan, mutta kun taloyhtiöiden näkövinkkelistä rahaa taas pitäisi liikuttaa mahdollisimman vähän. Umpisolmu on siis valmis.

Isännöitsijän valinnassa valitettavan usein tärkeimpänä kriteerinä tuntuu edelleenkin olevan palvelun hinta. Tällöin työtä tekevän puolella ajaututaan helposti siihen, että samalla väkimäärällä joudutaan tekemään enemmän töitä ja laatu kärsii väistämättä. Ajaututaan tilanteeseen, jota kumpikaan osapuoli ei ole halunnut.

On toinenkin ongelma, joka näkyy jo nyt, mutta tulevaisuudessa mahdollisesti vielä paljon pahemmin. Isännöitsijän työ ei yksinkertaisesti kiinnosta nuoria.

Yhtenä syynä tähän ovat työajat. Pääsääntöisesti taloyhtiöiden kokoukset pidetään iltaisin ja pahimpaan tilinpäätösaikaan kokouksia riittää joka illalle. Aamustakaan ei voi ottaa tunteja pois, kun kokousiltaa seuraavana aamuna on ehkä toinen kokous, työmaapalaveri tai jotakin muuta. Tätä voi jatkaa viikkokausia. Myös äkilliset vahinkotapa-

ukset on usein hoidettava saman päivän aikana, vaikka työaika olisikin jo loppunut. Vapaa-aikaa ei siis juurikaan jää. Perheelliselle, alasta kiinnostuneelle, tämä voi olla ylivoimainen este.

Toinen tekijä on palkka. Jos isännöintipalkkiot on kilpailutettu kovin alas, ei isännöitsijällekaan voi maksaa sellaista palkkaa, joka houkuttelisi alalle nuoria ja ehkä asunovelkaisia henkilöitä.

Isännöitsijöiden keskimääräinen ikä taitaa olla jo yli 50 vuotta. Tämän ikäisillä työuraa on vielä jäljellä, mutta eläkeikä alkaa kuitenkin jo hämmöttää. Nuoria olisi siis pakko saada mukaan, ja varsin pian. Muuten ollaan tilanteessa, että isännöitsijöitä ei riitä läheskään kaikille taloyhtiöille tai sitten yksi isännöitsijä joutuu hoitamaan niin montaa taloyhtiötä, että palvelusta on turha puhua.



Epäkohtia on kyllä helppo löytää, mutta paranusehdotusten keksiminen vaatiiikin jo enemmän.

Isännöitsijöiden työaika vaatii varmasti muutosta ja rahallakin on oma merkityksensä. Tämän vuoksi on ehkä hyvä huomioida isännöitsijänvalinnassa muutakin kuin vain pelkkä hinta. Esimerkiksi toimiston ja henkilökunnan kokemus, koulutus ja referenssit kannattaa ottaa arviointiin mukaan. Ehkä taloyhtiö ei kuitenkaan viime kädessä ole ostamassa hintaa, vaan yhtiölle toivomaansa palvelua.

Nuorta, juuri alalle tullutta isännöitsijää ei kannata myöskään vieroksua. Hänestä voi tulla taloyhtiölle arvokas ja pitkäaikainen yhteistyökumppani.

Tämän kirjoituksen tarkoituksena ei ole puolustella tietyn ammattikunnan tekemisiä ja tekemättä jättämisistä, vaan pikemminkin esittää huoli siitä, miten taloyhtiöiden asioita tulevaisuudessa pystytään hoitamaan. Pelkään, että tällä menolla se ei onnistu kovin hyvin.

Pieneköjen taloyhtiöiden on yhä vaikeampi löytää isännöitsijöitä

PIENTÄKIN ON HOIDETTAVA AMMATTIMAISESTI

Hyvinkääläisen Tili ja Isännöinti Mikkosen yrittäjäpariskunta – **Jarmo ja Hanna Mikkonen** – tietävät, mistä se johtuu.

– Pienistä taloyhtiöistä saata-va maksutulo on niin vähäistä. Kuitenkin niitä koskevat samat säännökset ja lait muun muassa kirjanpidon järjestämisestä. Yhtiöissä on pidettävä yhtiökokoukset, hallituksen kokoukset ja muut lakisääteiset toiminnot taloyhtiön koosta riippumatta.

Yleensä isännöinnin palkkio määräytyy taloyhtiön neliöiden tai huoneistojen lukumäärän perusteella. Siksi moni isännöintiyritys keskittyy mieluummin isoihin taloyhtiöihin.

Mikkoset näkivät tässä markkinaraon. Heidän asiakaskunnastaan valtaosa on pieniä, alle 12 asunnon taloyhtiöitä.

– Kun yhtiökohtainen maksutulo on pieni, on määrää oltava enemmän ja prosessi on rakennettava mahdollisimman samankaltaiseksi kaikille. Olemme ratkaisseet yhtiön räätälöimällä oman palvelun

Hallituksen jäsen Jari Anttila tietää, miten vaikeaa pienten taloyhtiöiden on löytää ammattimaista isännöintiä.



Jarmo ja Hanna Mikkonen ovat kehittäneet juuri pienille taloyhtiöille suunnatun palvelupaketin.

Samat lait, asetukset ja viranomaismääräykset koskevat kaikkia taloyhtiöitä – oli osakkaita sitten neljä tai neljäsatata.

Muuttuvan pykäläviidakon keskellä on järkevintä antaa yhtiön asiat alan ammattilaisten hoidettavaksi.

Isännöinnin osalta moni pieni yhtiö on kuitenkin pulassa, koska vain harva isännöintitoimisto on kiinnostunut niistä asiakkaina. Toimistot eivät aina edes anna tarjousta pienen taloyhtiön hoidosta.

pienille yhtiöille. Siinä tehtäväkenttä on selkeä ja samanlainen joka yhtiöllä. Muut työt ovat erillisveloitettavia ja asiakasyhtiöt saavat päättää, hankkivatko esimerkiksi remontin projektijohdon meiltä vai jostain muualta, Jarmo Mikkonen kertoo.

TARVE ON ILMEINEN

Mikkoset käynnistivät toimistonsa tekemällä kirjanpitoa. Rakennus- alalla nuorempana töitä tehnyt ja kaupallisen koulutuksen saanut Jarmo kaipasi kuitenkin monipuolisempaa toimenkuvaa ja lähemmäs omia osaamisalueitaan, ulos neljän seinän sisältä. Isännöintikoulutus antoi eväät toimenkuvan laajentamiseen.

Tarve pienille taloyhtiöille suunnatulle palvelulle on ilmeinen.

– Markkinointia ei ole paljon tarvittu. Yhtiöissä sana kiertää ja teemme myös yhteistyötä muiden isännöintitoimistojen kanssa. He ohjaavat pienempiä asiakkuuksia meille, jos eivät näe yhtiötä itselleen sopivana, Jarmo Mikkonen sanoo.

Pienten yhtiöiden eduksi Mikko-

nen näkee sen, että niiden asukkaat ovat yleensä aktiivisempia ja oma- toimisempia kuin isoissa yhtiöissä.

– Isossa yhtiössä halutaan yleensä huoltoyhtiö hoitamaan pihat ja pitämään paikat kunnossa. Rivitaloyhtiöissä kustannusten jakajia on vähän ja taloudenpidosta ollaan tarkkoja. Esimerkiksi pihat hoidetaan usein talkoilla ja korjauksiakin tehdään omatoimisesti. Kynnys soittaa isännöitsijälle on paljon korkeampi. Ihmiset tuntevat olevan myös jotenkin vastuullisempia ja huolehtivat paremmin toistaan.

Yhtiön kannalta on kuitenkin hyvä, että sen asioita hoitaa ammattilainen. Isännöitsijä vastaa siitä, että taloyhtiö pysyy kunnossa ja talous tasapainossa. Väärässä paikassa ei kannata säästää.

KEVÄISIN HURJA KOKOUSRUMBA

Selvitäkseen kevään yhtiökokous- rypistyksestä Jarmo Mikkonen on rakentanut oman toimintamallin myös kokousrutiineihin. Tammi- kuun lopusta alkaen hän istuu noin kolmen–neljän kuukauden ajan keskimäärin toistakymmentä

kokousta viikossa.

– Pidämme pääosan kokouksista omalla toimistollamme, jolloin saan pöytäkirjan tulostettua heti ja allekirjoitukset siihen saman tien. Turhat postitukset ja paperien kierrätykset jäävät pois.

Jos listalla on vain rutiinasioita, kokoukset saadaan viedyksi ripeästi läpi. Oma lukunsa ovat tietenkin yhtiöt, joissa on esimerkiksi remontti päällä tai suunnitteilla.

VAATIMUKSET KASVAVAT KOKO AJAN

Taloyhtiöille asetettavat vaatimukset kasvavat koko ajan. Uusi asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa yhtiöt muun muassa kunnossapitotarveselvitysten tekoon, osakkaan muutostyöilmoitusten käsittelyyn ja arkistointiin eli muutostyörekisterin ylläpitoon. Isännöintiyritykset ovat näissä asioissa avainroolissa, ja niiden on investoitava tietojärjestelmiin sekä uusiin käytäntöihin.

– Eihän tällä alalla ole pienen toimiston kovin helppo olla. On vain pyrittävä pysymään ajan tasalla ja osattava kysyä neuvoa. Kaikkea ei tarvitse osata itse, Jarmo Mikkonen

korostaa.

– Lakineuvonnan osalta kiinteistöyhdistys on tärkeä kumppani. Paljon myös keskustelemme arjen ongelmista muiden isännöitsijöiden kanssa.

Energiatodistusten laatiminen edellyttää jatkossa koulutuksen hankkimista tähän tehtävään. Aiemmin myös isännöitsijöillä oli mahdollisuus laatia energiatodistus.

– Matemaattinen sapluuna on uudessa järjestelmässä aika selkeä. Meillä on nyt menossa mietintäaika, miten asia jatkossa hoidetaan. Toistaiseksi emme ole löytäneet sopivaa yhteistyökumppania, Mikkonen sanoo.

Jatkossa energiatehokkuusvaatimukset on otettava huomioon luvanvaraisissa saneeraustoimissa. Ammattilaisten apu on taas taloyhtiöille tarpeen. Jarmo Mikkonen on isänsä jalanjäljillä jo nuoruus- vuosista asti seurannut rivitalojen rakentamista Suomessa.

– Esimerkiksi yläpohjissa käytettiin 70-luvulla 20 sentin eriste- kerrosta. Nyt vaatimus on 45 senttiä. Nykyvaatimusten mukaisella lisäerityksellä saa jo aika helposti tuloksia aikaan.

”Kokemuksesta ja tiedosta kannattaa maksaa”

As Oy Riihimäen Kaarina on uudehko, kuuden huoneiston rivitaloyhtiö. Hallituksen jäsen **Jari Anttilan** mielestä uudenkaan taloyhtiön hoito ei ole vain asumista ja olemista, josta selviytyisi yksinomaan asukkaiden voimin. Se vaihtoehto suljettiin hyvin nopeasti pois yhtiön hallinnossa.

– Isännöitsijällä on kokemusta, tietoa, laaja kontaktipinta ja kyky kilpailuttaa. Siitä kannattaa maksaa. Jos tässä heittäydytään vain huolettomaksi, lasku tulee aikanaan maksettavaksi, Anttila muistuttaa.

Riihimäen Kaarinassa isännöitsijän ammatitaito on jo ollut tarpeen.

– Yhtiöllä oli mahdollisuus lunastaa tontti omaksi tietyn ajanjakson puitteissa. Siinä isännöitsijän rooli oli ihan arvossa arvaamatto-

massa. Hän osasi laskea kustannusvaikutukset pidemmällä tähtäimellä. Selkeiden laskelmien pohjalta päätös oli paljon helpompi tehdä. Se oli iso asia ihmisille, jotka olivat juuri investoineet asuntoon ja vielä piti löytää rahaa tontinlunastukseen. Lisärahahan sijoittaminen vaati selkeät perusteet.

