

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän **KIINTEISTÖ** 2 • 13 viesti



**HYVÄ HUOLTOYHTIÖ
YLLÄPITÄÄ KIINTEISTÖN ARVOA**

sivut 4–5

**KIINTEISTÖ 2013 -MESSUT
JÄRJESTETÄÄN MESSUKESKUS
HELSINGISSÄ**

sivu 8

A-INSINÖÖRIT  

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

Asiantuntevaa LVIAS-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy
Hämeenkatu 14,
11100 Riihimäki www.granlund.fi

Less energy gives more 



vuotta hyvän ympäristön puolesta.

KIERTOKAPULA
www.kiertokapula.fi

ALKUPERÄINEN
MOLOK® -syväkeräysjärjestelmä
PIENI TILANTARVE • SUURI KERÄYSTILAVUUS

Teemme teille veloitusetta räätälöidyn jätehuoltosuunnitelman. Toteutamme palvelun avaimet käteen -periaatteella.

Kiinteistöllä on mahdollisuus saada paperinkeräyssäiliö veloitusetta.

SIISTI • EKOLOGINEN • TOIMIVA
Kuvan ryhmällä hoidetaan jopa 150 asukkaan jätehuolto

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

TEHTY SUOMESSA  **MOLOK®**
www.molok.com

8. vuosikerta

Julkaisija

Hyvinkään-Riihimäen-
Mäntsälän
Kiinteistöyhdistys ry
Annankatu 24
00100 HELSINKI
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

Päätoimittaja

Marika Sipilä
P. 040 741 7515

Kustantaja

Hybridiviestintä Effet Oy

Toimitus

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

ESKO KAUPPINEN • HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA
HYVINKÄÄN-RIIHIMÄEN-MÄNTSÄLÄN KIIINTEISTÖYHDISTYS RY

KIIINTEISTÖN HUOLLOSTA TALOYHTIÖSSÄNI



Taloyhtiöni kiinteistöhuollon historia ulottuu aina 1970-luvun puoliväliin asti. Ylivoimaisen voittopuolisesti toiminta on ollut laadukasta ja ammattitaitoista.



Kolme lähes yhtä suurta taloyhtiötä, joilla oli yhteinen lämpökeskus ja jätehuolto, perustivat jo toimintansa alkutaipaleella yhteisen huoltoyhtiön, joka palkkasi sitten oman kiinteistönhoitajan. Yhtiöitten etuna oli, että oma talkkari asui perheineen paikan päällä. Hänen tehtäviinsä kuului vastata kuuden kerrostalon hoidosta ulkoalueineen, siivouksesta ja päivystyksestä oli sopimus ulkopuolisen huoltoyhtiön kanssa. Yli kolmenkymmenen vuoden ajan talkkari hoiti työnsä itsenäisesti ja vastuullisesti, ajatellen taloyhtiöitten etua. Monet osakkaiden toiveet ja sopimukseen kuulumattomat työt toteutuivat ilman ylimääräisiä korvauksia. Kun talkkari jäi eläkkeelle, oli muutos niin suuri, että kipeää teki.



Yhteisen huoltoyhtiömme toiminta lopetettiin vuonna 2011, ja kaikki kolme taloyhtiötä tekivät

omat huoltosopimuksensa. Meidän yhtiömme ensimmäinen sopimus kesti vuoden. Työn laatu, palvelualltius ja tavoitettavuus eivät vastanneet lähelläkään aikaisempaa. Nykyinen sopimus uuden toimijan kanssa on osoittautunut onnistuneeksi. Sovitut toimintatavat ovat pitäneet ja voimme olla taas tyytyväisiä. Jos on jotain reklamoitavaa, niin asiat hoidetaan mahdollisimman nopeasti, eikä ongelmia peitellä. Toiminnan päivittäminen on myös tärkeää ja huoltoyhtiömme edustaja kyselee ajoittain, onko heidän toimintansa ollut sopimusta vastaavaa.



On hyvä muistaa, että kiinteistöhuollolla on suuri merkitys taloyhtiön arvon säilyttämisessä, ja hyvällä kiinteistöhuollolla on vastaavasti iso merkitys osakkaiden ja asukkaiden tyytyväisyyteen ja yhteishenkeen.

Tässä Kiinteistöviesti-lehdessä käsittelemme kiinteistönhuoltoa eri kanteilta. Tärkeää on muistaa, että jokainen taloyhtiö on ainutlaatuinen ja se mikä pätee toisessa, ei välttämättä sellaisenaan ole sovellettavissa toiseen yhtiöön. Liiaksi ei voi myöskään painottaa sitä, että oikeasti hyvää ei saa pilkkahintaan.

Taloyhtiön ja huoltoliikkeen hyvin sujuva yhteistyö on iso etu molemmille. Riihimäen Harjukylässä sijaitseva As Oy Tähtipiha ja Kiinteistöhoito Laukkanen Oy ovat tyytyväiset kumppanit jo vuosi-en takaa. Työt hoituvat kuten on sovittu ja asukkaat tietävät mistä maksavat.

Riihimäkeläinen Pekka Antikainen suosittelee, että taloyhtiöt etsivät hyvän huoltoyrityksen ja pitävät siitä kiinni

PITKÄAIKAINEN HUOLTOSOPIMUS HELPOTTAÄ TALOYHTIÖN ARKEA

Yhteistyö on hioutunut vuosien varrella sujuvaksi. Pitkäaikainen huoltosopimus on selkeää tekstiä ilman pientä pranttia ja kertoo osakkaille tarkasti, mitä töitä kiinteistöhuoltolalta on tilattu.

– Meillä on samanlainen sopimus kaikkien asiakaskiinteistöjemme kanssa. Se helpottaa työskentelyämme ja varmistaa, että kaikki tarvittavat asiat tulevat hoidettua jokaisella kiinteistöllä. Taloyhtiö saattaa nykyään tehdä tarjouspyynnön, jossa se tilaa lehtien puhaltamisen vain kaksi kertaa syksyn aikana. Kyllä silloin on piha karmeassa kunnossa. Me puhallamme lehdet kaksi kertaa viikossa noin viiden viikon ajan, Kiinteistöhoito Laukkanen Oy:n toimitusjohtaja **Juha Laukkanen** kertoo.

– Juuri eilen Laukkanen pojat puhalsivat meidän pihamme ja se oli puhdas kuin olohuoneen lattia. Nythän se on taas täynnä lehtiä, kun tuli tuulenpuuska, As Oy Tähtipiha hallituksen puheenjohtaja **Pekka Antikainen** mainitsee.

Se ei kuitenkaan huoleta, sillä hän tietää, että lehdet eivät jää maahan pitkäksi aikaa.

– Jatkuvuus ja sen myötä syntynyt luottamus on kaiken a ja o. Olen oppinut luottamaan siihen, että sovitut työt tehdään ajallaan ja että huoltomies tulee kutsun saatuaan nopeasti korjaustöihin, Antikainen kiittelee.

Pitkäaikainen huoltosopimus on myös huoltoyhtiön etu. Talo ja sen asukkaat tulevat tutuiksi, joten työt sujuvat ja yhteydenpito on helppoa.

– Tutut asukkaat ja hallitusten jäsenet eivät suotta kierrätä kaikkia asioita isännöitsijän kautta, vaan soittavat suoraan meille, Juha Laukkanen sanoo.

Asiat sovitaan puhuen, ei uhkaillen

Tähtipihassa ei ole kilpailutettu huoltoyhtiöitä sen jälkeen, kun Laukkanen aloitti työt yli kymmenen vuotta sitten.

– Minusta taloyhtiön ei ole mitään syytä lähteä vaihtamaan tekijää silloin, kun yhteistyökumppani osoittaa päivästä toiseen osaamisensa ja tekemisensä tahdon, Pekka Antikainen sanoo ja jatkaa:

– On järjetöntä, jos ihan pienestäkin erimielisyydestä aletaan uhkailla kilpailuttamisella. Taloyhtiön asioiden hoitamisessa tarvitaan malttia ja asiat pitää voida sopia keskustelemalla. Jos ongelma on siinä, että ihmissuhteet eivät toimi, niin silloin voidaan vaihtaa myös taloyhtiön hallituksen kokoonpanoa palveluntuottajan sijaan.

Aina hallituksen vaihto ei kuitenkaan onnistu, sillä valitettavan monella yhtiöllä on krooninen pula hallituksen jäsenistä.

– Helpostihan käy niin, että sama hallitus jatkaa vuodesta toiseen, koska näihin tehtäviin ei ole tunkua. Se on taloyhtiön kannalta huono toimintamalli, koska silloin asioista tulee itsestäänselvyyksiä. Olisi hyvä saada välillä uusia tuulia ja ajatuksia hallitustyöskentelyyn, Antikainen miettii.

Huoltotöiden laatua seurataan jatkuvasti

Toisinaan käy niin, että taloyhtiön ja huoltofirman yhteistyö ei lähde pelaamaan. Tekemättömiä töitä ja selityksiä ei pidä sietää kuukaudesta toiseen, sillä alalta löytyy myös päteviä ja palvelunhaluisia osaajia.

– Aikoinaan vaihdoimme Laukkanenille siksi, että edellisen huoltoyhtiömme työn jälki ei ollut sitä mitä oli odotettu ja ostettu. Taloyhtiössä näkee kyllä helposti, jos palveluntuottajalla on liikaa asiakaskiinteistöjä. Jälki on hyvää vain silloin, kun asiakkaiden määrä

on passeli, Pekka Antikainen on huomannut.

Tähtipihassa seurataan huoltotöiden laatua silmämääräisesti.

– Sellaista huoltoyhtiötä ei ole olemassakaan, johon jokainen asukas olisi koko ajan tyytyväinen. Joku saattaa olla valmis irtisanomaan sopimuksen, jos huoltomies jättää kerran sanomatta päivää.

Tämä tiedostetaan kiinteistöhoitoalan yrityksissä.