Riihimäkeläisyhtiö ei ole palkannut huolto- yhtiötä, vaan mm. pihatyöt hoidetaan kimpassa periaatteella ”se tekee, kuka ehtii ja pystyy”.

Isännöitsijältäkin ostetaan vain se, mitä ei itse osata tehdä. Anttila ei kuitenkaan hevin lähtisi siihen, että asukkaat itse hoitaisivat myös isännöinnin.

– Tilastollinen fakta on, että joka yhtiöön ei riitä tämän alan osaajia.

– Asunto on yleensä ihmisen elämän suurin sijoitus. Jos autoista pidetään huolta, vaikka niiden arvo putoaa kuin lehmän häntä, niin miksei sitten asunnoista. Ei autojaan kovin moni lähde itse huoltamaan, ja kyllä asunnonkin arvo laskee huonosta hoidosta, Jari Anttila muistuttaa.

Uudessakin yhtiössä on yhtä lailla oltava tarkkana taloudenpidon kanssa. Vaikka remonteja ei ensimmäisinä vuosina juuri tarvita, hyvä huolenpito ennaltaehkäisee ongelmien syntymistä.

– PTS pakottaa tarkastelemaan asioita jo ennalta, mikä on hyvä asia. Myös osakkailla voi olla omia muutostarpeita, joiden etenemistä prosessin ja oikeat kanavat tunteva isännöitsijä voi useinkin sujuvoittaa. Senkin vuoksi kannattaa turvautua ammattilaiseen.

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joista noin puolessa juoksevaa hallintoa hoitaa ammatti-isännöitsijä. Isännöitsijällä on kiinteistöomaisuuden hoitajana erittäin tärkeä rooli.



Isännöitsijän valinta on hallituksen tärkein tehtävä

TALOYHTIÖT KAIPAAVAT AMMATTI-ISÄNNÖINTIÄ

Taloyhtiöiden hallitukset koostuvat pääsääntöisesti niinsanotuista maallikkajäsenistä. Tästä johtuen yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä onkin taloyhtiön isännöinnin huolellinen järjestäminen. Ammattitaitoinen ja osaava isännöitsijä helpottaa valtavasti hallituksen työtä. Vastaavasti taas taitamaton isännöitsijä voi aiheuttaa hallitukselle paljon harmia. Vaikka valtaosaa asunto-osakeyhtiöistä hoidetaan ammattimaisesti, on pienimpien talo-

yhtiöiden tilanne toisin. Niissä isännöintipalvelun kysyntä ja tarjonta eivät aina kohtaa. Ammatti-isännöitsijöitä ei aina kiinnosta pienet kohteet ja samanaikaisesti pienissä taloyhtiöissä ei olla valmiita panostamaan ulkopuoliseen palveluun. Mutta hallituksen vastuu tehtävien hoitamisesta on kaikissa yhtiöissä samanlainen, olipa kyseessä sitten pieni tai suuri yhtiö. Ja koosta riippumatta myös yhtiön hallinnon, talouden ja kunnossapidon asianmukainen hoito on kaikille osakkeenomistajille aina yhtä tärkeää.

HALLITUS VASTAA ISÄNNÖITSIJÄN NIMITTÄMISESTÄ

Taloyhtiön hallituksella on yhtiön asioiden yleinen hoitovelvollisuus ja sen lisäksi on asunto-osakeyhtiölaissa säädetty hallitukselle nimenomaisesti kuuluvia tehtäviä. Yhtenä näistä hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan kuuluvista tehtävistä on isännöitsijän nimittäminen. Tätä tehtävää ei edes voi saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi.

Hallituksen velvollisuutena on

myös valvoa isännöitsijän toimintaa. Hallitus voi halutessaan ottaa ratkaistavaksi juoksevaan hallintoon kuuluvia erityiskysymyksiä, kunhan juokseva hallinto pääosin antaa monia tehtäviään – soveltuvin osin jopa laissa sille määrättyjä erityistehtäviä – isännöitsijän hoidettavaksi, mutta ei kuitenkaan voi siirtää omia tehtäviään kokonaisuudessaan isännöitsijälle.

TILAAJAVASTUULAKIA sovelletaan isännöintisopimukseen

Lakia tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä – Tilaajavastuulakia – sovelletaan, kun taloyhtiö ostaa isännöinti-, siivous- ja kiinteistöhoitopalveluita tai solmii rakentamis-, korjaamis- tai kunnossapitoa koskevia urakkasopimuksia. Laki velvoittaa työn tilaajan eli taloyhtiön hallituksen selvittämään, että sopimuskumppani on hoitanut lainmukaiset velvoitteensa.

Tilaajan tulee ennen sopimuksen tekemistä saada sopimuskumppaniltaan:

- 1) selvityksen yrityksen merkinnästä ennakoperintä-, työnantaja- ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- 2) kaupparekisteriotteen
- 3) todistuksen verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys verovelan maksusuunnitelmasta
- 4) todistukset eläkevakuutusten ottamisesta suorittamisesta tai selvityksen erääntyneiden eläkevakuutusmaksujen maksusopimuksesta
- 5) selvityksen sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- 6) tapaturmavakuutustodistuksen

Nämä selvitykset eivät saa olla yli 3 kuukautta vanhoja.

Osan selvityksistä (kuten kohdat 1–2) tilaaja voi hankkia itse viranomaisten rekistereistä. Muun kuin viranomaisen antama selvitys voidaan hyväksyä vain yleisesti luotettavalta arvioijalta tai tietojen ylläpitäjältä mm. RALA ry, Suomen Tilaajavastuu Oy ja Suomen Asiakastieto.

Mikäli taloyhtiön ostot sopimuskumppanilta jäävät vuositasolla ilman arvonlisäveroa alle 7 500 euron, selvitystä ei tarvitse tehdä. Summa koskee siis koko kalenterivuotta. Selvitykset tulee pyytää myös siinä tapauksessa, että tilaajan ja palveluntarjoajan välinen sopimussuhde on vakiintunut.

EHDOT JA SANKTIOT

Isännöintisopimus kannattaa tarkastaa aina, koska kyseessä on jatkuva sopimus, vaikka summa jäisikin alle 7 500 euron. Kun sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee tilaajan vuosittain pyytää kohtien 3–4) selvitykset.

Mikäli tilaaja laiminlyö selvitysvelvollisuutensa voi siitä seurata 1 600–16 000 euron laiminlyöntimaksu (rakentamistoiminnassa jopa 50 000). Laiminlyöntimaksu on sopimuskohtainen.

Tilaajavastuulla pyritään harmaan talouden torjuntaan ja sen tarkoituksena on edistää yritysten välistä tasavertaista kilpailua sekä työehtojen noudattamista.

Tilaajavastuu.fi-palvelu

Tarvittavia selvityksiä voi pyytää suoraan sopimuskumppanilta tai hakea niitä verkkopalvelusta. Isännöintiyritysten ja taloyhtiöiden kesken tämä hoituu kätevästi, kun isännöintiyritys liittyy tilaajavastuu.fi -palveluun. Taloyhtiö voi tällöin maksutta hakea tiedot valmiina raportteina ja palvelun tuottaja maksaa palvelusta vain 90 euroa vuodessa.

Käy tutustumassa sivuihin osoitteessa www.tilaajavastuu.fi

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuoltoa Hyvinkään lähialueilla.



Hakalankaari 5 B 14 • 05460 Hyvinkää
050 535 3350 • petri@pkpalvelut.fi

www.pkpalvelut.fi

JÄSENYYS KANNATTAA!

TERVETULOA JÄSENMATKALLE

TALOYHTIÖ 2013 -TAPAHTUMAAN
KESKIVIKKONA 10.4.2013

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN
KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

Hyvä jäsenyhtiön hallitus ja isännöitsijä

Kiinteistöyhdistys tarjoaa jäsenilleen matkan
TALOYHTIÖ 2013 -tapahtumaan.

Matkan tarkka ohjelma lähetetään jäsenkiinteistöjen puheenjohtajille erikseen. Tiedossa mm. hallitukselle, isännöitsijälle suunnattuja luentoja, näyttely, yhdistyksen neuvontapiste sekä lounastarjoilu. Matka on maksuton. Merkitse päivä jo kalenteriisi!

Lisätietoja tapahtumasta löydät sivulta
www.taloyhtiotapahtuma.net

Lisätietoja ja ilmoittautumiset 28.3. mennessä
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima (tapahtumat)
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi
tai puhelimitse 040 741 7515.

Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Matkalle voi osallistua jos taloyhtiö on liittynyt jäseneksi viimeistään 27.3.2013

JÄSENI-
ILMAINEN



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima • Jäsensivut osoitteessa www.taloyhtio.net

- Jo yli 500 taloyhtiön palvelu- ja neuvontajärjestö.
- Jäsenyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle neuvoja ja tietoa hallinnon tueksi.
- Osana Kiinteistöliitto Uusimaa palvelukeskusta.
- Suomen Kiinteistöliiton paikallisyhdistys.

Jäsenneuvonnan palvelunumerot

- Juridinen ja tekninen neuvonta (09) 1667 6333
- Alueen oma lakineuvonta Erkki Pusa (019) 455 433
- Talous- ja veroneuvonta (09) 1667 6369
- Energianeuvonta (09) 1667 6366

Toiminnasta vastaa

toiminnanjohtaja Marika Sipilä
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi
puh. 040 741 7515



24h päivystys! **Riihimäen LASI PALVELU OY**
Lasikorjaukset ja autolasitukset

Karoliinankatu 9
11100 Riihimäki
Puh: 019-754 599
Fax: 019-754 577
Avoimena: Ark 7-17, La 9-13

Tuotteet

- Eristyslasit
- Palolasit
- Kuviolaset
- Peililiukuovet
- Tuulilasit
- Terassinlasitukset
- Laminoidut lasit
- Tulenkestävät lasit
- Peilit
- Pleksit

SÄHKÖTYÖT
YHDISTETYIN VOIMIN
SÄHKÖASENNUS
K. & M. RANTA OY
040 715 3725
SÄHKÖ-TILOLA
019 - 782 138
sahkotiilola@kolumbus.fi

Myymäla: Vaahteratie 4 B, 12101 OITTI

RIIHMÄEN KAUKOLÄMPÖ OY

PL 79, Lopentie 15-17
11101 Riihimäki
puh. 010 4544 222

Energiatodistus taloyhtiölle

Laki rakennusten energiatodistuksista uudistuu
Uusi laki astuu voimaan 1.6.2013

Nykyisen lain mukainen erillinen energiatodistus
vielä 31.5.2013 asti
Se on edullisempi

Hanki energiatodistus ajoissa!

Wattinen Puh. 0400 792760
www.wattinen.fi
info@wattinen.fi

TUTKITTU JUTTU
Yli 98% asiakkaista suosittelee!

Katossa reikä? Eikä!
Teetä nopea ja laadukas kattoremontti!

Hämeen Laaturemontilla on jo 20 vuoden ja yli 5000 katto-remontin kokemus. Huolehdimme kaikesta "avaimet käteen", joten hanke on yhtiölle ja asukkaille mahdollisimman vaivaton.

- > Pitävä aikataulu, kiinteä hinta ja yksi lasku työn valmistuttua
- > Omat ammattimiehet ja rakennuskoneet
- > Asennustyölle 5 vuoden takuu, teräskatteille 30 ja tiilikatoille 45 vuoden materiaalitakuut
- > AAA-luokan luotettavuutta, oma remonttien rahoitus ilman etumaksuja tai osalaskuja
- > RALA-pätevyys – vastuullinen kumppani

HÄMEEN LAATUREMONTTI
Toimialueet: Helsinki • Tampere • Turku • Oulu

www.laaturemontti.fi
Kattoluuri 010 470 3700

AUKTORISOITU ISÄNNÖITSIJÄ

SITOUTUU EETTISIIN OHJEISIIN

Osa isännöintiyrityksistä on vapaaehtoisesti hakeutunut auktorisoiduksi isännöitsijäksi Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:ssä. Henkilökohtaiset ISA-auktorisoinnit päättyivät vuonna 2011.

ISA ry:n tehtävä on valvoa, että auktorisoidut isännöintiyritykset toimivat auktorisointiedellytysten mukaisesti. Varsinaisen auditoinnin suorittaa ulkopuolinen Det Norske Veritas.

Auktorisoitavan yrityksen on täytettävä vaaditut edellytykset auktorisointia hakiessaan sekä koko auktorisoinnin ajan. Nämä edellytykset koskevat muun muassa hallintoa, taloutta, eri prosesseja, laatua, vakuutusturvaa sekä koulutus- ja kokemusvaatimuksia. Auktorisoidun yrityksen erottaa ISA-tunnuksesta.

Suomessa isännöinnin harjoittaminen on täysin vapaa elinkeino, eikä edellytä viranomaislupia tai muitakaan vähimmäisvaatimuksia isännöitsijän osaamiselle tai koulutukselle. ISA-yrityksen palveluksessa olevilta isännöitsijöiltä edellytetään vähintään isännöinnin ammattitutkinnon suorittamista. Uuden valitun isännöitsijän on ISA-yrityksessä suoritettava tutkinto kolmen vuoden kuluessa työsuhteen alkamisesta, ellei hänellä jo ole tästä vaativampaa tutkintoa.

ISA:n kotisivuilta voi hakea auktorisoitua isännöintiyritystä sekä perehtyä tarkemmin ISA-auktorisoinnin ehtoihin. Auktorisointiyhdistyksen yleisenä tavoitteena on edistää ammattimaista ja asiakkaiden edun mukaista kiinteistönpitoa sekä edistää ja kehittää isännöitsijöiden arvostusta ja ammattitaitoa. Tutustu www.isa-yhdistys.org

Kaikki ISA-yritykset ovat sitoutuneet noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita.

HYVÄ ISÄNNÖINTITAPA EDELLYTTÄÄ VASTUULLISUUTTA

Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA, Suomen Isännöinti- ja Kiinteistöliitto ovat hyväksyneet eettiset ohjeet koko isännöintitoimialan noudatettavaksi 18.9.2008 alkaen.

ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöinti- ja kiinteistöliiton jäsenyritykset ovat sitoutuneet näihin isännöinnin eettisiin ohjeisiin sekä niiden valvontajärjestelmän noudattamiseen.

Isännöintiyritys

- toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti
- kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi
- toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi
- toimii tasapuolisesti
- edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti
- noudattaa vaitiolo- ja velvollisuus- ja luottamussuhteen ehtoja, eikä käytä väärin saamia tietoja
- huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet
- ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja
- tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa
- tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit
- huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä
- ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta
- kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti
- sitoutuu harmaan talouden torjuntaan ja
- edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.

Isännöintiyrityksellä tarkoitetaan tässä yritystä ja sen kaikkia työntekijöitä. Isännöintiyritys huolehtii siitä, että koko henkilökunta tuntee nämä eettiset ohjeet ja sitoutuu niihin.



Uudenmaankatu 42
05800 Hyvinkää
019-414 446

avoinna ma-pe 8-16.30

jm.kopio@jmkopio.fi

www.jmkopio.fi

- Kopiot ja tulosteet
 - rakennuspiirustuksista
 - värikkäiset ja mustavalkoiset
- Vihkotaitto ja nidonta
- Laminoinnit
- Piirtoheitinkalvot
- Tulostus- ja kopiopaperia edullisesti
- Tilaa helposti kotisivujen lomakkeella

LVI-alan palveluita ammattitaidolla ja kokemuksella

Urakkatarjoukset:
toimitusjohtaja
Pertti Lehtimäki
040 501 8565
pertti.lehtimaki@plmti.fi

Työnjohtaja:
Jonne Hyökki
0400 889 142
jonne.hyokki@lvi-lehtimakioy.fi

**MEILTÄ NYT MYÖS PALOKATKOT JA
KAUKOLÄMPÖASENNUKSET**

LVI-Lehtimäki Oy | Uudenmaankatu 58 D 05830 HYVINKÄÄ | 040 501 8565

TAITO SAADA
TILAT TOIMIMAAN

- Ilmastoinnin huollot, asennukset, säädöt, mittaukset ja nuohoukset
- Lämmitysverkon perussäädöt ja lämmönjakopaketien vaihdot

0207151840

LUE LISÄÄ: WWW.LEMMINKAINEN.FI

Lemminkäinen

Isännöitsijänvaihdoksen avainkysymyksiä hallitukselle

HILJAISEN TIEDON SIIRTÄMINEN ON HAASTAVAA

Hallituksen tärkeimpiin tehtäviin kuuluu isännöitsijän toiminnan ohjaaminen ja valvonta sekä tarvittaessa isännöitsijän vaihtaminen. Vaihdon yhteydessä tulee varmistaa, että isännöitsijät huolehtivat taloyhtiön välttämättömien tietojen ja asiakirjojen siirtymisestä.

Isännöitsijän vaihdos sisältää virheiden ja epäonnistumisen vaaran. Parhaitenkin arkistointinsa hoitaneessa talossa on runsaasti "hiljaista tietoa", jonka siirto ei kaikilta osin aina onnistu isännöitsijänvaihdoksen yhteydessä. Tässä artikkelissa kerrotaan muutamista hallituksen kannalta tärkeistä seikoista isännöitsijän vaihtamista harkittaessa.

VAIHDOS ONGELMANA

Pidän isännöitsijän vaihdosta merkittävänä lisäongelmien lähteenä. Olen joskus kuultuani hallituksen puheenjohtajalta aikeista vaihtaa isännöitsijää ilmoittanut luopuvani jatkossayhtiön tilintarkastuksesta, mikäli juuri valittavan uuden isännöitsijän toimikausi jää yhtä lyhyeksi kuin edellisten kolmen (neljän jo viiden vuoden kuluessa). Vaihdokset ovat käytännössä aiheuttaneet merkittäviäkin taloudellisia menetyksiä ja ongelmia taloyhtiöissä.

Kokemus on osoittanut, että isännöitsijän kohdalla voi käydä kuin puolisoa vaihtaessa – ratkaisu tuntuu usein helpolta, mutta uuden kanssa ei välttämättä mene yhtään sen paremmin. Ongelmat

saattavat olla erilaisia, mutta niitä syntyy, koska ongelma on pohjimmiltaan omista asenteista tai toimintatavoista.

Lisäksi kannattaa aina pitää mielessä, ettei täydellistä ihmistä – isännöitsijääkään – ole olemassa, vaan hallituksen tulee seurata riittävästi asioiden hoitoa ja antaa rakentavasti esitettyä palautetta (myös kiitosta kun on aihetta). Kaikki työskentelevät paineen alaisina ja valveutunutta asiakasta palvellaan paremmin kuin välinpitämättömyyden tai turhan negatiivisesti asennoituvaa.

PEILIN ETEEN

Hallituksen jokaisen jäsenen onkin syytä harjoittaa aina itsetutkiskelua, kun ryhdytään harkitsemaan isännöitsijän vaihdosta:

- Olemmeko tukenet isännöitsijää työssään? Olisiko syytä käydä vielä kerran rauhassa läpi asioita rakentavassa sävyssä ja kertoa isännöitsijälle selkeästi ja yksityiskohtaisesti toiminnassa esiintyneistä keskeisistä ongelmista.
- Onko isännöinnin vaihdos puolueettomasti arvioiden välttämätön, vai onko kyseessä ongelma henkilökemias-

sa? Tarvittaessa tulisi kyseisen hallituksen jäsenen vakavasti harkita isännöinnin vaihdoksen sijaan itse vetäytymistä hallituksen toimintailma-
piiriin parantamiseksi.

- Onko kyseessä hallituksen jäsenen omaan huoneistoon liittyvä erimielisyys korjausvas-
tuusta tai korjaustarpeesta. Tällöin on syytä vetäytyä hallituksesta ja ajaa omaa etuaan tavallisena osakkaana.

ULKOPUOLISTA APUA

Jos isännöinnin vaihdos vaikuttaa harkinnan jälkeenkin välttämättömältä, kannattaa pohtia tarvetta ulkopuoliseen tukeen. Tilannehan on yksi vaativimpia hallituksen toiminnassa. Yleensä hallituksella on päätöksenteon tukena asioita ja vaihtoehtoja esittelemässä ammatti-isännöitsijä. Näin ei vaihdostilanteessa kuitenkaan ole.

Silloinkin kun hallituksen piirissä katsotaan olevan riittävästi osto-osaa isännöitsijän valintatilanteen hoitamiseksi, kannattaa harkita siihen liittyvien rutiinien arvioinnin tueksi asiantuntijaa.

Taloyhtiön asiat jo etukäteen hyvin tuntevan tilintarkastajan kytkeminen mukaan voisi olla erinomainen ratkaisu silloin, kun varsinainen isännöitsijän valintamenettely hoidetaan muutoin. Isännöitsijän valintaan vaikuttaminenhan ei sovi tilintarkastajalle.

Esimerkkejä mahdollisista tulevaan toimintaan vaikuttavista keskeisistä dokumenteista ja tiedoista:

- Taloudellisesti merkittävimpään ongelmalähteisiin kuuluvat tilinpäätösten mahdollisten verotuksellisten erityispiirteiden ohella lainaosuus- ja jälkilaskenta.
- Runsaasti ongelmia aiheuttavat myös kiinteistöjen väliset yhteistyösopimukset, jot-

ka on usein laadittu esimerkiksi kunnan toimesta tarpeettomankin sekaviksi.

TIEDONSIIRTO AJOISSA

Isännöitsijöiden kanssa käydyissä keskusteluissa on tullut esille muun muassa seuraavia sujuvaa vaihdosta haittaavia menettelytapoja.

- Uusi isännöitsijä ei ota ajoissa yhteyttä saadakseen jo ennen vaihdosajankohtaa aineistoa välttämättömien perustietojen yms. hoitamiseksi. Tästä esimerkkinä vastikereskontran perustaminen ja osoitteenmuutosten ilmoittaminen etukäteen.
- Ne asiakirjat ja tiedot, joita ei käytännön syistä voida luovuttaa vielä vaihdoshetkellä, jäävät usein siirtämättä kohtuujassa joko siksi, ettei vanha isännöitsijä hoida niitä toimituskuntoon tai uusi ei pyynnöstä huolimatta sovi nouto- tai vastaanottoajan-
kohtaa.
- Vanha isännöitsijä ei ole luonut itselleenkaan kuvaa yhtiössä ajankohtaisista merkittävistä erityispiirteistä ja avoimista asioista eikä ainakaan anna niistä selkeää tietoa seuraajalle.

Pahimmillaan ei ole noudatettu tapaa, jossa molemmat osapuolet yhdessä kävisivät läpi kunkin luovutusosuuksien aineistot verraten kuittauslistan sisällön aineistoon. Esimerkiksi kirjanpidon osalta tositetta ei luonnollisesti käydä läpi, mutta jo tilinpäätösten osalta tulee katsoa jokaisen vuoden tilinpäätöksen sisältyminen aineistoon. Samoin hallituksen pöytäkirjojen osalta katsotaan kaikkien kuittauslistan

mukaisten pöytäkirjanumeroiden olevan aineistossa.

PARANNUSKEINOJA

Taloyhtiön hallituksen kannattaa pyrkiä varmistamaan etukäteen arkistoaineiston ja muun tiedon siirtäminen taloyhtiön etujen mukaisesti – huolellisesti ja ammatillisesti ilman isännöitsijöiden keskinäistä kisailua tai suoranaista tilanteen hankaloittamista.

Alalla tulisi kehittää selkeät ohjeet lainaosuus- ja jälkilaskentaan: Toisinaan taloyhtiöissä jou-
dutaan toteamaan lainaosuus-
virheiden jälkiselvittelyn olevan erittäin vaikeaa ja kallista – joskus jopa mahdotonta – koska välttämättömiä laskentaan liittyviä dokumentteja on hävitetty. Ongelma on vakava, sillä kyseessä on osakkaiden kannalta yksi taloudellisesti merkittävimmistä virhemahdollisuuksista.