– Palveluhenkinen asenne on tänä päivänä erittäin tärkeää. Olemmekin painottaneet työntekijöillemme, että kaikkia on tervehdittävä ja jokaiselle on oltava ystävällinen, Laukkanen sanoo.

Pitkät asiakassuhteet juontavat 70-luvulle

Kiinteistöhoito Laukkanen Oy on perheyritys, jossa työskentelee kolme omaa ja kymmenen vierasta työntekijää vakituisissa työsuhteissa. Juha Laukkanen vanhemmat

perustivat yrityksen vuonna 1978.

Pitkät asiakassuhteet ovat pikeminkin sääntö kuin poikkeus eikä yritys pyri kasvamaan isommaksi.

– Meillä on edelleen sellaisia taloyhtiöitä, joissa isä ja äiti toimivat sivutoimisine talonmiehinä jo ennen yrityksen perustamista. Itse aloitin työt 30 vuotta sitten ja veli muutaman vuoden myöhemmin, Juha Laukkanen kertoo.

Riihimäellä on kaksi muutakin pitkään toimintunutta alan yritystä.

– Lisäksi aina tulee ja menee uusia yrittäjiä. Tämä kun ei ole mikään helppo ala, vaan vaatii vahvaa sitoutumista, ahkeraa työntekoa ja isoja laiteinvestointeja, Juha Laukkanen sanoo ja mainitsee esimerkin:

– Lumityöt teemme kotimaisilla Willeillä. Tänä vuonna ostimme taas yhden uuden, joka maksoi noin 150 000 euroa. Kyllä siinä saa muutaman pihan aurata, että kone tienaa hintansa.

Pekka Antikainen (vas.) on asunut jo 34 vuotta As Oy Tähtipihassa, johon kuuluu kaksi 1960-luvun lopussa rakennettua kerrostaloa. Juha Laukkanen toteaa, että Tähtipiha kaltaiset vanhemmat talot ovat huoltoyhtiön näkökulmasta helpompia asiakkaita kuin aivan uudet taloyhtiöt, jotka on tuupattu täyteen tietotekniikkaa.



TALOYHTIÖN HUOLTO ON SAMALLA OSAKKAIDEN HUOLTOA

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joista suurimmalla osalla on ulkopuolinen huolto-yhtiö. Huoltoyhtiön huoltomiehellä on kiinteistön omaisuuden hoitajana erittäin tärkeä rooli.

Taloyhtiön hallituksella on yhtiön asioiden yleinen hoitovelvollisuus. Olisi suotavaa, että hallitus yhteistyössä isännöitsijän kanssa vastaisi myös huollon järjestämisestä. Hallituksen velvollisuuksiin kuuluu valvoa huoltoyhtiön toimintaa ja säännöllisesti tarkistaa huoltosopimuksen ajantasaisuus.

Kiinteistöhuollon ja siivouksen sekä kaiken kiinteistönpidon taustalla tulisi olla kiinteistöstrategia. Tämä voi yksinkertaisimmillaan olla yhtiökokouksessa vahvistettu ajatus siitä, millä tavalla huolto- ja siivouspalvelut saadaan vastaamaan käyttäjien tarpeita. Toistaiseksi vain harvoilla asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöillä on

olemassa strategia, saati sitten yhtiökokouksessa hyväksytty. Kohoavia kiinteistöhoitokuluja vastaan taistellaan jatkuvalla kilpailuttamisella laadusta tinkien. Valitettavasti tällainen kilpailuttamiskierre ei koskaan palvele käyttäjien tarpeita.

Yhtiön vahvistama kiinteistöstrategia, jonka tavoitteena on kiinteistön arvon säilyminen ja asumisviihtyisyyden turvaaminen, luo kiinteistön palveluista päättävälle hallitukselle hyvän pohjan palveluiden ostamiseen. Kun tilaajalla ja palveluntoimittajalla on yhtenäinen ja selkeä käsitys palvelun laadullisista ja määrällisistä tavoitteista, syntyvät edellytykset pitkään ja luottamukselliseen sopimussuhteeseen. Tämä

palvelee kaikkien tarpeita.

Kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluiden kilpailuttamisen taustaksi on syytä arvioida olemassa olevan huoltosopimuksen toimivuus. Arvioinnin yhteydessä on hyvä neuvotella nykyisen palveluntoimittajan kanssa sopimuksen päivittämisestä. Tehtävien oikeanlainen mitoitus, vastuukysymykset, huoltokirjan ylläpito sekä hinnoittelu ovat kysymyksiä, joita tilaajan tulisi arvioida vuosittain. Mikäli päivityksen yhteydessä huomataan, että huoltoyhtiö ei pysty tarjoamaan tilaajalle heidän tarvitsemiaan palveluita tai palvelun hinta/laatu -suhde vaikuttaa epäedulliselta, on syytä harkita palvelun kilpailuttamista.

STRATEGIASTA APUA KIINTEISTÖNPITOON

Asunto-osakeyhtiön tehtävänä on tuottaa asumis- palveluja osakkeenomistajille ja omistajien vuokralaisille. Yhtiön hallituksen tehtävänä taas on huolehtia yhtiön hallinnosta, muusta toiminnasta ja kiinteistönpidon asianmukaisesta järjestämisestä. Tehtävän kunnolli- sessa hoitamisessa tulee hallituksen toimia ennakkoivasti, selvittää yhtiön ja sen laitteiden kunto, analysoida saatu tieto ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin. Myös osakkailta on syytä aika ajoin kysyä miten he haluavat yhtiötä hoidettavan ja mistä he ovat valmiit maksamaan, mistä mahdollisesti luopumaan.

Strategia on suunnitelma, jolla asunto-osakeyhtiössä pyritään saavuttamaan tavoiteltu päämäärä. Siinä linjataan miten käytännön toiminta tullaan järjestämään, jotta haluttuun päämäärään päästään. Visio taas on pidempiaikainen tulevaisuuden tavoitteleminen. Visio yhtiön perustehtävä. Strategian avulla toteutetaan missiota, jonka avulla edetään kohti visiota. Hyvässä visiossa ja strategiassa on määritelty mitä tehdään, missä ajassa ja millä tuloksella.

Asunto-osakeyhtiön strategiassa sovitetaan yhteen omistajien, asukkaiden/käyttäjien ja kiinteistöpalvelun/isännöintiyrityksen tavoitteet. Yhtiön tulee kiinteistöpalveluyritystä valitessaan varmistaa, että heillä on riittävä osaaminen ja ammattitaito siihen palvelupakettiin, jota yhtiö kaipaa, ja jonka se strategiassaan on tavoitteekseen asettanut. Kiinteistöpalveluyrityksen käynti paikan päällä ennen tarjouksen antamista antaa sekä asunto-osakeyhtiölle että palvelun tarjoajalle mahdollisuuden muun muassa käydä yhtiön strategiassaan asettamat tavoitteet läpi. Se myös antaa tarjoajalle oikean kuvan kiinteistön nykytilasta ja tarpeista.

Kiinteistöpalveluyritystä on syytä kuunnella herkällä korvalla. Heillä on yleensä vankka asiantuntemus erilaisista kiinteistöistä ja niiden tarpeista. Hyvän ja pitkäjänteisen sopimussuhteen kautta asunto-osakeyhtiön energiasyöpöt ja nihuiset kiinteistöt saattavat muuttua tavoitteita nopeamminkin haluttavaksi ja omistajan kukkaroa vähemmän rasittavaksi osakeomaisuudeksi. Hyvin hoidetussa kiinteistössä asuu tyytyväisempiä asukkaita ja se vetää puoleensa myös valvutuneita ostajajohdokkaita.

Kiinteistöliitto ja Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasian- tuntijat AKHA ovat valmistelleet taloyhtiöille Hyvä hallintotapa 2011 suosituksen (katso www.taloyhtio.net/hallinto). Hyvässä hallintotapaohjeistuksessa suositellaan, että yhtiöllä tulee olla kiinteistön elinkaaren ja omaisuuden hallintaan vähintään seuraavat, ajan tasalla olevat suunnitelmat ja asiakirjat:

- kuntoarvio
- korjaushistoria
- kunnossapitotarveselvitys
- taloyhtiön kuntotodistus
- huoltokirja
- pelastussuunnitelma
- energiakatselmus
- energiatodistus
- ylläpitostrategia (=suunnitelmallinen kunnossapito- ja korjaustoiminta).

Näistä asiakirjoista saa hyvät tiedot yhtiön strategian pohjaksi.

Hyödyllisiä työkaluja ja nettiosoitteita kiinteistöhoitosopimuksiin:

TAUSTALLA OLEVIA SÄÄNNÖKSIÄ

- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
- Laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348

TYÖKALUJA

- KH-Kortisto (Rakennustieto Oy): ohjeistuksia, malleja ja sopimusehdot KPYSE 2007
- KP YSE 2007
- KiinteistöRYL 2009 (Rakennustieto Oy)
- Kiinteistön Asiakirjaopas, kirja + CD-ROM (Kiinteistöalan Kustannus Oy)
- Kiinteistöpalvelusopimus –lomakeisto (Kiinteistöalan Kustannus Oy)
- Kiinteistönhoidon ostaminen (Kiinteistöalan Kustannus Oy)
- Tavoitteena tyytyväinen asukas, opas siivouspalvelun hankintaan (Suomen Siivousteknisen liiton julkaisu 2:11)
- Siivouksen tekninen laatu: Mittaus- ja arviointijärjestelmä (INSTA 800:2010) SFS 5994
- Tilaa javastuulain mukaisten tietojen tarkistaminen: www.tilaa javastuu.fi

JÄSENYYS KANNATTAA!