Saattaisi olla perusteltua siirtää käytäntöön, jossa vaihdokseen

paneutumisesta ja tilanteen kartoittamisesta maksettaisiin korvaus sekä luopuvalle että vastaanottavalle isännöitsijälle. Muussa tapauksessa asioihin paneutuminen jäänee usein edelleen niin heikoksi tai niin myöhäiseen vaiheeseen, että taloyhtiöille voi aiheutua turhia vahinkoja. Lisäksi turhien vaihdosten riskikin kenties vähenisi.

HTM-tilintarkastaja
Ilkka O.T. Tähtinen
Jo 40 vuoden kokemuksella.
Asunto-osaakeyhtiöiden
tilintarkastus Oy, Helsinki



Kattoremonttien ammattilainen

Hämeen Kattokeskus toteuttaa
Sinunkin vesikattoremonttisi
100%:lla laadulla!

**Soita meille
010 2290 190**



**tai vieraile
kotisivullamme
kattokeskus.fi**

Kattokeskus

Hämeen Kattokeskus Oy
Puhelin: 010 2290 190
kattokeskus@kattokeskus.fi

Pirkanmaa:
Koivistonkatu 1
33960 Pirkkala

Uusimaa:
Kelatie 1
01450 Vantaa

**Maalaustyöt
yli 50 vuoden
kokemuksella**



Maalausliike Remula Oy

Patteritie 6

14200 Turenki

Puh. 03 688 2248

maalausliike@remula.fi

www.remula.fi



**Ismo Remula
p. 040 901 2051**

Maalausliiketoimijat ry:n
jäsenyys

Maalausliiketoimijat ry:n
jäsenyys

*Asunto-osakeyhtiö-
lain mukaan asun-
to-osakeyhtiön hal-
litus ottaa ja erot-
taa isännöitsijän.
Hallituksella tulee
siis koko ajan
olla selkeä käsi-
tys isännöitsijän
tehtävistä, ostetun
palvelun laadusta
ja hinnasta.
Mikäli isännöinti-
sopimus ei joltain
osin toimi, sitä
voidaan neuvot-
teluiden kautta
päivittää tai muut-
taa. Jos neuvottelut
eivät johda halli-
tuksen toimimaan
tulokseen, tulee
isännöitsijän vaih-
to ajankohtaiseksi.*

Tarjouspyyntöä laadi-
taessa tulee määrittää
selkeät kriteerit isän-
nöitsijän valinnalle
ja näiden kriteerien
tulee käydä ilmi tarjouspyynnöstä.
Isännöitsijän valinnan kriteereinä
tulisi lähtökohtaisesti ainakin olla
isännöitävän taloyhtiön koko, ikä
ja kunto.

Tilaajalle tärkeitä isännöitsijän
valintakriteereitä ovat yleisesti
olleet luotettavuus, osaaminen ja
kokemus.

Tarjouspyynnön kannattaa lähet-
tää vain sellaisille isännöintiyrityk-
sille, joilla on riittävä taloudellinen
ja teknillinen suorituskyky, palve-
luosaamista sekä tarvittava laatu-
taso kyseisen taloyhtiön vaatimuksien
huomioon ottaen. Yhteistyökumppaniksi
tulee ottaa vain kyvykäs ja
luotettava palvelutuottaja.

**MISTÄ LÖYTÄÄ
TARJOUKSEN TEKIJÄT?**

Kyvykäs ja luotettava isännöinti-
yrittäjä toimii vastuullisesti ja

Miten isännöintiä ostetaan?

HALLITUKSEN TUNNETTAVA YHTIÖNSÄ TARPEET

palveluhenkisesti, pyrkii pitkä-
jänteisen kumppanuussuhteen
luomiseen ja vastaa tekemisistään
myös sopimussuhteen päättyessä.
Aina on syytä varmistua siitä, että
isännöintiyrityksen toiminta on
kestävällä pohjalla.

Luotettava yritys on tunnettu
alallaan ja tilaajalle tai kentälle
ennestään tuttu. Hyvä tapa on
tarkistaa referenssit muutamien
yrityksen hoidossa olevien kohteiden
hallituksilta. Tärkeää on, että
tarjouksia pyydetään riittävästi.

Osa isännöintiyrityksistä ja
isännöitsijöistä on järjestäytyneitä,
eli Suomen Isännöintiliitto ry:n
jäseniä (www.isannointiliitto.fi).
Monet isännöintiyritykset ovat
lisäksi pyrkineet vapaaehtoi-
sesti laadukkaaseen toimintaan
hakeutumalla Isännöitsijöiden
Auktorisointiyhdistys ISA ry:n
auditointimenettelyyn.

Taloyhtiön hallituksen on hyvä
ottaa huomioon isännöintiyrityk-
sen toimintatapa voidakseen
varmistua, että kyseinen yritys on
sopiva juuri heidän kiinteistönsä
palvelutoimittajaksi.

Yritykseltä voi saada kuvauk-
sen heidän tavastaan toimia tai
jopa tarjouksen kohteena olevan
kiinteistön laatusuunnitelmasta.
Tarjouksen pyytäjän tulisi myös
arvioida etukäteen yrityksen ja
sen henkilöstön palveluhenkisyys
sekä yhteistyövalmiudet pidempää
asiakassuhdetta silmällä pitäen.

Usein toistuva isännöintiyrityk-
sen vaihto tulee kalliiksi sekä han-
kintakustannuksiltaan että uuden
palveluntoimittajan sisäänajo- ja
laatuksennuksiltaan.

Tilaajana toimivan taloyhtiön
hallituksen kannattaa pitää aina-
kin kerran vuodessa, erityisesti
sopimuskauden alkuvaiheessa, ke-

hityspalaveri isännöitsijän kanssa.

Isännöintipalvelun onnistumi-
sen laadun mittareina voidaan
pitää hallituksen sekä osakkaiden
ja asukkaiden tyytyväisyyttä.

Isännöintiyrityksellä voi olla
tarjottavana myös korjausrakenta-
miseen liittyviä erillishinnoiteltuja
lisäpalveluita. Tilaajan on tällöin
hyvä tietää, missä määrin isännöinti-
yrityksellä on käytettävissään
omaa osaamista ja asiantuntemus-
ta ja kuinka paljon ulkopuolisia
asiantuntijoita käytetään.

TARJOUSPYYNTÖ OHJAA KILPAILUTUSTA

Tarjouspyynnöllä ohjaa erittäin
paljon kilpailuttamista ja määrittää
pitkälti koko sopimussuhteen.
Tarjouspyynnössä tulee kuvata
mahdollisimman tarkasti ja yksise-
litteisesti isännöintisopimuksen
sisältyvät tehtävät ja toimenpi-
teet. Käytännössä tämä tarkoittaa
isännöinnin palvelukuvauksen
läpikäyntiä kohta kohalta.

Tärkeää on muistaa, että tarjoaja
kohdellaan tasavertaisesti eli että
kaikille tarjoajille annetaan sama
tieto ja samanlainen mahdollisuus
tehdä tarjous. Hyvä ja selkeä tar-
jouspyyntö mahdollistaa tarjousten

vertailun. Isännöintipalvelussa on
totuttu jakamaan tehtävät kiinte-
ään palkkioon ja erilliskorvaukseen
kuuluviin tehtäviin. Tarjousten
vertailukelpoisuuden kannalta tar-
jouspyynnöstä on yksiselitteisesti
käytävä ilmi, kummalla veloitus-
perusteella tehtävä suoritetaan.

Isännöintipalvelun tarjous-
pyynnössä kannattaa hyödyntää
olemassa olevia Isännöinnin eet-
tisiä ohjeita ja Isännöinnin yleisiä
sopimusehtoja ISE 2007:ää. Nämä
luovat hyvän pohjan isännöinti-
sopimussuhteelle.

Tarjouspyyntö on aina syytä
laatia kirjallisena. Hyvän tarjous-
pyynnön liitteenä on yhtiöjärjestys,
viimeksi vahvistettu tilinpäätös,
isännöitsijäntodistus, kunnossa-
pitotarveselvitys sekä isännöinti-
tehtävien määrittelyt. Selkeitä on
käyttää myynnissä olevia valmiita
tarjouspyyntölomakkeita (www.
sopimuslomake.fi/lomakkeet).

TARJOUSTEN LAATUVERTAILU ON HAASTAVAA

Samansisältöisistä tarjouksista on
yleensä helppo tehdä hintavertailu –
laadullinen vertailu onkin jo
ongelmallisempaa. Isännöinnin

laaduksi ymmärretään useimmiten
mm. ammattitaito ja osaaminen,
sopimuksenmukainen tehtävien
hoito, luotettavuus, saavutetta-
vuus, nopeus, uskottavuus jne.

Kirjalliseen muotoon tehdys-
tä tarjouksesta voi käydä ilmi
referenssikohteita tai isännöinti-
yrityksen asiakastyytyväisyys-
tutkimuksen tuloksia, joista voi
saada tietoa palvelun laadusta.
Tarjousvaiheessa tapahtunut isän-
nöitsijän haastattelu antaa myös
isännöitsijästä ja isännöintiyrityk-
sestä papereita selkeämmän
kuvan. Palvelun hintaa voi arvioida
suhteuttamalla kuukausittaisia
palkkiota aikaan, joka tehtävien
hoitamiseen arvioidaan kuluvan.

Lähtökohtana isännöinnin
valinnassa tulisi olla hallituksen
ja isännöitsijän välinen pitkäkes-
toinen ja konsulttimainen suhde,
jolloin isännöitsijän valinnassa ei
voida kiinnittää huomiota ainoas-
taan isännöintipalvelun halpuu-
teen. Halvin ei aina ole taloyhtiön
kannalta edullisin.

SOPIMUSNEUVOTTELUN MUUTOKSET KIRJATTAVA

Panosta sopimusneuvotteluihin!

Sopimusneuvotteluilla varmis-
tetaan, että sopijapuolet ovat ym-
märtäneet sopimuksen ehdot sam-
alla tavalla. Sopimusneuvottelu
ei ole sama kuin hintaneuvottelu.

Puutteellinen tai tulkinnanva-
rainen tarjouspyyntö tai tarjous
voi johtaa virheellisiin käsityksiin.
Sopimusneuvotteluiden tarkoi-
tuksena on välttää epäselvyydet
asiakirjoissa. Sopimusneuvotte-
luissa on syytä käydä läpi myös
siirtymävaiheen asiat, kuten
esimerkiksi aikataulutus, tarvit-
tavat palaverit, tiedottaminen
ja materiaalin luovutus. Mikäli
sopimusneuvotteluja ei käydä,
mahdolliset tulkintaerimielisyydet
voivat tulla esille sopimusaikana.
Erimielisyys johtaa yleensä aina
vähintäänkin taloudellisiin seu-
raamuksiin.

Sopimusneuvotteluissa teh-
dyt muutokset ja täsmennykset
tulee aina kirjata tai liittää sopi-
musasiakirjoihin. Sopimuksen
pohjaksi tulisi ottaa Isännöinnin
eettiset ohjeet sekä Isännöinnin
yleiset sopimusehdot ISE 2007.
Näiden työkalujen käyttö kuuluu
vakiintuneeseen sopimuskäytän-
töön. (www.taloyhtio.net/hallinto/
isannoitsija)

Isännöintipalvelun edellytyksiä

- henkilökunnan koulutus ja osaamisen ylläpito
- sitoutuminen palvelun kehittämiseen, järjestäytyminen
- johtamisjärjestelmä, laatujärjestelmä, ISA auktorisointi
- kumppanit ja palvelutarjoajaverkostot

Merkittävää on miten isännöintiyrityksessä hoidetaan

- taloyhtiön hallinto ja kirjanpito
- osakkaiden ja asiakkaiden asiakaspalvelu ja tiedottaminen
- kiinteistön ylläpito, korjaus- ja kunnossapito

Kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille korjaushanke on usein ainutkertainen

A-Insinöörin kokemus ja ammattitaito takaavat tämän hankkeen häiriöttömän ja sujuvan etenemisen.

Meiltä saat yksilöllisiä vastauksia visaisiin pulmiisi.

VARAA
AIKA OMAN
A-INSINÖÖRISI
KANSSA!

ESPOO, TAMPERE, TURKU, PORI

p. 0207 911 888
www.ains.fi



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

TURKU

Kärsämäentie 35

20360 Turku

p. 02-2330840

Jouni Kourula p. 0400 827920

PORI

Yrjönkatu 15 A, 4. krs

28100 Pori

Jouni Kotiranta p. 044 7677297

FORSSA

Puuvillakatu 4 A 1

30100 Forssa

Mikko Tähtinen p. 040 7568827

etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi

Kiinteistöliitto selvitti isännöinti-palkkioita vuonna 2010 kyselytutkimuksella. Kyselyyn vastasi 1 303 hallituksen puheenjohtajaa sekä 732 ammatti-isännöitsijää. Mitä kyselyssä selvisi?

Yleisin isännöinnin kiinteän palkkion veloitusperuste on huoneistojen lukumäärä, joissain tapauksissa myös tehdyn työn määrä. Isännöintipalkkiot määräytyvät harvoin tilavuuden mukaan.

Keskimääräinen kiinteä isännöintipalkkio 20 asuinhuoneiston talossa (1 400 htm²) on noin 420 euroa ja 100 asuinhuoneiston taloyhtiössä (6 000 htm²) noin 1 360 euroa kuukaudessa. Asuinhuoneistoa kohti laskettuna tämä tekee 20 huoneiston yhtiössä 21 euroa huoneistolta kuukaudessa ja 100 huoneiston yhtiössä 14 euroa huoneistolta kuukaudessa. Hinnat sisältävät arvonlisäveron ja perustuvat koko maan vastausaineistoon. Kiinteän isännöintipalkkion suuruus vaihtelee siis huomattavasti kohteen koon mukaan ja keskipalkkio alenee kiinteistön koon kasvaessa. Pienemmissä taloyhtiöissä se on jopa 40 % isoja yhtiöitä korkeampi.

Kiinteän kuukausipalkkion lisäksi isännöintiyritykset veloittavat monia erilliskorvauksia esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, remonttien valvonnasta sekä kokouspalkkioita, kilometrikorvauksia ja kopiointimaksuja.

– Kyselystä ilmeni yllättäen, että kolmasosa taloyhtiöistä ei ole päivittänyt nykyistä isännöintisopimustaan koskaan, ihmettelee Kiinteistöliiton toimitusjohtaja **Harri Hiltunen**.

Kiinteistöliitto muistuttaakin, että taloyhtiön hallituksen tehtävänä on hyväksyä isännöintisopimus ja siihen sisältyvistä tehtävistä maksettava kiinteä palkkio sekä erillisveloitettavat palkkiot. Hallituksen tulee myös hyväksyä palkkioiden mahdolliset tarkistukset ja muutokset. Päätös hinnantarkastuksesta tehdään isännöitsijöiden ja hallituksen puheenjohtajien mukaan 55-prosenttisesti isännöintiyrityksen esityksestä. Yleisen kustannustason nousuun tai indeksiin hinnantarkastuksista on

sidottu 40 %.

Erillisveloitusten suuruus vaihtelee eri isännöintiyrityksillä huomattavasti. Hallinnollisista tehtävistä isännöitsijät veloittavat taloyhtiön hallitusten puheenjohtajien mukaan kalleimmillaan yli 100 euroa, keskiarvon ollessa 66 euroa tunnilta. Teknisen isännöinnin tuntihinta on noin viisi euroa kalliimpi. Sitä vastoin kyselyyn vastanneiden ammatti-isännöitsijöiden mukaan erillisveloitettava tuntityö on 10 euroa taloyhtiön hallitusten puheenjohtajien näkemystä alhaisempi.

REMONTIT VALVOTAAN TUNTITAKSAN MUKAAN

Kysymys taloyhtiöiden laajojen korjaushankkeiden projektinhallinnan veloitusperusteista jakaa isännöitsijöiden ja hallitusten puheenjohtajien vastaukset. Puheenjohtajista 20 ja isännöitsijöistä 50 % vastaa, että palkkio projektinhallinnasta määräytyy käytetyn työajan ja tuntiveloituksen perusteella. Kyseenalaisinta veloitusperustetta eli palkkion määräytymistä prosenttiosuutena hankkeen urakkasummasta käyttää keskimäärin 22 % isännöintiyrityksistä. Veloitettavat prosenttiosuudet vaihtelevat yhden ja neljän prosentin välillä.

Osakkaan maksamien huoneistoremonttien selvitys- ja valvontapalkkioiden hinnoittelu on kirjavaa. Jotkut isännöitsijät sisällyttävät remontti-ilmoituksen käsittelyn kiinteään palkkioon, osa perii sen taloyhtiöltä ja osa asukkaalta. Huomattavaa on, että isännöintiyritykset perivät hallituksen puheenjohtajien mukaan ilmoituksesta osakkaalta keskimäärin 50 % ja isännöitsijöiden mukaan 23 % enemmän kuin taloyhtiöltä. Remonttien valvontakäynnistä isännöitsijä laskuttaa yleisimmin tuntiveloituksensa mukaisesti.

Taloyhtiöt maksavat kiinteän kuukausihinnan lisäksi isännöitsijöille runsaasti muun muassa

Isännöintipalkkiot perustuvat yleensä huoneistojen lukumäärän

TUTKITTUA TIETOA ISÄNNÖINTIPALKKIOISTA

kilometrikorvauksia – molempien vastaajaryhmien mukaan noin 60 senttiä kilometriltä. Erillisveloituksesta erityisesti kopiointipalvelujen hinnat ovat korkeita. Mustavalkoisen valokopion keskihinta on noin 20 kertaa omakustannushintaa korkeampi eli 40 senttiä kopiolta. Myös värikopioiden hinnat ovat korkeita. Hallitusten puheenjohtajien vastauksissa hinta on 44–100 senttiä kopiolta ja isännöitsijöiden vastaavasti 40–80 senttiä.

ISÄNNÖINNIN LAATU OSAKSI SOPIMUSPALKKIOITA

Isännöintipalkkiot-kyselystä ilmeni, että isännöitsijöiden mielestä isännöintipalvelujen tarjonnan laatusuhde markkinoilla on heikko. Asteikolla 1–5 tarjonnan laatu sai arvosanan 3,14. Erittäin korkealuokkaisena tarjonnan laatua piti vain viisi prosenttia vastaajista. Isännöinnin ostami-

nessa taloyhtiöiden pitää kiinnittää aiempaa merkittävästi enemmän huomiota ostettavan palvelun laatu-hintasuhteeseen ja laadun säännölliseen arviointiin ja mitaamiseen.

Yli 80 % tutkimukseen vastanneista taloyhtiöiden puheenjohtajista sekä isännöitsijöistä haluaisi, että kiinteän sopimushinnan osuus kokonaispalkkiosta olisi vähintään 75 %.

Erityisesti isännöitsijöiden

vastaus on yllättävä, sillä isännöintialalla on korostettu siirtymistä erillisveloitettaviin tuotteisiin ja palveluihin.

Isännöintipalkkiot 2010 -selvityksen tulokset www.taloyhtio.net/omaetusivu/isannointipalkkiot2010

Jäsenivut, joihin pääsy edellyttää kirjautumista taloyhtiön omalla jäsennumerolla.

Mitä maksaa isännöinnistä?

Isännöinnistä maksettavat palkkiot määräytyvät yhtiön ja isännöitsijän, usein käytännössä isännöitsijätoimiston, välisen sopimuksen mukaisesti. Isännöintipalkkioista ei anneta suosituksia, vaan palkkio on sovittavissa vapaasti.

Isännöintipalkkio jakautuu yleensä kiinteään – kuukausittain maksettavaan – isännöintipalkkioon sekä erilliskorvauksiin sen mukaan, mitä osapuolten välillä on eri tehtävien osalta sovittu.

Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluekko on hyvä apuväline taloyhtiön hallitukselle isännöintisopimusta tehtäessä. Isännöintitehtäväluekossa annetaan malli siitä, mitkä tehtävät voisivat sisältyä kiinteään palkkioon. Jokainen taloyhtiö räätälöi itselleen oman tehtäväluekollon poikkeamalla suosituksista tai jättämällä vaikka tehtäviä kokonaan sopimuksen ulkopuolelle. Olennaista isännöinnin ostamisessa ja palkkioista sovittaessa on se, millaista isännöintipalvelua kyseinen taloyhtiö haluaa ja mitä isännöintisopimuksessa palkkioista sovitaan. Ja mikä tärkeintä, että kaikista on sovittu – kirjallisesti.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN
ISÄNNÖINTITEHTÄVÄLUETTELO
KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY

Luettelo maksaa 15 euroa. Jäsenille -10 %. Luetteloa myy Kiinteistöalan Kustannus Oy p. 09 1667 6555 sekä sähköisesti www.kiinkust.fi

PALVELUHAKEMISTO

• ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI •

VARAA OMA ILMOITUSTILASI AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA
LEENA KOLEHMAINEN • PUH. 041 501 9902 • LEENA.KOLEHMAINEN@DORIMEDIA.FI

ARKKITEHTITOIMISTOJA

 www.kekkonenvuorento.fi
arkkitehtitoimisto
Kekkonen & Vuorento OY
Kauppалankatu 2 B 18, 05800 Hyvinkää • Puh. 010 - 666 9030

HISSIT JA HISSIEN KUNNOSSAPITO

Dedicated to People Flow™ 
Palvelua kaikissa hissiasioissa
Puh. 0204 7551 (vaihe)
0800 15063 (päivystyspalvelu 24 h) www.kone.fi

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

Kauppалankatu 2 B 19, 05800 Hyvinkää
Puh. 010 231 0390, Fax (019) 455 170

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä

 **KUN HALUAT, ETTÄ
KIINTEISTÖSTÄSI
HUOLEHDITAAN**
Puh. 040 569 4462
hannu.vihtila@isannointivihtila.fi

 **KURKIHIRSI**
ISÄNNÖINTIPALVELUT
Kankurinkatu 4-6
05800 HYVINKÄÄ
Puh: 045-634 1163
Fax: (019) 450 603
info@kurkihirsi.net
www.kurkihirsi.com

KIINTEISTÖPALVELU MUNTILA OY

Hämeenkatu 54, 11100 Riihimäki
Puh. (019) 734 517, Fax (019) 736 850
tiina.makela@muntila.fi

ISÄNNÖINTIÄ JA KIINTEISTÖHUOLTOA

 **Isännöinti ja Kiinteistöpalvelu**
Timo Heinonen Ky
Loimutie 9 • 11120 Riihimäki • 050 543 9146

KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNN. JA VALVONTA

 **Riihimäen
Insinöörirakentajat Oy**
www.insinoorirakentajat.fi • Puh. 010 666 1720
- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

PALVELUHAKEMISTOSTA SINUT JA TARJOAMASI PALVELUT LÖYDETÄÄN!

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENEEN TARKISTUSLISTA

Hallituksen jäsen ja puheenjohtaja hoitavat taloyhtiössä vastuullista ja laajaa alasta tehtävää. Kiinteistöliiton asunto-osakeyhtiöryhmä on koonnut taloyhtiöiden hallituksille työkaluksi tarkistuslistan, jonka avulla voi tarkistaa oman taloyhtiön tilan sekä perehtyä hallituksen jäsenen kannalta tärkeisiin asioihin. Hallitushan vastaa osakkaille, että taloyhtiötä hoidetaan hyvin.

Tarkistuslista koostuu neljästä osiosta, jotka käsittelevät seuraavia asiakokonaisuuksia:

- taloyhtiön lakiasiat ja yhtiön hallinto
- taloyhtiön sopimus- ja talousasiat
- taloyhtiön tekninen kunto ja
- asukkaille tiedottaminen.