KOULUTUSILTA

TALOYHTIÖIDEN HALLITUKSILLE JA ISÄNNÖITSIJÖILLE

KESKIVIKKONA 20.11. KLO 17.30 – 20.00
HAMK, SALI A 205, KAARTOKATU 2, RIIHIMÄKI

TALOYHTIÖN TURVALLISUUS SEKÄ KORJAUSRAKENTAMISEN ENERGIAMÄÄRÄYKSET

- Tiedätkö miten uudet energiamääräykset vaikuttavat yhtiönne korjaushankkeisiin
- Miten uusi energiatodistus poikkeaa aiemmasta
- Miten hallitus on vastuussa taloyhtiön turvallisuudesta
- Arjen asumisen turvallisuudesta

Tilaisuus on kaikille avoin ja maksuton.

Ilmoittautuminen tarjoi- luvarten pakollinen 12.11. mennessä.

Lisätietoja ja ilmoittautuminen www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Kiinteistöyhdistyksen jäsenenä osataan tehdä oikeita päätöksiä!

TERVETULOA!



KIINTEISTÖ 2013 -MESSUT JÄRJESTETÄÄN MESSUKESKUS HELSINGISSÄ 13-15.11.2013.

Messut ovat avoinna ke-to klo 9-17, pe klo 9-16. Tutustu ja rekisteröidy etukäteen www.kiinteistomessut.fi
Kiinteistöliitto Uusimaa sijaitsee tapahtumalava Plazaan vastapäätä
osastolla 7g55, neuvontamme on avoinna koko messujen ajan.
Plazalla kuulet tietoisuutta ajankohtaisista asioista. Ohjelma sisältää muun muassa seuraavaa:

KESKIVIikko 13.11.

PLAZA

10.00	Energiatohokas korjausrakentaminen. Energia-asiantuntija Petri Pylsy, Kiinteistöliitto	12.15	Lumivaara vaanii katolla – Isännöinnin vastuut. Lakiasiantuntija, OTM Marina Furuholm, Isännöinti
10.30	Energiavaihtelu asuminen taloyhtiössä – mitä se on? Kehityspäällikkö Heikki Kauranen, Isännöinti	14.30	Katastrofi kylppärissä – Miten isännöitsijänä ratkaiset kunnossapitovastuun kiemurat? Lakiasiantuntija, OTM Marina Furuholm, Isännöinti
11.00	Kiinteistömessujen avaus: Kiinteistöt ja kaupungistuminen. Kansanedustaja Osmo Soininvaara	15.00	Taloyhtiö korjaa – miten huomioida osakkaiden remontit. Johtava lakimies, OTK, VT Mia Pujals, Kiinteistöliitto Uusimaa
11.15	Vuoden putkiremonttikilpailu 2013 -voittajan julkistaminen. Kilpailutoimikunnan pj. Ri, ekonomi Juhani Siikala, Akha ry	15.30	Näin toteutat onnistuneen putkiremontin. Neuvontainsinööri Jaakko Laksola, Kiinteistöliitto Uusimaa
11.45	Putkiremontit taloyhtiöissä, mitä siellä tapahtuu? Isännöinti- ja putkiremonttibarometrin tuloksia. Kehityspäällikkö Heikki Kauranen, Isännöinti	16.00	Kuntoarviosta jatkuvaan kunnossapitoon. Asiakkuusjohtaja Peter Ström, Talokeskus Oy

TORSTAI 14.11.

PLAZA

12.30	Mitä asuminen maksaa nyt ja tulevaisuudessa? Pääekonomisti Jukka Kero, Kiinteistöliitto	13.30	Isännöintiyrityksen sähköiset työkalut asiakasviestinnässä. Myyntijohtaja Ari Alkila, Agenteq Solutions Oy
13.00	Asiakasviestintä isännöintiyrityksen menestystekijänä. Johtaja Marjut Joensuu, Isännöinti	14.00	Miten jakaa autopaikat taloyhtiössä? Lakimies, OTM Kristel Pynnönen, Kiinteistöliitto

PERJANTAI 15.11.

PLAZA

10.00	Mitä isännöinnin täytyy tietää varainsiirtoverolain uudistuksesta? Lakiasiantuntija, OTM Marina Furuholm, Isännöinti	11.30	Taloyhtiön tyypilliset ongelmatilanteet isännöinnin näkökulmasta. Lakiasiantuntija, OTM Kirsi Paananen, Isännöinti
10.30	Veronumero ja taloyhtiön korjaushanke. Varatoimitusjohtaja Mika Huhtamäki, Suomen Tilajavastuu Oy	14.00	Yllätysohjelmaa. Näe ja koe mitä tapahtuu kun viihteen ammattilaiset heittäytyvät hulluttelemaan yleisön kanssa!
11.00	Isännöintipalvelua ostamassa. Päälakimies Jenni Hupli, Kiinteistöliitto.		



LIPUTUS ON TÄRKEÄ OSA JUHLAPÄIVÄÄ

Liputusajat

Liputusajat ja viralliset liputuspäivät säädetään erillisellä asetuksella. Virallisten liputuspäivien liputuksista tulisi sopia kiinteistöhoitajan kanssa, ja suositeltavaa on, että taloyhtiössä liputetaan myös vakiintuneina liputuspäivinä. Jokavuotisia virallisia liputuspäiviä on kuusi, joiden lisäksi vaalipäiviä sekä tasavallan presidentin virkaanastumispäivää kunnioitetaan liputuksella.

Liputus alkaa kello 8 ja päättyy auringon laskiessa, kuitenkin viimeistään kello 21. Tästä poikkeus on juhannus, jolloin liputetaan yön yli. Koska kiinteistöhuoltoyhtiöillä on yleensä useita liputuksia hoidettavana, on samanaikainen lipun lasku ja nosto mahdotonta. Tällöin tulisi taloyhtiön kanssa sopia kyseisen yhtiön liputuskataulu, esimerkiksi tunnin heitto aikataulussa ei ole suotavaa.

Jokavuotiset viralliset liputuspäivät ovat:

- 28.2. Kalevalan päivä eli suomalaisen kulttuurin päivä
- 1.5. Vappu eli suomalaisen työn päivä
- Toukokuun toinen sunnuntai eli äitiinpäivä
- 4.6. Puolustusvoimien lippujuhlan päivä eli Suomen marsalkka C.G.E. Mannerheimin syntymäpäivä
- Kesäkuun 20. ja 26. päivän välinen lauantai eli juhannuspäivä, Suomen lipun päivä
- 6.12. Itsenäisyyspäivä

Vakiintuneet liputuspäivät ovat:

- 5.2. J. L. Runebergin päivä
- 19.3. Minna Canthin päivä eli tasa-arvon päivä
- 9.4. Mikael Agricolan päivä eli suomen kielen päivä, myös Elias Lönnrotin syntymäpäivä
- 27.4. Kansallinen veteraanipäivä
- 9.5. Eurooppa-päivä
- 12.5. J.V. Snellmanin päivä eli suomalaisuuden päivä
- Toukokuun kolmas sunnuntai, kaatuneitten muistopäivä
- 6.7. Eino Leinon päivä eli runon ja suven päivä
- 10.10. Aleksis Kiven päivä eli suomalaisen kirjallisuuden päivä
- 24.10. Yhdistyneiden Kansakuntien päivä
- 6.11. Svenska dagen, ruotsalaisuuden päivä
- Marraskuun toinen sunnuntai eli isänpäivä
- 8.12. Jean Sibeliuksen päivä eli suomalaisen musiikin päivä

Sisäasiainministeriö suosittaa yleensä yleistä liputusta myös valtiotähtien aikana vierailupaikkakunnilla

Muut kiinteistön liputukset

Tavallisin kiinteistön muu liputus on suruliputus. Suruliputuksessa lippu vedetään salossa ensin ylös asti ja lasketaan sen jälkeen kolmanneksen tangon mittaa alas siten, että lipun alareuna asettuu salon puoliväliin. Myös lippua laskettaessa se vedetään ensin huippuun ja lasketaan sitten alas.

Suruliputus aloitetaan heti kun on saatu tieto

kuolemantapauksesta tai mikäli liputusaika jäisi lyhyeksi, suruliputus voidaan suorittaa seuraavana päivänä. Mikäli suruliputus sattuu viralliseksi tai vakiintuneeksi liputuspäiväksi, surutalo liputtaa puolitangossa olevalla lipulla.

Suruliputus voidaan suorittaa myös hautauspäivänä siten, että liputuksen alkaessa lippu vedetään puolisalkoon. Kun vainajan siunaus- ja hautaus tilaisuus on pidetty (korkeintaan kello 16 asti), lippu nostetaan loppupäiväksi täyssal-

koon. Tällöin lippu osoittaa kunniaa vainajalle.

Suruliputuksella osoitetaan yleensä yksityistä surua ja se liittyy asukkaiden omaan elämäntilanteeseen. Tällaisista liputuksista johtuvat kulut eivät automaattisesti kuulu koko taloyhtiön kustannettavaksi, vaan niistä tulisi sopia etukäteen ja tiedottaa pelisäännöistä asukkaille. Kansallisen merkikhenkilön tai jonkin suuren nettomuuden yhteydessä sisäasiainministeriö voi kuitenkin suositella yleistä suruliputusta.

RIIHIMÄEN KAUKOLÄMPÖ OY

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

24h päivystys! Riihimäen LASI PALVELU OY
Lasikorjaukset ja autolasitukset

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

Tuotteet

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

Pthyy!

Pieni roska ihmiselle, jättöngelma pöntölle.

Vaippojen, terveysiteiden tai pumpulaukkujen laittaminen pönttöön voi aiheuttaa kalliin tukoksen kotisi putkistossa tai viemäri-verkostossa. Tee ympäristötieto ja huuhtelee pönttöön vain sitä itseään. Vesilaitokset huolehtivat joka päivä ympäristöstä puhdistamalla käyttämäsi veden. Vesimaksullasi tehdään siis hyvää työtä. Kiitos! www.pytty.fi

RIIHIMÄEN VESI
riihimaenvesi.fi

SÄHKÖTYÖT YHDISTETYIN VOIMIN

SÄHKÖASENNUS
K. & M. RANTA OY

040 715 3725

SÄHKÖ-TIILOLA
019 - 782 138
sahkotiilola@kolumbus.fi

Myymäla: Vaahteratie 4 B, 12101 OITTI

Kattoremonttien ammattilainen

Hämeen Kattokeskus toteuttaa
Sinunkin vesikattoremonttisi
100%:lla laadulla!

Soita meille
010 2290 190

100% LAATUA

tai vieraile
kotisivullamme
kattokeskus.fi

Kattokeskus

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

Pirkanmaa:
Koivistonatie 1
33960 Pirkkala

Uusimaa:
Kelatie 1
01450 Vantaa

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
Puuviikakatu 4 A 1
30100 Forssa
Mikko Tähtinen p. 040 7568827

etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi

TILAAJAVASTUULAILLA EDISTETÄÄN TASAVERTAISTA KILPAILUA

Tilaajavastuulakia (laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä) 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.

Suosittelavaa on tarkistaa palveluntuottajan taustat säännöllisin väliajoin vuotta lyhyemmissäkin sopimuksissa.

Tilaajavastuulain tavoitteena on harmaan talouden torjunta. Lailla pyritään lisäksi edistämään yritysten tasavertaista kilpailua ja työehtojen noudattamista. Kiinteistöliitto on antanut suosituksen, jolla pyritään varmistamaan, että taloyhtiöt toimivat tilaajana huolellisesti, tutkivat käyttämiensä sopimuskumppaneiden taustat sekä heidän luotettavuutensa.

Kiinteistöliitto suosittaa taloyhtiöitä täyttämään tilaajavastuulain selvitysvelvoitteet aina kun hankitaan seuraavia palveluja:

- isännöintipalvelu
- kiinteistöhoito- tai huoltopalvelu
- siivouspalvelu
- yksittäinen vauriokorjaus
- laajempi korjausurakka
- muut vastaavat palvelut

Sopimuskumppanin tulee toimittaa tilaajalle ennen sopimuksen tekemistä seuraavat asiakirjat:

1. selvitys yrityksen merkinnästä ennakkoperintä-, työnantaja- ja ar-

2. kaupparekisteriote
3. todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys verovelan maksusuunnitelmasta
4. todistukset eläkevakuutusten ottamisesta, suorittamisesta tai selvitys eräntyneestä maksusopimuksesta
5. selvitys sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
6. tapaturmavakuutustodistus

Selvitysten ei tulisi olla yli kolme kuukautta vanhoja. Suositeltavaa on tarkistaa palveluntuottajan taustat säännöllisin väliajoin vuotta lyhyemmissäkin sopimuksissa. Kuuluminen esimerkiksi ennakko-perintä- ja arvonlisäverorekisteriin vaikuttaa palveluntuottajalle maksettavaan suoritukseen.

Osan selvityksistä, kuten kohdat 1.–2., tilaaja voi hankkia itse viranomaisten rekistereistä. Muu kuin viranomaisen antama selvitys voidaan hyväksyä vain yleisesti luotettavalta arvioijalta tai tietojen

ylläpitäjältä, joita ovat muun muassa RALA ry, Suomen Tilaa-javastuu Oy ja Suomen Asiakastieto. Vaivattomasti ja maksutta tilaaja voi tarkistaa tiedot Tilaajavastuu.fi -palvelusta siihen liittyneiden palveluntuottajien osalta. Kiinteistöliitto kannustaa palveluntuottajia rekisteröitymään Luotettava kumppani -ohjelmaan osoitteessa www.tilaajavastuu.fi/luotettavakumppani. Taloyhtiön kannattaa edellyttää palveluntuottajalta tätä rekisteröitymistä ennen sopimuksen tekoa.

Ehdot ja sanktiot

Mikäli taloyhtiön ostot sopimuskumppanilta jäävät vuositason 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 välillä on vakiintunut sopimussuhde.

Esimerkiksi huoltosopimus kannattaa tarkastaa aina, vaikka kyseessä olisi jatkuva sopimus ja 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, siitä voi seurata 1 600–16 000 euron laiminlyöntimaksu (rakentamistoiminnassa jopa 50 000). Laiminlyöntimaksu on aina sopimuskohtainen.

Kiinteistöliiton suositus löytyy kokonaisuudessaan osoitteesta: www.kiinteistoliitto.fi/uutiset (julkaistu 30.9.)

Tilaajavastuu.fi -palvelu

Tarvittavia selvityksiä voi pyytää suoraan sopimuskumppanilta tai hakea niitä verkkopalvelusta. Huolto-yhtiön ja taloyhtiön kesken tämä hoito kätevästi, kun huolto-yhtiö liittyy tilaajavastuu.fi -palveluun. Taloyhtiö voi tällöin maksutta hakea tiedot valmiina raportteina ja huolto-yhtiö maksaa palvelusta vain 90 euroa vuodessa. Palvelusta lisää osoitteessa www.tilaajavastuu.fi.

JM Kopio

Uudenmaankatu 42 avoinna
05800 Hyvinkää ma-pe
019 - 414 446 8-16.30
jm.kopio@jmkopio.fi

Teetä taloyhtiön piirustuskisto kerralla järjestykseen:

- paperitulosteiksi kansioon
- pdf -muotoon cd:lle tai tikulle.

Katso lisää kotisivuiltamme!

www.jmkopio.fi

SÄÄSTÄ LÄMMITYSKULUISSA!

Olemme mukana
RAKENNA-SISUSTA-ASU
-MESSUILLA
19.-20.10. Urheilutalo,
Riihimäki.

ELYSATOR -vedenkäsittelylaitteet

- Soveltuu lämmitys- ja jäähdytyskiertoihin
- Poistaa liuenneen hapen järjestelmästä, estää korroosion, pitää putket puhtaina ja pidentää järjestelmän käyttöikää
- Laajasta valikoimasta löytyy laitteet niin rivi- ja kerrostalokäyttöön kuin teollisuuslaitoksiin
- VTT:n testaama laite
- Myös omakotitalojen lämmityskiertoihin, erityisesti lattialämmityksiin ja maalämpöaloihin.



Laite ja hintaesimerkki:
Erittäin edullinen TRIO 15 vain 3 720 € (alv 24 %).
Soveltuu n. 5-25 huoneiston rivi- ja kerrostaloihin.

Puhdasta vettä omakotitaloihin ja kesämökeille
Wattsin suodattimilla.

KEVOX KY

Veden- ja energiansäästöä & ennaltaehkäisevää kiinteistönhoitoa

Kalervo Kenkilä | Kotkankatu 1, 04230 Kerava | 040 154 9200
kalervo@kevox.fi | www.kevox.fi

Kiinteistöhuoltopalveluiden ostaminen on tarkkaa puuhaa. Kun asiat valmistellaan hyvin ja tarjouspyyntö on selkeä, saadaan tarjouksista vertailukelpoisia.

Seuraavassa on taloyhtiöille muutamia ohjeita kiinteistöhuoltopalveluiden hankinnan helpottamiseksi.

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUIDEN OSTAMINEN VAATII OSAAMISTA

Ennen tarjouspyynnön lähettämistä

Ensiksi laaditaan tarvittavat tarjouspyyntöön liittyvät asiakirjat, jotka toimitetaan kilpailutettaville yrityksille tarjouspyyntökirjeessä. Tarjouspyyntö tehtäväsisältöineen ja -määrittelyineen on kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluiden ostoprosessin tärkein asiakirja. Sen laatimiseen onkin syytä paneutua ja hyödyntää olemassa olevia sopimushallinnan työkaluja (mm. asiakirjamallit, valmis kiinteistönhoiton tehtäväluettelo).

Tarjouspyynnön kaikkine liitteineen on oltava selkeä ja yksiselitteinen. Epätäsmällisyydet ja puutteet aiheuttavat virheitä ja tulkintoja tarjousvaiheesta sopimuksenaikaiseen käytäntöön saakka. Jos tarjouspyynnön tehtäväsisältö on määritelty vajavaisesti, eivät saadut tarjoukset ole välttämättä vertailukelpoisia. Epäselvä tehtävämääritys johtaa myös turhiin tulkintaongelmiin (mm. sopimukseen kuuluvat palvelut / lisälaskutettavat erillispalvelut) palvelun sisällöstä. Valmiita, ajan tasalla olevia lomakemalleja ja tehtävämäärityksiä käyttämällä virhemahdollisuus pienenee.

Ennen tarjouspyynnön lähettämistä on syytä selvittää palveluntoimittajien mahdollisuus antaa tarjous. Tarjouspyyntöä ei pidä lähettää sellaisille toimijoille,

jotka eivät täytä tilaajavastuulaissa määriteltyjä velvoitteita tai joiden toimituskyvystä ei ole selvyyttä. Varteenotettavien palveluntoimittajien valinta ei ole aina helppoa. Apuna voi käyttää YTJ- ja tilaajavastuu.fi -tietojärjestelmistä saatavia tietoja.

Isännöitsijällä on myös yleensä arvokasta kokemuseräistä tietoa useista eri palveluntoimittajista. Työreferensseihin tutustuminen on hyvä ja usein helppo tapa selvittää toimittajan työn laatua ja toimintatapaa.

Kiinteistöhuoltopalveluiden osalta tarjouspyyntöjen lähettämisen ajankohdallakin voi olla merkitystä. Palveluntoimittajan on todennäköisesti helpompaa vastata loppukevällä tai alkusyksystä tehtyihin tarjouspyyntöihin kuin keskellä kiireistä talvikautta pyydettyihin.

Tarjouspyynnön sisältö

Tarjouspyynnön merkitystä kilpailuttamisen onnistumisessa ja myöhemmin yhtenä sopimusasiakirjana on syytä korostaa. Tarjouspyynnön tulee siksi olla aina kirjallinen.