Olisi hyvä käydä tarkistuslista läpi yhdessä koko hallituksen kanssa. Jos vastaukset painottuvat merkittävästi kyllä-vastauksiin, on taloyhtiönne hyvässä tilanteessa. Ei-vastauksia on syytä selvittää yhdessä isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan kanssa.

Lista löytyy osoitteesta www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus

Isännöitsijän vaihdokseen on syytä varautua ennalta

UUSI ISÄNNÖITSIJÄ TALOON

Isännöitsijän tai isännöitsijätoimiston vaihdos tulee ajankohtaiseksi, kun rakenteilla oleva kohde on valmistumassa ja rakennusaikainen isännöitsijä luovuttaa kohteen valitsemalleen isännöitsijälle tai silloin, kun yhtiön hallitus on päättänyt asumisaikana vaihtaa palveluntarjoajaa. Isännöitsijän vaihdokseen liittyy aina kiinteistön tietojen hävikkiä sekä sopeutumista uuteen toimintatapaan.

YLEISIMPIÄ ONGELMATILANTEITA ISÄNNÖITSIJÄÄ VAHDETTAESSA OVAT MM.

- uuden isännöitsijän perehdyttämisen puute
- puutteet asiakirjojen luovutuksessa tai luovuttamisen hitaus
- kilpailutilanteen luomajännite uuden ja vanhan isännöitsijän välillä
- palvelun toiminta vaihtohetkellä
- keskeneräiset tai tekemättä jätetyt hallinnolliset sopimukset (vakuutukset, kiinteistönhoitosopimukset, hissien huoltosopimukset yms.)

Isännöitsijän vaihtuessa voidaan etukäteisvalmisteluilla vaikuttaa suuresti siihen, että vaihto tapahtuu hallitusti. Hyvä valmistelu lyhentää tehtävien siirtymäaikaa ja palvelukatkoa.

KUN TEHTÄVIÄ SIIRRETÄÄN, ON TÄRKEÄÄ

- sopia luovuttamiseen liittyvistä tehtävistä jo sopimusta solmittaessa (esim. tilin- tai välitilinpäätöksen tekeminen, asiakirjojen luovutus ja listaus jne.)
- toimittaa uudelle isännöitsijälle riittävät perustiedot yhtiöstä hyvissä ajoin ennen kohteen luovutusta (esim. isännöitsijäntodistuslomake perusteellisesti täytettynä liitteineen)
- laatia luovutettavista asiapapereista selkeä luettelo, joka vahvistetaan allekirjoituksin
- perehdyttää uusi isännöitsijä tehtävään (mm. kohteen keskeneräisten asioiden läpikäynti)
- laatia luettelo taloyhtiön sopimus- ja yhteistyökumppaneista

Tavallisesti tehtävät siirtyvät isännöitsijätoimistolta uudelle toimistolle. Tällöinkin taloyhtiön hallituksen on syytä valvoa, että tehtävien hoidon, asiakirjojen ja käyttöoikeuksien siirto tapahtuu ajallaan ja asianmukaisesti.

Rakennusten energiatodistus uudistuu 1.6.2013

-energialuokitus tulee näkyä myynti- ja vuokrausilmoituksissa

Uudistuksenmyötä energiatodistusten sisältöön ja käyttöön tulee muutoksia ja todistusten antajilta vaaditaan jatkossa pätevyysnäytöksiä. Lisäksi kaikkien asunto-osakeyhtiöiden, myös alle seitsemän asunnon, on teetettävä energiatodistus jos asuntoa myydään tai vuokrataan. Ja koska energiatodistuksesta

tulee rakennuskohtainen, tulee esimerkiksi kolmen rakennuksen rivitaloyhtiön teettää kolme energiatodistusta.

Ennen vuotta 1980 rakennetuille pientaloille energiatodistus tarvitaan myynnin ja vuokrauksen yhteydessä vasta 1.7.2017 alkaen. Jatkossakaan todistusta ei tarvita muun muassa loma-asunnoille ja suojelluille tai pienille, alle 50 m² kokoisille rakennuksille.

Vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat voimassa voimassaoloaikansa mukaisesti. Isännöitsijätodistukseen sisältyvät energiatodistukset taas ovat voimassa vuoden 2014 loppuun asti vain, mikäli ne ovat päivitetty ennen uuden lain voimaantuloa eli 1.6.2013.

Uusi todistus on jatkossa voimassa 10 vuotta ja sen tulee sisältää suosituksia energiatehok-

kuuden parantamiseen.

Energiatodistuksen laatijalla tulee olla todettu ja voimassa oleva pätevyys ja se tulee käydä ilmi laatijoista pidetyssä rekisterissä. Isännöitsijöiden oikeus antaa todistus, ilman todistuksenantajan pätevyyttä, poistuu.

Uuden lain mukainen energiatodistus maksaa kerrostaloyhtiölle noin 1 000 – 1 500 euroa.

Isännöintisopimuksessa määritellyn laadun tasoa pitää tarkkailla

HYVÄ HOITO ON SUJUVAA YHTEISTYÖTÄ

Taloyhtiön hyvä hoito on sujuvaa yhteistyötä osakkaiden, asukkaiden, hallituksen, isännöitsijän ja kiinteistönhoitohenkilöstön välillä. Isännöitsijän rooli yhteistyön ylläpitäjänä on keskeinen. Kun työt uuden isännöitsijän kanssa ovat alkaneet, on hallituksen jatkuvasti arvioitava palvelun sopimuksen mukaisuutta ja laatua.

Tätä arviointia varten on olemassa monia seuraavaksi listattuja työkaluja.

Raportointi

Taloyhtiön hallitus pysyy parhaiten ajan tasalla isännöitsijän säännöllisen raportoinnin avulla. Talousseurantaa varten isännöitsijä ja hallitus voivat sopia välitilinpäätösten laatimisesta esimerkiksi 1–2 kertaa tilikauden aikana. Tämän lisäksi hallituksen tulisi saada raportit yhtiön maksuvalmiudesta, vastikereskontrasta, perinnästä ja kustustilastoista (lämpö, vesi, sähkö). Kiinteistön teknis-taloudellinen PTS-korjaussuunnitelman päivittämisen raportointi tulee myös järjestää.

Raportointi voidaan hoitaa helposti esimerkiksi hallituksen kokouksissa. Sähköisten järjestelmien kautta tapahtuva raportointi on juokseva ja edullinen.

Laatupalaverit

Taloyhtiön hallituksen tai hallituksen puheenjohtajan on hyvä varautua vähintään kerran vuodessa keskustelemaan isännöintisopimuksen

sen toimivuudesta. Keskustelussa varmistetaan että hallitus tietää mitä isännöintisopimus sisältää ja että toiminta on sopimuksen mukaista. Samalla kartoitetaan mahdolliset muutokset palvelutarpeissa. Tällainen palvelun laatuja sisältöä koskeva palaveri voidaan sisällyttää hallituksen kokouksen asialistalle.

Kiinteistöstrategia

Strategialla tarkoitetaan suunnitelmaa, jolla pyritään saavuttamaan tavoiteltu päämäärä. Strategialla linjataan yhtiön käytännön toiminta. Taloyhtiön strategia muodostaa omistajien, asukkaiden ja isännöitsijän tavoitteiden yhteensovittamisen.

Hyvin harvalla taloyhtiöllä on olemassa oma kiinteistöstrategia. Huolellisesti laadittu kiinteistöstrategia ohjaa osaltaan myös isännöinnin toimintaa.

Asiakastytyväisyystutkimus

Useat isännöintiyrietykset seuraavat isännöinnin laatua asiakas-

tyytyväisyystutkimuksilla. Tutkimustuloksia tulisi tällöin käsitellä asiakaskiinteistön hallituksen kanssa ainakin kyseessä olevan kiinteistön osalta. Näin pystytään selvittämään asiakkaiden käsitykset ja mielikuvat palvelun onnistumisesta ja kehittämistarpeista. Asiakastytyväisyystutkimus tehdään yleensä muutaman vuoden välein.

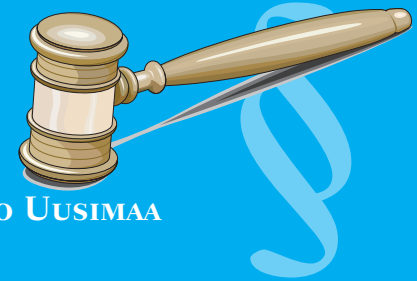
Hallituksen itsearviointi

Toimiva ja hyvä sopimussuhde perustuu sopijapuolten vahvaan kumppanuuteen ja keskinäiseen luottamukseen. Taloyhtiön hallituksen on aiheellista aika ajoin arvioida myös omaa toimintaansa sopimus-kumppanina. Hallituksen tekemä itsearviointi auttaa hallitusta ymmärtämään rooliaan ja toimintaansa suhteessa sopimus-kumppaneihinsa. Itsearvioinnin voi hyvin toteuttaa sähköisesti ja käydä sitten läpi hallituksen seuraavassa kokouksessa.

Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi lakipalstalle: marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

LAKIPALSTA

KAI HAARMA • TOIMINNANJOHTAJA • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA



MISTÄ ISÄNNÖITSIJÄ ON VASTUUSSA?

Isännöitsijän vastuuta koskevat perussäännökset sijaitsevat asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa.

Isännöitsijä on ensinnäkin velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän toimessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa yhtiölle. Tuottamuksella tarkoitetaan lähinnä huolimattomuutta tai laiminlyöntiä.

menettely olisikin sinänsä moitittavaa (toimivallan ylitys on sinänsä osoitus huolimattomuudesta), edellyttää vahingonkorvausvastuu sitä, että korjaustyö olisi voitu suorittaa jollakin yhtiön kannalta edullisemmalla tavalla tai korjaustyön laajuus on ollut ylimitoitettu. Joissakin pienyhtiöissä on sovittu kiertävästä isännöintivuorosta osakkeenomistajien kesken. Vastuun kannalta on kuitenkin syytä huomioda se, että merkitystä ei ole esimerkiksi sillä, onko isännöintitehtävän suorittamisesta sovittu maksettavaksi jokin palkkio. Myöskään puuttuva ammattitaito ei ole riittävä peruste vastuusta vapautumiseen.

HUOLELLISTA JA YHTIÖN EDUNMUKAISTA TOIMINTAA

Toisinaan taloyhtiöissä ollaan vaatimassa isännöitsijää vastuuseen tämän toiminnasta, vaikka mitään konkreettista vahinkoa ei olisi yhtiölle syntynyt. Jos isännöitsijä esimerkiksi toimivaltansa ylittäen korjauttaa jonkin yhtiön vastuulle kuuluvan suurehkon vaurion ilman hallituksen tai yhtiökokouksen päätöstä, ei tämä välttämättä tarkoita sitä, että yhtiölle olisi syntynyt taloudellista tai muuta vahinkoa. Vaikka isännöitsijän

olevan olemassa, on lähtökohdana täysimääräisen korvauksen suorittaminen. Vastuun määrää voidaan kuitenkin joissakin tilanteissa sovitella, ellei vahinkoa ole aiheutettu tahallisella teolla. Sovittelu voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteissa, joissa sivutoimisena ”maallikkoisännöitsijänä” toiminut henkilö aiheuttaa yhtiölle niin suuren vahingon, että täyden korvauksen määrä todetaan kohtuuttoman raskaaksi.

Isännöitsijän on joka tapauksessa aina syytä tarkistaa oma vakuutusturvansa ja yhtiön ottaman kiinteistövakuutuksen kattavuus.

Vaikka jokin isännöitsijän vastuulle kuuluva vahinko olisi tapahtunutkin, voi oikeus vahingonkorvaukseen olla lakannut. Vastuu kultakin tilikaudelta nimittäin katkeaa pääsääntöisesti yhtiökokouksen myöntämään vastuuvapauspäätökseen.

Vastuu voi myös vanhentua. Mahdollinen vahingonkorvauskanne on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vaikka vahinko ei tulisi yhtiön tai osakkaan tietoon, vanhenee vastuu joka tapauksessa viidessä vuodessa tilikauden päättymisestä.