Tarjouspyynnöstä tulee mahdollisimman tarkasti ja tyhjentävästi käydä ilmi tehtävät ja toimenpiteet, joista tarjoustaan pyydetään. Tarjouspyynnössä mainitsemattomat tehtävät jäävät vääjäämättä sopi-

muksen ulkopuolelle ja vastaavasti ylimitoitettut tehtävät aiheuttavat tilaajalle ylimääräistä kuluja. Laatumääritysten on myös syytä olla selkeitä. Esimerkiksi siivouspalveluita hankittaessa puhtaanapidon tason määrittämisellä voi olla tuntuviakin vaikutuksia sopimuksen hintaan.

Kiinteistöhuoltopalveluiden osalta tarjouspyynnössä ovat viime vuosina korostuneet tehtävien vastuumääritykset. Esimerkiksi talvikunnossapidon osalta on jouduttu vahingonkorvauskeskusteluihin, joissa sopimusasiakirjojen sisältöä on tarkasteltu suurennuslasilla.

Tarjouskilpailun menettelyta-voista on syytä ilmoittaa tarjouspyynnössä. Tilaaja voi esimerkiksi varata itselleen mahdollisuuden hylätä kaikki tarjoukset.

Palveluntoimittajan valintakriteerien määrittely on tärkeää. Palvelun tarjoajalle on merkityksellistä kertoa, mitkä tekijät painottuvat palveluntoimittajan valinnassa.

Mikäli tarjousten laskentaaikana tarjouspyyntöön tehdään muutoksia tai täsmennyksiä, tulee tarjousten sisältö määrällisesti ja laadullisesti vastata tarjouspyyntöä, tilaajalla ei käytännössä ole perusteita valita muuta kuin kokonais-

hinnaltaan halvin tarjous. Yhtenä ongelmakohtana tarjousten vertailussa on tarjouspyynnön vastaisten tarjousten käsittely. Jos tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, tarjouksen vertailukelpoisuus

Kiinteistönhoidon ostaminen toimii apunasi, olipa sitten vasta järjestämässä tarjouskilpailua tai jo neuvottelemassa kiinteistönhoitosopimusta. Kirjan hinta 38e. Kiinteistöyhdistyksen jäsenet saavat 10 % alennuksen.

■ Tilaukset: www.kiinkust.fi/

Tarjousten vertailu

Kun kiinteistöpalveluyrityksiltä on saatu tarjoukset, ryhdytään niitä vertailemaan keskenään. Mitä paremmin tarjouspyyntö on laadittu, sitä helpompi on myös vertailla saatuja tarjouksia keskenään. Tarjousten vertailtavuutta helpottaa muun muassa yhtenäisen tarjouslomakkeen käyttö. Tarkat asiakirjat helpottavat myös sopimuskaudella toteutettavien kiinteistönhoitopalveluiden valvontaa ja parantavat palvelun laatua.

Hyvä ja läpinäkyvä käytäntö on avata kaikki saapuneet tarjoukset yhtä aikaa tarjousten avauskokouksessa. Annetuista tarjouksista vertaillaan rinnakkain kaikkia tarjouspyynnössä edellytetyjä palvelun kriteerejä mahdollisine painotuksineen. Kun jo tarjouksia pyydetessä on varmistettu palveluntarjoajan taustat ja kun tarjousten sisältö määrällisesti ja laadullisesti vastaa tarjouspyyntöä, tilaajalla ei käytännössä ole perusteita valita muuta kuin kokonais-

hinnaltaan halvin tarjous. Yhtenä ongelmakohtana tarjousten vertailussa on tarjouspyynnön vastaisten tarjousten käsittely. Jos tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, tarjouksen vertailukelpoisuus

häviää. Poikkeamilla voi olla suurikin merkitys palvelun hintaan ja laatuun. Tyypillisesti tämä johtaa siihen, että tilaaja päätyy ostamaan minimihinnalla minimilaatuista palvelua. Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset onkin syytä hylätä.

Tarjousvertailussa voi joku tarjous erottua joukosta myös epätavallisen alhaisella hinnallaan. Tällöin on syytä selvittää tarkemmin hinnoittelun taustat sopimusneuvotteluilla. Virheellisesti hinnoiteltu ja ilmeisen kannattamaton sopimus ei johda pitkäaikaiseen sopimuskumppanuuteen eikä kummankaan sopijapuolen kannalta haluttuun lopputulokseen.

Sopimusneuvottelut ja sopimuksen allekirjoittaminen

Kun sopiva palvelun toimittaja on löydetty, käydään tämän kanssa sopimusneuvottelut, jossa kiinteistönhoitosopimusluonnos ja siihen liittyvät asiakirjat käydään yksityiskohtaisemmin läpi ja tehdään tarvittavat muutosehdotukset sopimuksen laatimista varten. Neuvotteluilla varmistetaan, että sopijapuolet ovat ymmärtäneet sopimuksen ehdot samalla tavalla. Puutteellinen tai tulkinnanvarainen tarjouspyyntö voi johtaa sopimuksen ehtoja koskeviin virheellisiin käsityksiin.

Sopimuksen tekstisisällön pitää olla sellaista kieltä, että kumpikin

Kiinteistönhoidon ostaminen

PETRI MAKELÄ - JENNI PITKÄNEN
HARRI JÄRVENPÄÄ

OHJEITA TALOIHIN



osapuoli sen varmasti ymmärtää ja määritellyt tehtävät konkreettisesti toteutetaan mahdollisimman tarkkaan. Sopimuksen tekemiseen ei tarvita juristia. Sopimuksessa ei pidä käyttää epäselviä sanamuotoja, vaan kertoa mitä käytännön toimenpiteitä esimerkiksi kattolumi- valvonnassa tehdään. Jos sopimuksessa määritellään, että kattolumi- ja -jäiden valvonta on huoltoyhtiön vastuulla, sopimukseen kirjoitetaan konkreettisesti, mitä valvonta tarkoittaa ja mitä toiminta pitää sisällään (katolle kiivetään tai tarkkaillaan vain maan tasolta, kuinka usein tätä talvikautena tehdään jne.). Sopimukseen on myös määriteltävä talvikaudeksi katsottu ajanjakso.

Mikäli sopimusneuvotteluita ei käydä, mahdolliset tulkinta-erimielisyydet voivat tulla esille sopimusaikana. Erimielisyys johtaa yleensä aina taloudellisiin seuramuksiin. Sopimusneuvotteluissa tehty muutokset ja täsmennykset on aina syytä kirjata ja liittää sopimusasiakirjoihin.

Sopimusneuvotteluihin ei kuulu tinkiminen eli neuvottelun järjestäminen tarjouspyynnön mukaisen sopimushinnan alentamisesta. Tingitty hinta voi helposti johtaa myös tingittyihin palveluihin.

Lähteet:

- Kiinteistöhuollon osto-opas (Kiinteistöliitto Pirkanmaa)
- Taloyhtiö.Net -sivusto (Kiinteistöliitto)

y

Ismo Remula
p. 040 901 2051



LVI-alan palveluita ammattitaidolla ja kokemuksella

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

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

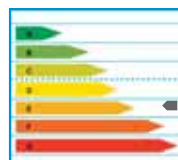


Hakalankaari 5 B 14 • 05460 Hyvinkää
050 535 3350 • petri@pkpalvelut.fi

www.pkpalvelut.fi

Taloyhtiöille

- ✓ Perusta energiatehokkuuden parantamiselle ja kustannussäästöille
- ✓ Isännöitsijän ja hallituksen työkalu budjetointiin ja korjaussuunnitteluun



Luotettavaa ja edullista palvelua

PETA-pätevyys



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

Niinistönkatu 14 Hyvinkää • puh. 019-434533

Jyrki Kauppinen RKM gsm 040-5945584
Rakennustöiden valvoja Rv Fise
RKL Raadin puolueeton rakennusasiantuntija
(lisätietoja www.rkl.fi asiantuntijapalvelut)

hyvinkaan.mestaripalvelut@co.inet.fi
www.mestaripalvelut.com

Avaimet käteen

- lämpöpumppuratkaisut kiinteistökohteisiin
- kerrostalot, rivitalot
- julkiset rakennukset
- teollisuuskiinteistöt
- hallit, varastot

Pyydä tarjous nyt!
soita 020 7424 105

Pyydä ilmainen esittelykäynti
Sauli Tervo 0400 434 182

Ammattilaisemme suunnittelevat ja asentavat vuosittain yli 4000 lämpöpumpputeknologiaan perustuvaa lämmitys- ja villennysratkaisua. Tarjoamme vankkaan kokemukseen perustuvan konseptin suunnittelusta asennukseen ja huoltoon.

LämpöYkkönen

Jännekuja 1, 01740 Vantaa • Vänrikinkuja 2, 02600 Espoo
p. 020 7424 109 • www.lampoykkonen.fi

Pubelun hinta 0.0835 €/pubelu + 0.1717 €/min

Asuinkiinteistön piha- ja katualueet sekä rakennukset ja niissä olevat tekniset järjestelmät ja laitteet vaativat erilaisia hoitotoimenpiteitä, joita varten solmitaan kiinteistönhoitosopimuksia palvelun tuottajien kanssa. Kiinteistöhoitopalvelujen ostaminen vaatii sekä teknistä ammattitaitoa että sopimusoikeudellisten asioiden osaamista.

Perusedellytyksenä on, että palvelujen ostaja eli tilaaja tuntee kiinteistön ominaisuudet ja käyttäjien tarpeet, jotta kiinteistönhoidolle asetettavat vaatimukset voidaan selkeästi määrittää. Koska taloyhtiöissä hallituksen jäsenillä ei usein ole riittävää asiantuntemusta, kiinteistönhoidon koordinointi jää isännöitsijän tehtäväksi. Hallituksen tulisi kuitenkin tiedostaa kiinteistönhoidon merkitys ja ne perusvaatimukset, joita suunnitelmallinen kiinteistönhoito pitää sisällään.