KORVAUSVASTUUSTA

Mikäli korvausvastuun havaitaan

Ennen mahdollisen kanteen nostamista olisi hyvä pyrkiä sopimaan isännöitsijän/isännöintiyrietyksen kanssa mahdollisesta vapaaehtoisesta korvauksesta. Myös korvauksen määrän sovitteluun on hyvä etukäteen valmistautua.

Turun HO 29.1.2010

Kyseisessä tapauksessa oli isännöitsijä jättänyt

- liikehuoneiston vuokria perimättä
- laiminlyönyt työnantajan kuukausitilitykset
- maksanut pankille tilinylitysmaksua
- maksanut laskuja myöhässä
- aiheuttanut siivoojan työsuhteeseen liittyen oikeusapukuluja
- aiheuttanut kirjanpidon uudelleen tekemisen

Hovioikeus katsoi, että isännöitsijä oli vahingonkorvausvastuussa. Vuokrasaatavien osalta soviteltiin pois kolmannes, koska hallitus ei puuttunut ajoissa ja siten myötävaikuttanut vahinkoon.

Helsingin HO 20.1.2010

Yhtiö vaati isännöitsijältä korvauksia kosteusvauriokorjauksien kustannuksista, tekemättömistä vuokrankorotuksista, selvityskuluista ja ylimääräisestä tarkastuksesta.

Kanne hylättiin, koska

- kosteusvauriot oli korjattava nopeasti
- vuokrasopimukset olivat vanhoja ja korotukset sidottu Kiinteistöliiton suositukseen
- ei oltu aiheettomasti pidätetty papereita ja tarkastuksissa ei löydetty epäselvyyksiä.

Hyödyllisiä työkaluja ja nettiosoitteita

Isännöintiä koskevia säädöksiä:

- Asunto-osakeyhtiölaki 2010
- Isännöinnin eettiset ohjeet (www.isa-yhdistys.org)
- Isännöinnin yleiset sopimusehdot ISE 2007
www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija

Sopimukset:

- Asunto-osakeyhtiön Isännöintitehtäväluettelo
www.kiinkust.fi
- Sopimuslomakkeet; tarjouspyyntö, tarjous, sopimus
www.sopimuslomake.net/lomakkeet
- Sopimushallinnan työkalut
www.taloyhtio.net/ajassa

Kirjallisuutta:

- Arjasmaa-Kaivanto: Toimiva hallitus
- Kaari-Kaivanto-Kanerva-Kuhanen: Kiinteistön Asiakirjaopas
www.kiinkust.fi

Muuta:

- Taloyhtiön hallituksen jäsenen tarkistuslista
www.taloyhtio.net
- Taloyhtiöiden palvelujärjestö Suomen Kiinteistöliitto
www.kiinteistoliitto.fi
- Isännöitsijöiden palvelujärjestö
www.isannointiliitto.fi

Kiinteistöjen oikealla käytöllä voi vähentää merkittävästi lämmön, sähkön ja veden kulutusta

VVO on hyvässä ENERGIAN- SÄÄSTÖVAUHDISSA

Noin 40 000 vuokra-asuntoa omistava VVO on onnistunut hienosti energiansäästötavoitteissaan. Konstit ovat olleet yksinkertaisia sekä kustannustehokkaita, sillä kiinteistöjen energiatehokkuutta on parannettu ennen kaikkea käyttöä ja ylläpitoa tehostamalla. Esimerkiksi sauna- vuoroja järjestämällä ja huonelämpötiloja tarkkailemalla voi asuinkerrostalossa saavuttaa yllättävän isotkin säästöt.

VVO on aktiivisesti pienentänyt kiinteistöjensä energiankulutusta jo 2000-luvun alkupuolelta saakka, jolloin yhtiö sitoutui YK:n ilmastositouksen jälkimainin- geissa syntyneen Asuinkiinteistöjen energiansäästö- sopimukseen (AESS). Nyt VVO on sitoutunut pienentämään kiinteistöjensä energiankulutusta vuosittain vähintään prosentin per energialaji, joita ovat lämpöenergia, vesi ja kiinteistösähkö. Seuranta- jaksoksi alkoi vuonna 2009 ja päättyi 2016.

Prosentin vuosisäästö on kirjattu Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS), mutta VVO on asettanut omat sisäiset tavoitteensa vielä korkeammalle. Energiaa ei kuitenkaan säästetä hinnalla millä hyvänsä,

vaan huolellisesti suunnitellen ja niin, että se on liiketaloudellisesti kannattavaa.

– Kiinteistöjä ei ole kustannustehokasta pelkästään energiakorjata, sillä jo niiden oikealla käytöllä pystytään saavuttamaan isoja energiasäästöjä, VVO:n käyttö- ja ylläpitopäällikkö Pasi Kujansuu painottaa.

– Olemme keskittyneet kiinteistön käyttöön ja ylläpitoon liittyviin toimenpiteisiin, jotka eivät välttämättä edellytä minkäänlaisia investointeja. Ne vaativat vain kontrollia, käytännön toimenpiteitä ja seuranta. Pyrimme optimaalisiin asuinolosuhteisiin ja leikkaamaan ylimääräisen kulutuksen.

Isoja energiakorjausinvestointeja on tehty harkitusti, esimerkiksi öljylämmitteisiä kiinteistöjä

on liitetty kaukolämpöverkkoon ja raskaiden julkisivukorjausten yhteydessä on lisäeristetty ulkoseiniä. Ikkunoita ja ovia on vaihdettu energiatehokkaampiin elinkaarisivistä.

Myös poistoilmalämpöpump- putjärjestelmät kiinnostavat VVO:ta niissä kaupungeissa, joissa kaukolämpö on suhteessa sähköön kallista.

– Pilottihankkeen toteutimme 2010 ja sitä on nyt seurattu pari lämmityskautta. Se on osoittautunut sen verran kannattavaksi, että aiomme hyödyntää tätä konseptia enemmänkin. Poistoilmalämpöpumppu on kustannustehokkainta tehdä pistetaloon, jonka katolla on yleensä vain yksi ilmanvaihdon poistokone. Lamellitaloissa koneita on useampia. Niissä investoinnin hinta nousee ja takaisinmaksuaika pitenee, Kujansuu kertoo.

PORRASHUONEITA LÄMMITETÄÄN LIIKAA

Yksi tärkeimmistä energiansäästöön liittyvistä toimenpiteistä on talotekniikan säätöjen tarkistaminen.

– 1990-luvulla sähkö oli halpaa ja taloihin lisättiin aivan surutta ränni-, saatto-, luiska- ja lattialämmityksiä. Nyt niiden ohjauksia on tarkastettu niin, että ne toimivat järkevästi eli lämmitetään vain tarpeen vaatiessa. Esimerkiksi talojen rännikouruissa olevat

jääpuikot aiheutuvat usein siitä, että kovilla pakkasilla lämmitetään sähköllä rännikouruja eli tehdään itse niitä jääpuikkoja, Pasi Kujansuu mainitsee.

Investointejakin on tehty, mutta maltillisesti.

– Olemme päivittäneet lämmityksen säätöjärjestelmiä, joilla pystytään optimoimaan kiinteistöön oikea sisälämpötilaosuhde. On aivan väärää säästämistä, jos talon kallista lämmitysenergiaa säätelee romukoppaan joutava vanha säätölaitte.

– Vaikka taloon ostettaisiin vähän hienompikin järjestelmä, niin takaisinmaksuaika on yleensä varsin lyhyt. Käytännössä kerrostalossa huonon lämmityksen säätöyksikön uusiminen maksaa itsensä takaisin usein yhdessä talvikuukaudessa. Investointi on noin 1 000–2 000 euron luokkaa, Kujansuu laskee.

Hän lisää, että lämmönsäästö- hankkeiden hyötyvaikutus ei välttämättä näy itsestään. Se kuitenkin mahdollistaa talon lämmityksen saamisen tasapainoon ja siten halutun sisälämpötilatason saavuttamisen ja ylläpitämisen.

– 1990-luvulla sähkö oli halpaa ja taloihin lisättiin aivan surutta ränni-, saatto-, luiska- ja lattialämmityksiä. Nyt niiden ohjauksia on tarkastettu niin, että ne toimivat järkevästi eli lämmitetään vain tarpeen vaatiessa. Esimerkiksi talojen rännikouruissa olevat



Pasi Kujansuu huolehtii valtakunnallisesti VVO:n ison kiinteistökannan käytöstä ja ylläpidosta. Hän korostaa, että energiansäästöä haetaan ennen kaikkea kiinteistöjen oikealla käytöllä. – Olemme määrittäneet tavoitelämpötilatason lämmityskaudelle ja haemme talon säädöt kohdilleen niin, että tavoite toteutuu, hän sanoo.

yhteistiloja kuten porrashuoneita ja varastoja lämmitetään usein huomattavasti liikaa.

– Näistä leikkaamalla ja tiukalla säätökurilla olemme saavuttaneet selkeää säästöä. VVO onkin lämmön osalta energiatehokkuussopimuksen tavoitevauhdissa.

VVO:n asuntojen tavoitesisälämpötila on 21 astetta, yhden asteen huojunta sallitaan. Tämä lämpötila miellyttää yli 90:ää prosenttia asukkaista ja vastaa Motivan ja Ympäristöministeriön ohjeiden suositustasoa.

TALOSAUNA ON SÄHKÖSYÖPPÖ

Seitsemän vuoden seurantajakson alkaessa VVO:ssa arveltiin, että kiinteistösähkön kulutuksessa olisi kaikkein vaikeinta päästä säästötavoitteeseen. Toisin on kuitenkin käynyt:

– Olemme jo nyt ylittäneet koko seurantajakson asetetun tavoitteen. Se onkin vaatinut vain pieniä toimenpiteitä, kuten talosaunojen lämmitysaikojen tarkisteluja ja sähkölämmitysten käyttötapojen ohjaamista, Pasi Kujansuu kertoo.

Kiinteistösähköön ei sisälly asunnoissa käytetty sähkö.

– Kiinteistösähkö koostuu hyvin pitkälti ilmanvaihdon, valaistuksen, lämmityksen, pumppujen, automaatioiden ja talosaunojen lämmityksen pyörittämisestä, Pasi Kujansuu kertoo.

VVO:n ehdottomana periaatteena on, että säästöjä ei haeta ilmanvaihdon kustannuksella.

– Joissain liikekiinteistöissä saatetaan virheellisesti vielä tänäkin päivänä sulkea ilmanvaihto kokonaan esimerkiksi viikonlopuksi energiansäästön vuoksi. Asuinkiinteistöissä ilmanvaihtoa ei kuitenkaan pysäytetä koskaan.

– Toki on muistettava säännöllisesti tarkistaa, että ilmanvaihtojärjestelmä toimii oikein.

Talosaunat ovat osoittautuneet merkittävän suureksi sähkösyöpöksi.

– Peruserrostalon kiinteistö- sähköstä kuluu helposti vähintään kolmannes talosaunojen lämmittämiseen. Olemme alkaneet valvoa, että saunavuorot on joka talossa järjestetty oikein ja että kiuas lämpiää saunavuorojen mukaisesti. Meillä on määritetty järkevä lämmitysaika ja jälkilämmitysaika. Saunavuorolistojen järjestely tulee olla tiivis, eikä välissä sallita tyhjiä vuoroja, Kujansuu sanoo.

– Lähtötilanne oli aika murheellinen, sillä joissakin saunoissa kiuas lämpesi useita tunteja ennen ensimmäistä saunojaa tai viimeisen saunojan jälkeen. Eli löylyhuoneita ja niiden rakenteita lämmitettiin turhaan. Tämä lyhentää muun muassa puuosien käyttöikää.

Säästöä on saatu myös kylmälaitteista luopumalla.

– Ne ovat melkoisia sähkönkuluttajia ja lisäksi niiden käyttöaste on nykyään poikkeuksetta alhainen, Pasi Kujansuu perustelee.