Ei kuitenkaan riitä, että kiinteistön omistaja hankkii tarvittavat hoitopalvelut, vaan palvelun toteuttamista tulee pystyä arvioimaan sopimuskauden aikana. Kiinteistönhoitopalvelujen ostaminen on jatkuva prosessi, joka päättyy vasta, kun kiinteistöpalveluja ei kohteessa enää tarvita.

Oheisessa kaaviossa on esitetty prosessin vaiheet yleisellä tasolla.

Ennen palvelujen ostamista tulee selvittää, mitä hoitotoimenpiteitä kiinteistössä tarvitaan. Jos asuinrakennukselle on laadittu huoltokirja, hoitotoimenpiteiden määrittäminen on huomattavasti helpompaa. Hyvin laaditussa huoltokirjassa on perustiedot kiinteistöstä ja siinä olevista teknisistä järjestelmistä ja laitteista sekä myös niiden huolto-ohjeet.

Kun palvelutarpeet on määritetty, ryhdytään etsimään sopivia palvelun tuottajia ja aloitetaan varsinainen palvelun kilpailutus.

Lähde:

Taloyhtiö.Net-sivusto
(Kiinteistöliitto)

Ostamisen vaiheet

Sopimuksen aikaisen toiminnan seuranta, arviointi ja kehittäminen

**Sopimuksen laadinta,
allekirjoitus ja
täytäntöönpano**

Sopimusneuvottelut ja palvelun toimittajan lopullinen valinta

Asuinkiinteistöjen tietojen
kokoaminen/päivittäminen ja
hoitotarpeiden selvittäminen.

Kiinteistöpalvelujen tuottajien kartoittaminen

Tarjouspyynnön laatiminen ja lähettäminen kilpailutettaville kiinteistöpalveluyrityksille

**Tarjousten vertailu ja palvelun
tuottajien valinta
sopimusneuvotteluihin**

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
Kauppalankatu 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

Puh. 0456581600
Siltakatu 12-14, Hyvinkää
toimisto@hyvinkaanaito.fi
www.hyvinkaanaito.fi


ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO
HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY
Kauppalankatu 2 B 19, 05800 Hyvinkää
Puh. 010 231 0390, Fax (019) 455 170

ISÄNNÖINTITOIMISTO
PERIPET
Seittemänmiehenkatu 2 www.ispepe.fi
05800 HYVINKÄÄ (019)-439 383

Isännöitsijätoimisto
Esa Friman Oy
Tempelikuja 2 A 3 puh. 010-420 3090
11100 RIIHIMÄKI esa.friman@efriman.fi

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.insinöörirakentajat.fi • Puh. 010 666 1720
- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

ELÄMÄ SOPIMUKSEN AIKANA ON JATKUVAA ARVIOINTIA

Kiinteistönhuolto- ja siivousyrityksen kanssa on tärkeää sopia jo etukäteen niistä toimenpiteistä ja mittareista, joilla sopimuksen aikaista toimintaa tul-
laan seuraamaan ja arvioimaan. Tällä tavalla voidaan yhdessä varmistaa, että sopimusta noudatetaan ja luodaan paremmat edellytykset palvelutoiminnan kehittämiseksi.

Yleensä uuden palvelun toimittajan ryhtyessä hoitamaan kohdetta, al-
kuaika menee kohteen opetteluun, vaikka tehtävät toimenpiteet olisivatkin hyvin dokumentoitu. Kokemus ja aika vasta opettavat, tarvitaanko muutoksia tai lisäyksiä hoitotoimenpiteisiin ja kiinteistönhoitosopimukseen.

Kun palvelun toimittajaksi on valittu asiaan perehtynyt ammattilainen, häntä on syytä myös kuunnella hoitotoimenpiteiden mitoittamiseen ja määrittämiseen liittyvissä asioissa. Hinta ei saa olla ratkaiseva tekijä, vaan kiinteistönhoidon tulee olla vähintään perustarpeet täyttävää ja riittävän laadukasta. Väärin tehty säästötoimenpiteet kiinteistönhoidossa kostaavat myöhemmin korjauskustannuksissa.

Sopimuksen sisältö

Sopimuksia ei voi muuttaa yksipuolisesti. Jos työtehtäviä halutaan lisätä, niillä on pääsääntöisesti myös oma hintalappunsa. Kenellekään ei voi syyttää lisää vastuuta tai velvoitteita vain yksipuolisella ilmoituksella ja korvauksella.

Toivottavaa olisi, että avoimemmin ker-

rottaisiin osakkaille ja asukkaille mitä kiinteistöhuollosta on sovittu. Jos he tietäisivät, montako kertaa viikossa porrashuoneet siivotaan, tai miten on sovittu lumenaurauksista, valitusten määrä saattaisi olla huomattavasti pienempi. Ja maksajina osakkaat ja asukkaat voisivat näin paremmin arvioida sitä, riittääkö nykyinen laatutaso vai ei, ja hankkia halutessaan parempaa palvelua ja laatua asianmukaiseen hintaan.

Jos hoitotoimet on tehty kiinteistön omistajan mielestä huonosti, on syytä ensin tarkistaa sopimuksen sisältö ja vasta sen jälkeen neuvotella palvelun tuottajan kanssa, miten jatkossa edetään.

Jos kiinteistönhoito ei ole sopimuksen mukaisena, tulee palvelun tuottajalle huomauttaa asiasta välittömästi ja pyytää tätä korjaamaan tilanne. Uuden palvelun tuottajan hankkiminen vie aina aikaa ja aiheuttaa kustannuksia. Siksi tarkistusneuvottelujen jälkeen saatetaan todeta, että vanhassa vara parempi!

Jos työtehtäviä halutaan lisätä, niillä on pääsääntöisesti myös oma hintalappunsa.

Puheenjohtaja

Esko Kauppinen, puheenjohtaja Hyvinkäältä.
Hallituksessa vuodesta 2005,
puheenjohtaja vuodesta 2013.

Varapuheenjohtaja

Pertti Selkälä, toimitusjohtaja
Hallituksessa vuodesta 2011,
varapuheenjohtajana vuodesta 2013.

Hallituksen jäsenet

Esa Friman, isännöitsijä Riihimäeltä.
Hallituksessa vuodesta 2007.

Hilkka Göös, puheenjohtaja Hyvinkäältä.
Hallituksessa vuodesta 2013.

Marjatta Huikari, puheenjohtaja Hyvinkäältä.
Hallituksessa vuodesta 2013.

Pekka Kumela, isännöitsijä Riihimäeltä (eläkkeellä).
Hallituksessa jo vuodesta 1992.

Marjatta Kuorikoski, puheenjohtaja Hyvinkäältä.
Hallituksessa vuodesta 2012.

Jarmo Mikkonen, isännöitsijä Hyvinkäältä.
Hallituksessa vuodesta 2012.

Hannu Niemenoja, isännöitsijä Mäntsälästä.
Hallituksessa jo vuodesta 1990.
Puheenjohtajana vuosina 2002–2012.

Erkki Pusa, asianajaja Hyvinkäältä.
Jäsenten lakineuvontaa jo vuodesta 1992.
Hallituksessa vuodesta 2012.

Uusi painos Hallituksen pikaoppaasta

HALLITUKSEN PIKAOPAS tutustuttaa lukijan asunto-osakeyhtiön hallituksen työskentelyyn sekä kertoo perusfaktat taloyhtiön hallinnon, talousasioiden ja kunnossapidon järjestämisestä.

Uuteen painokseen on lisätty tilaajavastuu ja autopaikkojen jako. Opas sopii perehdytysmateriaaliksi uudelle hallituksen jäsenelle sekä muistikirjaksi hieman kokeneemmallekin konkarille.

Kiinteistöyhdistyksen jäsenet saavat 10 % alennuksen.



Esko Kauppinen



Pertti Selkälä



Esa Friman



Hilkka Göös



Marjatta Huikari



Pekka Kumela



Marjatta Kuorikoski



Jarmo Mikkonen



Hannu Niemenoja



Erkki Pusa

■ Tilaukset: www.kiinkust.fi/tuote/74



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

LAKIPALSTA



MIA PUJALS • JOHTAVA LAKIMIES • VARATUOMARI • KINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

TALOYHTIÖN HALLITUKSELLA ON VASTUU TURVALLISUUDESTA

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu ”huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä”. Hallituksen vastuulla onkin lähtökohtaisesti huolehtia siitä, että taloyhtiössä on turvallista elää ja asua.

Velvoite ja sen mukanaan tuoma vastuu kuulostaa laajalta. Käytännössä hallituksen vastuulla on kuitenkin lähinnä erilaisten vaaratilanteiden ja vaaranpaikkojen kartoittaminen ja siitä huolehtiminen, että olemassa olevat turvallisuusriskit huomioidaan sopimussuhteissa (kiinteistönhoito ja isännöinti), vaaratilanteisiin puututaan viipymättä, lakisääteiset velvoitteet (kuten pelastuslaki) hoidetaan sekä vahinkojen sattumiseen varaudutaan asianmukaisin vakuutuksin.

Käytännössä suurimman osan konkreettisesta työstä tekee joku muu taho kuin hallitus, useimmiten isännöitsijä tai huoltoyhtiö. Hallituksen vastuulla on kuitenkin kokonaiskuvan muodostaminen kiinteistön turvallisuudesta sekä siitä huolehtiminen, että riskitekijät on asianmukaisesti huomioitu. Hallituksen tulee myös valvoa turvallisuuteen vaikuttavien päätösten ja sopimusten asianmukaista täytäntöönpanoa ja toteutusta käytännössä.

Riskien kartoittaminen

Turvallisuusriskien kartoitus on hyvä tehdä kiinteistön ja rakennusten osalta erikseen. Yleensä kiinteistön osalta esille nousevat tällöin talvikunnossapidon vaatimukset lumenluonnin, liukkauden torjunnan ja kattolumiin ja jään pudotuksen osalta. Toinen keskeinen asia on lasten leikki- ja leikkivälineiden turvallisuus. Koska kiinteistöt ovat erilaisia, jokaisen hallituksen tulee tehdä kiinteistön turvallisuustekijöiden kartoitus oman taloyhtiönsä kiinteistön kohdalla erikseen.

Myös taloyhtiön rakennusten tulee olla asianmukaisessa kunnossa siten, että rakennuksessa liikkuminen ja oleskeleminen on turvallista. Porraskäytävien tulee olla kulkukelpoisia ja esteettömiä, eikä niissä saa säilyttää sinne kuulumatonta tavaraa. Paloturvallisuudeltaan vaarallisten aineiden säilyttäminen on kiellettyä. Hallituksen vastuulla on huolehtia siitä, että yhtiössä laaditaan

pelastussuunnitelma ja sen sisältö saatetaan osakkeenomistajien ja asukkaiden tietoon.

Hallituksen velvollisuutena on siis huolehtia siitä, että sekä kiinteistön alue ja yhtiön rakennukset ovat kunnossa ja siellä liikkuminen ja oleskelu on turvallista.

Vahingon sattuessa

Joskus kuitenkin niin käy, että kaikista toimenpiteistä ja varautumisesta huolimatta vahinkoja tapahtuu. Pääsääntönä tällöin on, että jokainen joutuu kärsimään oman vahinkonsa, ellei voi osoittaa, että joku muu taho olisi vahingosta vastuussa. Jos vahinko on seurausta siitä, etteivät taloyhtiön kiinteistö tai rakennukset ole olleet vaadittavassa kunnossa ja turvallisia, vastaa aiheutuneesta vahingosta lähtökohtaisesti taloyhtiö. Yhtiö voi kuitenkin vapautua vastuusta, jos yhtiön johto (hallitus ja isännöitsijä) osoittaa, että kiinteistön ja rakennusten turvallisuudesta huolehtimisessa on menetelty asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja muutoinkin huolellisesti.

Jos taloyhtiön hallitus on laiminlyönyt sille kuuluvia tehtäviä tai muutoin menetellyt huolimattomasti, voi se joutua henkilökohtaiseen vastuuseen taloyhtiölle aiheutuneesta vahingosta (esimerkiksi vahingonkäräjälle maksettu vahingonkorvaus). Hallituksen korvausvastuu osakkeenomistajalle tai ulkopuoliselle henkilölle edellyttää kuitenkin, että hallitus on tahallaan tai huolimattomuudesta rikkonut nimenomaista asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräystä.

Turvallisuus on arvo, jonka tärkeyttä ei voi lii- kaa korostaa ja erityisesti henkilöturvallisuuteen liittyvä vastuu on kiinteistönomistajien kohdalla ollut ankaraakin. Taloyhtiön hallituksen vastuu perustuu kuitenkin aina hallitukselle kuuluvan tehtävän laiminlyöntiin, joko tahallaan tai huolimattomuudesta.

Picote Oy - Viemäriremonttien asiantuntija
Asukasystävällinen putkiremontti rakenteita rikkomatta.

Sukitamme ja putkitamme kerros- ja pientalojen viemärit rakenteita rikkomatta panostaen laadukkaaseen lopputulokseen.

Ammattitaitoinen henkilöstö ja kehittämämme palvelut mahdollistavat asiakasystävällisen remontin. Koti säilyy asuttavana remontin ajan.

Ympäristöystävällinen remontti minimoi rakennusjätteen määrän ja säästää luontoa. Myös piha-alue pysyy kunnossa.

Viemäriin muodostuu uusi runkojäykkä putki, jonka arvioitu käyttöikä on 50 vuotta.

Sukitus — kehityksen kärjessä.

picote.fi

040 752 8266 myynti@picote.fi

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden paras kumppani lämpö- ja vesijohtoasioissa. Remontit ja huollot sekä lämpökeskus- ja linjasaneeraukset alan parhaalla ammattitaidolla kohtuuhintaan.

Putki-Valtti Oy
www.putki-valtti.fi

**Konepajankatu 5, RIIHIMÄKI
P. 010 229 4610
F. 010 229 4619**

**Avoinna ma-pe 7-17
Huoltopäivystys työajan ulkopuolella
044 534 5767**



Meillä lähes kaikilla on oma asuntomme arvokkain omaisuutemme. Ei siis ole yhdentekevää miten me asuntoamme huollamme. Tässä on ohjeita ja neuvoja, jotka tähtäävät terveeseen ja turvalliseen asumiseen.

Vaikka asukas ei olisikaan mikään kylän kätevä tai tekniikan taitaja, on hän asuntoyhtiölainkin puolesta velvollinen tekemään asunnossaan tiettyjä tarkastuksia ja huoltotoimenpiteitä. Mikäli tarkastuksia ei tehdä, saattaa laiminlyönneistä aiheutua haittaa omalle ja naapurin huoneistolle.

Huoltotoimenpiteet tulee tehdä oikein. Jos asukas ei osaa, on hänen syytä ilmoittaa havaitusta puutteesta isännöitsijätöimistöön. Tarkastuksia on hyvä tehdä määrävälein.

Ilmanvaihdotarkastukset

Painovoimainen ilmanvaihto: Varmista esimerkiksi kädellä tai savulla, että ulkoilma tulee makuu- ja olohuoneen ulkoilmaventtiilistä tai ikkunan yläpuutteen ja karmin välistä. Jos ilmaa ei tule edellä mainituista kohdista, tulee korvausilma asuntoosi postiluukun ja/ tai huoneiston läpivientien kautta. Tällöin saattavat naapurin ruuan- ja tupakankäryt haista asunnossasi.

Ilma tulee huoneistoosi oleskelutilojen kautta ja poistuu ilmanvaihdollisesti likaisista tiloista, kuten wc:stä, keittiöstä, kylpy- ja vaatehuoneesta. Tämän reitin varmentamiseksi tulee huoneiston kaikkien välivöien alareunassa olla noin 15 millimetrin rako.

Painovoimaisessa ilmanvaihdos-

sa tulee poistoventtiilien pääsääntöisesti olla mahdollisimman auki, jotta ilma vaihtuisi asunnossasi riittävästi. Talven huippupakkasilla saattaa ilma vaihtua liiankin hyvin. Tällöin voit sulkea venttiilin, mutta venttiili tulee aina olla jonkin verran auki. Talvella venttiili saattaa toimia väärin päin! Ilmavirran suunnan voit tarkistaa kädellä tai savulla. Ilmamäärän voi tarkistaa vain ilmastointialan ammattilainen.

Painovoimaisen poistoventtiilin lautasen voi irrottaa pesemistä varten pyörittämällä vastapäivään ja ruuvaamalla lautanen takaisin mihin asentoon tahansa, mieluiten aivan auki. Jos keittiössäsi on kierätysilmalla toimiva liesituuletin, vaihda suodatin riittävän usein laitetöimittajan ohjeiden mukaan.

Koneellinen poisto:

Koneellisen poiston venttiilien ilmamäärä riippuu venttiilin lautasen asennosta. Eli siitä, kuinka paljon lautanen on venttiilikaulukseen nähden ulkona tai sisällä.

Lautasen asento muuttuu, jos sitä pyöritetään. Lautasen asentoa ei saa muuttaa, koska tällöin ilmamäärät muuttuvat sinun ja naapureiden asunnossa. Kun venttiilin pintaan ja rakoihin kertyy esimerkiksi kylpyhuoneessa nukkaa tai keittiössä rasvaa, voi venttiilin puhdistaa lämpimällä vedellä ja astianpesu-

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

TEKNIKKAPALSTA

JAAKKO LAKSOLA • NEUVONTAINSINÖÖRI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

Asukkaalla on velvollisuus tehdä tarkastus- ja huoltotoimia huoneistossa

VAIN HUOLTAMALLA ASUNTO PYSYY TERVEELLISENÄ

aineella.

Venttiili irtoaa kiertämällä sitä kaksin käsin vastapäivään. Pesun ja takaisinasennuksen aikana varo pyörittämästä venttiilin keskellä olevaa lautasta! Jos epäilet säädön muuttuneen, ota yhteyttä huoltomieheen. Hän asettelee oikean arvon.

Löylyhuoneen kuivatus

Löylyhuone on varustettu ulkoilmaventtiilillä, joka on usein asennettu kiukaan alle. Jos kiuas on puulämmitteinen, ulkoilmaventtiilin tarkoitus on tuoda halkojen palamiseen tarvittava happi. Sähkökiuas ei tarvitse ulkoilmaa ja tällaisessa ratkaisussa ulkoilmaventtiilin tarkoitus on tuoda löylyhuoneeseen ilmaa, joka kuivattaa saunomisen jälkeen märät rakenteet.

Ulkoilmaventtiiliä pidetään auki ainoastaan muutama tunti saunomisen jälkeen, eli tuulettamisen ajan. Jos venttiiliä pidetään auki jatkuvasti, ei ulkoilmaa tule riittävästi tai laisinkaan oleskelualueen (olo- ja makuuhuoneiden) ulkoilmaventtiileistä, vaan ulkoilma tulee sisään löylyhuoneen ulkoilmaventtiilistä ja poistuu löyly- ja pesuhuoneen poistoventtiilistä käymättä oleskelutilojen puolella lainkaan.

Jos löyly- tai pesutila on varustettu avattavalla ikkunalla, on paras tapa kuivattaa löyly- ja pesutiloja avaamalla ikkuna 15 minuutiksi.

Kylpyhuoneen toimivan ilmanvaihdon voi testata seuraavasti: kun käyt suihkussa, peili huurtuu. Jos huuru ei poistu peilistä 10 minuutin kuluessa, on pesuhuoneen

ilmanvaihto huono. Ilmoita asiasta isännöitsijälle.