– Lähes joka talosta löytyy kuitenkin asukas, jolla on kylmälaitteita juureksia ja hilloja, mutta muuten onkin sitten 30–50 tyhjää komeroa. Olemme ajaneet tiloja alas sitä mukaa, kun kylmälaitteet rikkoutuvat.

VESIKALUSTEET SÄÄSTÄVÄT VETTÄ

Vesi on osoittautunut haastavimmaksi säästökohteeksi, vaikka kokonaisuutena tarkastellen VVO on kuitenkin tavoitevauhdissa. VVO:n asunnoissa vuokra sisältää vesimaksun, joten asukkaiden vedenkäyttö ei näy suoraan heidän omassa rahapussissaan.

– Emme laskuta asukkailtamme

vedestä erikseen, koska laskutuskustannus olisi suurempi kuin siitä saatava hyöty. Asukkaita on kuitenkin kannustettu säästämään vettä alueellisilla kampanjoilla ja niihin liittyvillä kannustepalkkioilla. Myös asukaslehdessämme on annettu veden- ja energiansäästövinkkejä, Pasi Kujansuu kertoo.

Sekin vaikeuttaa nyt vedenkulutuksen pienentämistä, että ylimääräisiä litroja on puristettu jo aiemmin pois monin keinoin.

– Meillä on tehty 1990-luvun lopusta vesikalusteiden säännöllisiä huoltokierroksia. Niiden yhteydessä on huoneistoihin asennettu vettä säästäviä suihkukahvoja ja porasuuttimia. Lisäksi wc-istuimiin on asennettu huuhtelurajoittimia. Vedensäästökäytöiden takaisinmaksuaika on pienimmillään jopa alle vuoden eli toiminta on varsin kannattavaa.

Kujansuu korostaa, että vesikalusteiden ja vedenkulutuksen säännöllinen seuranta on tärkeää.

– Vesivuodoissa saattaa karata huomattavia eurosummia viemäriin tai maaperään, joten kaikki vuodot on katkaistava mahdollisimman nopeasti. Siksi lähes kaikki kiinteistömme ovat vedenkulutuksen tuntiseurannassa ja saamme hälytykset, jos kulutuksessa tapahtuu vuodoista kieliviä muutoksia.

VESIVUOTOIHIN PUUTUTAAN HETI

VVO edellyttää kiinteistöhuolto- yhtiöiltä, että vesivuototapauksissa pitää toimia rivakasti. Hälytyksen saatuaan huoltomiesten tulee läheteä nopeasti kiinteistölle, tarkastaa yhteistilojen vesikalusteet ja jos vuotokohtaa ei niistä löydy, niin sitten tehdään asuinhuoneistojen vesikalusteiden tarkastuskierros.

– Wc-istuimet ovat kaikkein herkimpiä vesivuotojen aiheuttajia ja jo pienikin vuoto aiheuttaa huomattavat kustannukset. Vuositasolla maksaa useita satoja euroja, jos vuotovirta wc-istuimen huuhtelusailiosta on pikkurillan vahvuinen, Pasi Kujansuu muistuttaa.

Aikaisemmin vesivuodot yritettiin saada kuriin asukastiedotamisella eli asukkaita pyydettiin ilmoittamaan, kun he havaitsivat wc-istuinten tai hanojen vuotoja. Ilmoitukset jäivät kuitenkin usein tekemättä.

Vuotohälytykset ja niitä seuraavat kiinteistökierrokset ovatkin osoittautuneet huomattavasti tehokkaammaksi keinoksi puuttua ajoissa vesivuotoihin.

Pätevä isännöinti vaatii ammattitaitoa

ISÄNNÖITSIJÄLLE EI OLE asunto-osakeyhtiölaissa asetettu nimenomaisia pätevyysvaatimuksia. Häneltä edellytetään ainoastaan, ettei hän ole vajaavaltainen (alle 18-vuotias, edunvalvonnan alainen) eikä konkurssissa, ja että hänellä on asuinpaikka Euroopan talousalueella.

Kiinteistönpidossa tapahtuva jatkuva lainsäädännöllinen ja tekninen kehitys edellyttää kuitenkin isännöitsijänä toimivalta yhä kasvavaa ammattitaitoa. Hallituksen vastuulla onkin valita yhtiön tilanteeseen nähden riittävän kokenut ja pätevä isännöitsijä.

Tuleville ja lisäkoulutusta haluaville isännöitsijöille järjestetään ammatillista koulutusta muun muassa Kiinteistöalan Koulutuskeskuksessa. Tutkintonimikkeen lyhennys isännöitsijän nimen perässä kertoo, millaisen ammatillisen koulutuksen hän on suorittanut. Tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden ammattitaidon voidaan arvioida olevan parempi kuin muun ammattikoulutuksen suorittaneiden.

ISA-auktorisoidun isännöitsijätoimiston valitseminen tulisi olla tae valvotusta pätevydestä yhtiön asioiden ammattimaisessa hoitamisessa. Isännöintiliittoon järjestäytyneellä isännöitsijällä on lisäksi oman järjestön taustatuki.



Videosarjasta apua yhtiökokouksiin

KIINTEISTÖLIITON YHTENÄ TEHTÄVÄNÄ on toimia taloyhtiöiden palvelu- ja tietokanavana. Kiinteistöliitto on tuottanut 12 videon yhtiökokous-sarjan Youtubeen. Videosarjan on tarkoitus kannustaa ja evästää sekä taloyhtiöiden osakaita että hallituksia aktiiviseen ja lainmukaiseen yhtiökokoukseen.

Myös hallituksen toiminnasta löytyy oma videosarja.

Kiinteistöliiton videot löydät osoitteesta: www.youtube.com/Kiinteistoliitto

ARA:n avustukset taloyhtiöille vuonna 2013

KORJAUS-, ENERGIA- JA Terveys Haitta-AVUSTUKSIA taloyhtiöille myöntävät osittain kunnat ja osittain ARA. ARA on antanut ohjeet vuoden 2013 avustusten hakemisesta, myöntämisestä ja maksamisesta.

Korjausavustuksia
VOI HAKEA
maaliskuun
loppupuolelle

Vuoden 2013 korjaus- ja energia-avustuksia haettaessa yleinen valtakunnallinen hakuaika päättyi 27.3.2013. Terveyshaitan poistamista ja hissin rakentamista koskevaa avustusta voidaan hakea kunnan kautta ARAlta myös normaalin hakuaajan jälkeen.

Kunnat julistavat avustukset haettaviksi ja hakemukset jätetään määräaikaan mennessä sille kunnalle, jossa korjattava kohde sijaitsee. Hakijana ja avustuksensaajana on yleensä korjattavan kohteen omistaja.

Hakulomakkeita sekä tarkempia tietoja hakemisesta saa kuntien korjausavustuksia käsitteleviltä viranomaisilta. ARasta saa lisää tietoja lähinnä ARAn myöntämistä korjausavustuksista.

Kuntien korjausavustusneuvojen yhteystiedot ovat

Hyvinkää
Katja Saastamoinen 019 459 4915 katja.saastamoinen@hyvinkaa.fi
Visa Koivu 019 459 4632 visa.koivu@hyvinkaa.fi

Mäntsälä
Rauni Ohvo 040 314 5475 rauni.ohvo@mantsala.fi

Riihimäki
Sinikka Kukkonen 019 758 4817 sinikka.kukkonen@riihimaki.fi

Loppi
Leena Ravantti 019 758 6013 leena.ravantti@loppi.fi

Hausjärvi
Matti Riihelä 040 330 6860 matti.riihela@hausjarvi.fi

Korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksia koskevat lomakkeet löytyvät ARA:n nettisivuilta www.ara.fi (avustukset).

Muistathan, että avustusta hakiessa päätös taloyhtiössä suoritettavasta työstä tulee olla tehty. Tämän lisäksi kustannuksista tulee olla luotettava ja perusteeltaan yksilöity laskelma, esimerkiksi työn toteuttamiseksi annettu urakkarjoous.

JÄSENYYS KANNATTAA!

Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Sinä taloyhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä olet vastuussa huomattavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja taidot auttavat selviytymään tehtävässäsi sekä tekemään oikeita päätöksiä.

Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi seuraavilla palveluilla.

- Ilmainen puhelinneuvonta laki, talous, tekniikka ja energiakysymyksissä.
- Sähköinen jäsentiedote (6-7 kertaa vuodessa)
- Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta (10 krt vuodessa)
- Kattavat jäsenten nettisivut www.taloyhtio.net
- Taloyhtiölle ilmaiset kotisivut www.taloyhtiosivut.fi
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Jäsenalennukset seuraavista: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n painotuotteet Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen hallituskoulutuksista Suomen Talokeskuksen Kulunet-palvelusta
- Maksullisia asiantuntijapalveluita kuten lausunnot ja yhtiöjärjestysmuutokset

Toimimme yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa.

LIITY TÄMÄN VUODEN AIKANA – SAAT LISÄETUA

Taloyhtiön jäsenmaksu määräytyy kuutiolavuuden mukaan. Keskimääräinen kustannus on 0,40 e/kk asunnolta. Kustannus, joka ei vaikuta vastikkeeseen.

Liittyessäsi tänä vuonna lahjoittaa Suomen Kiinteistöliitto Toimiva hallitus - taloyhtiön hallituksen käsikirja (Arvo on 38 euroa!)

Lisätietoja jäsenyydestä

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima
ritva.erbismann@kiinteistoliitto.fi
puhelimitse (09) 1667 6204 / Erbismann
tai 040 741 7515 / Sipilä

Lähetä alla oleva lomake maksutta tai liity netissä www.kiinteistoliitto.fi/hyrima/jaseneksi

- ☐ Haluamme lisätietoa jäsenyydestä
- ☐ Haluamme liittyä HYVINKÄÄN – RIIHIMÄEN – MÄNTSÄLÄN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN jäseneksi

Taloyhtiön nimi _____

Sijaintiosoite _____

Talon tilavuus _____ m³ ☐ rivitalo

Hallituksen puh.joht. _____

Osoite _____

_____ puh. _____

Sähköposti _____

Isännöitsijän nimi ja toimisto _____

Osoite _____

_____ puh. _____

Sähköposti _____

Vastaan-
ottaja
maksaa
postimaksun

HYVINKÄÄN -
RIIHIMÄEN -
MÄNTSÄLÄN
KIINTEISTÖYHDISTYS ry

Tunnus 5007968
00003 VASTAUSLÄHETYS

JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI

JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

REALIA

Olemme maan suurin isännöintialan palveluyritys, ja toimimme 80 paikkakunnalla noin 500 alan ammattilaisen voimin. Asiakasodotusten ylittäminen ja kiinteistöjen arvon kehittäminen ohjaavat toimintaamme. Isännöimme yhteensä 5.850 asunto- ja kiinteistöyhtiötä, joka kattaa 135.000 kotia.

OSAAVA KUMPPANI PALVELUKSESSASI

- Isännöintitoimintamme sai ensimmäisenä alan yrityksenä Suomessa uudistetun ISA-kriteeristön mukaisen ISA Yritysauktorisoinnin. Se on tae toimintamme laadusta ja antaa samalla asiakkaillemme luvan odottaa isännöinniltä enemmän.
- Realia Isännöinnin asiakkaana saatte mm. arvokasta tietoa niin asuntojen arvon kehityksestä ja kysynnästä kuin erilaisten korjausten vaikutuksista asuntojen hintoihin.
- Jokainen asunnon omistaja on osakkeenomistaja, jolle asunto on elämän merkittävin sijoitus. Tämän omaisuuden arvon kehittäminen on Realia Isännöinnin ammattilaisten tärkeimpiä tehtäviä.

TERVETULOA ASIAKKAAKSEMME!

REALIA ISÄNNÖINTI OY

Kauppalankatu 22, 05800 Hyvinkää, puh. 010 228 6600
Hämeenkatu 36, 11100 Riihimäki, puh. 010 228 7080

www.realiaisannointi.fi
www.majakka.fi