Lämmitys

Oikein toimiva patteritermostaatti tuo viihtyisyyttä ja säästää energiaa. Termostaatin toiminta tulee tarkistaa lämmityskauden alussa. Jos lämpimän kesän jälkeen patteriventtiilin kara on juuttunut pohjaan kiinni, ei vesi kierrä ja patteri pysyy kylmänä. Tällöin on syytä ottaa yhteyttä huoltoyhtiöön. Yleisesti suositellaan, että terveellinen sisälämpötila on 20 – 23°C, eli termostaatin asento merkistä riippuen on 3 tai 4.

Pattereihin saattaa kertyä ilmaa, varsinkin ylimpiin kerroksiin. Tällöin ei patteri lämpene ja saattaa kuulua lorinaa. Jos ilman kertyminen on jokasyksyinen ongelma, on patteriverkostossa vika, jonka selvittämiseksi on syytä kutsua lvi-alan konsultti.

Toisissa taloyhtiöissä pattereidn ilmaus on asukkaalta kielletty ja tällöin sen tekee huoltomies. Jos kieltoa ei ole, on ilmaus tehtävä seuraavasti: sulje patteriventtiili. Avaa ilmaruuvia varovasti kiertämällä sitä vastapäivään. Sulje ilmahana välittömästi, kun ilman tulo päättyy ja veden tulo alkaa. Oleellista on, että et päästä patteriverkostosta vettä pois. Muista avata patteriventtiili ilmauksen jälkeen.

Pesutilojen rakenteiden kuivumisen takia on erittäin tärkeää, että tilassa on patteri, joka lämmittää tilaa ympäri vuoden. Jos sinulla on sähköinen lattialämmitys, pidä sitä päällä koko vuoden, ja aina suihkussa käynnin jälkeen.

Vesi- ja viemärikalusteet

Astian- ja pyykinpesukoneen kytkennät aiheuttavat eniten vesivaurioita Suomessa. Siksi on tärkeää, että määrävälein tarkistat koneiden vesi- ja viemärikytkennät. Koita kädellä, onko vesijohto- ja viemäriliitos kiinteästi kiinni. Tuleeko käteesi vettä, kun sivelet liitoskohtia? Ottaako jätesäiliö kiinni liitoksiin?

Poresuuttimet

Hanojen juoksuputkien päässä olevat poresuuttimet saattavat osittain tukkeutua ja veden juoksutus heikentyä oleellisesti. Määrävälein, esimerkiksi kerran vuodessa, on hyvä tarkastaa poresuuttimien likaisuus. Kierrä suutinta myötäpäivään ja puhdista suutin juoksevan veden alla. Kierrä suutin takaisin. Ei liian tiukalle, käsikireys riittää.

Lattiakaivo

Lattiakaivoon kertyy pesutilanteissa muun muassa hiuksia, jotka tukkivat kaivon. Padotustilanteessa vesi saattaa valua eteisen lattialle saakka. Lattiakaivot tulisi puhdistaa kaksi kertaa vuodessa. Puhdistustyö kuuluu asukkaalle. Puhdistuksen jälkeen on suositeltavaa, että lattiakaivot desinfioidaan esimerkiksi kloridilla.

Vesilukot

Asukkaan vastuulla on puhdistaa viemärikalusteiden vesilukot. Mekaaninen puhdistus on parempi kuin kemiallinen eli ”Kodin Putkimiehen” käyttöä tulisi välttää. Ainoa

oikea tapa puhdistaa vesilukko on avata se ja puhdistaa käsin. Markkinoilla on myös vesilukkoja, joita voidaan puhdistaa huomattavasti vaivattomammin pesualtaasta käsin. Vesilukko voidaan desinfioida esimerkiksi kloridilla puhdistuksen jälkeen.

Sähkö

Mikäli asunnossa on vikavirtasuoja, on sen toiminta syytä testata kerran vuodessa. Testaus on helppo tehdä. Asuntokohtaisessa sähkökeskuksessa on yleensä sininen nappi, joka on vikavirtasuojan koestusnappi. Sytytä valot pesuhuoneeseen ja paina sinistä koestusnappia. Tällöin tulee valojen sammua kylpyhuoneesta.

Palovaroitin

Toimimattomasta palovaroittimesta ei ole hyötyä asukkaalle! Tee tarkastus ainakin kerran vuodessa seuraavasti: paina koestusnappia, jolloin palovaroittimen tulisi alkaa piipittää. Jos palovaroitin piippaa silloin tällöin ja valo vilkkuu, on se merkki siitä, että patterit ovat loppu. Patterit on syytä vaihtaa kerran vuodessa.

Kukkaruukut ja akvaariot

Kukkia kastellessa tulee joskus kaadettua vettä kukkaruukkuun niin paljon, että sitä valuu huomattomasti lattialle. Kukkaruukut ja akvaariot voivat myös alkaa vuotaa. Vaikka vesimäärät ovat vähäiset, voi niistä syntyä varsinkin parkettilattialle visuaalisesti ikävä vesivaurio.



HLV
HYVINKÄÄN LÄMPÖVOIMA OY

LVI-Vesalainen Oy
Putkiset 2010

LVI-Vesalainen Oy on perinteikäs, mutta nykyaikainen lvi -alan moniosaaja Mäntsälästä. Yritys on osa Putkiset -yhtiötä.

Toimintamme käsittää lvi -alan:

- Vähittäismyynnin
- Suunnittelun
- Uudis- ja korjausrakentamisen asennukset
- Yksittäis- ja määräaikaishuollot

Liikkeemme on avoinna Ma-Pe 7.00-17.00

LVI-Vesalainen Oy
Maisalantie 14,
04600 MÄNTSÄLÄ
puh. 019-6871 611
info@lvi-vesalainen.fi

www.lvi-vesalainen.fi • www.putkiset.fi

TUTKITTU JUTTU
Yli 98% asiakkaista suosittelee!

Katossa reikä? Eikä!
Teetä nopea ja laadukas kattoremontti!

Hämeen Laaturemontilla on jo 20 vuoden ja yli 7 000 kattoremontin 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, tiilikatoille 45 ja teräskatteen pinnoille 20 vuoden materiaalitakuut
- > AAA-luokan luotettavuutta, oma remonttien rahoitus ilman etumaksuja tai osalaskuja
- > RALA-pätevyys – vastuullinen kumppani

Tutustu laaturemontti.fi ympäristövastuu

Isännöinti KUMPPANI

RALA PÄTEVYYS

Matkapuhelimesta soitettaessa 8,28 snt/puh. + 17,04 snt/min, lankapuhelimesta 8,28 snt/puh. + 5,95 snt/min (sis. alv 24 %).

HÄMEEN LAATUREMONTTI
www.laaturemontti.fi
Kattoluuri 010 470 3700
Toimialueet: Helsinki • Tampere • Turku • Oulu

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 Kiinteistölehden vuosikerta (10 krt vuodessa)
- Kattavat jäsenten nettisivut www.taloyhtio.net
- Taloyhtiölle ilmaiset kotisivut www.taloyhtiosivut.fi
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Jäsenalennuksia: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n painotuotteet Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen hallituskoulutukset Suomen Talokeskuksen Kulunet-palvelut sekä jäsenkortilla saatavat muut alennukset
- Maksullisia asiantuntijapalveluita kuten lausunnot ja yhtiöjärjestysmuutokset

Toimimme yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa.

LIITY TÄMÄN VUODEN AIKANA – LOPPUVUOSI MAKSUTTA

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 käsikirjan (arvo 38 euroa!)

Lisätietoja jäsenyydestä

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima
paula.hellman@kiinteistoliitto.fi
puh. ma-ke 09 1667 6290 / Hellman tai
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

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 HELPOTTAÄ TEHTÄVÄSSÄSI

JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

SUURIA SÄÄSTÖJÄ KIINTEISTÖJEN ENERGIAKULUISSA



MITSUBISHI ELECTRIC ENERGIANSÄÄSTÖ- TEKNIKKAA SUURIIN KIINTEISTÖIHIN.

**Kerrostalot, Rivitalot, Toimistot, Hallit Ym.
Saneeraus ja Uudiskohteet**

Mitsubishi Electric tarjoaa huomisen energiansäästö-
tekniikkaa jo tänään. Meiltä saat toimivat käytännön
ratkaisut isompien kiinteistöjen edulliseen ja energia-
ystävälliseen lämmittämiseen.

Voit myös asentaa Mitsubishi Electric energiansäästäjän
nykyisen lämmitysjärjestelmän rinnalle. Investointi
maksaa nopeasti takaisin energialaskun muodossa -
ja luontokin kiittää.

Mitsubishi Electric CAHV P500 ilma-vesilämpöpumppu,
lämmitysteho 63kW. Tuottaa 70 asteen menovettä vielä
-20 asteen pakkasessa. Tehdasvalmis laite kytkettäväksi
suoraan lämmitysverkostoon.

**PYYDÄ ILMAINEN ENERGIANSÄÄSTÖ-
LASKELMA JA MITOITUSKÄYNTI SEKÄ
TARJOUS UUDENMAAN ALUEELLE!**

P. 044-5757950, 044-5757689 info@laroc.fi

**MEILTÄ MYÖS MAALÄMPÖ- JA VESIKIERTOISET
LATTIALÄMMITYSJÄRJESTELMÄT**



**SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA
JOPA 50%!
SÄÄSTÖIHIN NÄHDEN PIENI
INVESTOINTIKUSTANNUS!**



**AVAIMET KÄTEEN
TOIMITETTUNA!**

JO YLI 2500 MYYTYÄ JA ASENNETTUA LÄMPÖPUMPPUA!

**LAROC ENERGIA
CENTER**

WWW.ENERGIACENTER.FI

VANTAA: Porttikaari 1, 01200 Vantaa
LOHJA: Sauvonrinne 19, 08500 Lohja

Avoimna arkisin 10-17
P. 044-5757 600 info@laroc.fi

AA®

Hyvä luottokelpoisuus
©Soliditet 2013