

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän KIINTEISTÖ

2 • 14

viesti

Hyvinkää pärjää asumis-
kulujen vertailussa s. 10

Vastike ja käyttökorvaus
ovat eri asioita s. 14

Liitto laati ohjeen rakentamisen
tiedonantovelvollisuudesta s. 16



**As Oy Kallenkartanon
remontit valmisteltiin huolella**



Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

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

ELYSATOR

Kemikaaliton vedenkäsittely **lämmitys-** ja **jäähdytys**verkostojen kunnossapitoon. Poistaa happea, katodinen suojaus ja suodatus. Elysator on ympäristöystävällinen ja pitkäikäinen.

HINTAESIMERKKI

Trio 15 soveltuu n. 5-25 as. taloyhtiöille, verollinen hinta 3410€.



PYDÄ TARJOUS!

Kalervo Kenkilä
kalervo@kevox.fi, 040 154 9200

2/2014

sivut 4-5

Kallenkartanon pihaa ja tekniikkaa päivitettiin



Asukkaat haluavat jatkuvaa viestintää.....7

Mistä rahaa remontteihin.....9

Asumisen kulut ennallaan.....10-11

Kuka vastaa edellisen omistajan rästeistä?.....12

Lakipalsta: Osakkaiden yhdenvertaisuus.....13

Vastikkeet ja käyttökorvaukset.....14

Tekniikkapalsta: Lämmön talteenotto14-15

Voinko saada vastikealennusta?.....17

Kiinteistöyhdistyksen omat sivut.....18-19

PÄÄKIRJOITUS

PERTTI SELKÄLÄ • PUHEENJOHTAJA

Taloyhtiötkin tarvitsevat strategian

Syksy saa aikaan ihmisessä monenlaisia ajatuksia ja tekoja, varsinkin jos on tehnyt koko ikänsä töitä kiinteistöalalla. Ajatukset täyttää ensi vuoden talousarvion valmistelu, yksi tärkeimmistä tähän työhön liittyvistä syksyn vakiotöistä. Samalla tulee miettineeksi pitkän tähtäimen suunnitelmassa mukana olevia ensi vuodelle suunniteltuja korjaushankkeita, niiden kilpailutusta ja rahoitusta.

Mielenkiinnolla odotan kiinteistöjen talousteen uusia ajatuksia ja ehdotuksia. Yhden parhaista uusista ajatuksista loihti Kiinteistöliiton puheenjohtaja Matti Inha, joka ehdotti, että yhtiöissä voitaisiin ottaa käyttöön osakeryhmäkohtainen ennakkomaksujen rahastointi. Osakas voisi maksaa taloyhtiölle ennakoon vastiketta, joka kerrytetään hänen huoneiston ennakkomaksurahasto-osuudeksi tulevia isoja remontteja varten. Ajatusta kannattaa viedä eteenpäin ja tutkia todellisena talouden tasapainottajana.

Yhtiön ja yhteisön strategian tärkeys korostuu tulevaisuudessa entisestään, kun maailma muuttuu ja ihmiset sen mukana. Yhtiön kannalta on erittäin tärkeää, että jokainen sidosryhmä tietää, mitä varten yhtiö on olemassa, mihin ollaan menossa ja mitä arvoja pidetään tärkeinä. Itse toimin Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtajana. Noin seitsemän vuotta sitten kun tulin taloon, ryhdyimme kehittämään meille sopivaa strategiaa, jota vuosittain päivitetään ja kehitetään yhdessä hallituksen ja henkilöstön kanssa. Voin kertoa olevani hyvin tyytyväinen, sekä itse strategiaamme, että henkilöstön ja hallituksen paneutumiseen strategian päivittämiseksi.

Kiinteistöliitto on jo aiemmin ehdottanut, että myös taloyhtiöt saisivat omat strategiansa. Ehdotus on hyvä ja sitä kannattaa viedä eteenpäin, vaikka jo nyt monet isännöitsijät tuskailivat työkiireitään suhteutettuna saataviin palkkioihin. Yksi vaihtoehto on tilata taloyhtiökohtainen strategia ammattilaiselta. Näin säästetään isännöitsijää.

Toki syksy tuo tullessaan muutakin kuin tiettyjä vakiotöitä. Vapaa-aika on ihmiselle tärkeää. Harrastukset muuttuvat vuodenaikojen mukaan, ainakin minulla. Olen ulkoihminen ja syksy on metsästyksen aikaa. Kyyhkyt, vesilinnut, karhut, metsälinnut ja hirvet – kaikki käy. Metsästyksellä on luonnossa liikkumista koiran kanssa. Siellä unohtaa työasiat hetkeksi, kun muistaa sulkea työpuhelin.

Toivotan kaikille lukijoille ruskanväristä ja lämmintä syksyä.





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- ja kumppani

RALA PÄTEVYYS

AAA



HÄMEEN LAATUREMONTTI

www.laaturemontti.fi
Kattoluuri: 019 211 7390
Toimialueet: Helsinki • Tampere • Turku • Oulu

Kallenkartano päivitettiin teknisesti toimivaksi

Riihimäkeläinen As Oy Kallenkartano on vuonna 1986 valmistunut pieni, idyllinen taloyhtiö Vier-
tolantiellä. Tämän kesän asukkaat viettivät remontin keskellä, sillä kiinteistön pihaa ja tekniikkaa
päivitettiin nykyvaatimusten mukaiseksi. Perusteellisen valmistelun ansiosta hanke alitti kustan-
nusarvion ja toi kiinteistölle taas lisää elinkaarta.



As Oy Kallenkartano on idyllinen taloyhtiö Riihimäellä. Se sijaitsee loivassa rinteessä, joten salaojituksen toimivuus on tärkeä. Yläpiha (alh.)
houkuttelee nyt viettämään aikaa ja viihtymään ulkoilmassa.

Kallenkartanossa on vain kahdeksan asuntoa ja asukkaitakin ainoastaan kymmenkunta.

– Tämä on tällainen pieni yhteisö. Asukkaat ovat pääasiassa yksin asuvia leskiryöpyä. Iäk-
kääm- millä on takana jo yli yhdeksän vuosikymmentä elettyä elämää,
kertovat yhtiön hallituksen jäsenet **Hilkka Tikkanen** ja **Maija-Liisa Nykänen**.

1980-luvun puolivälissä valmis-
tuneessa kiinteistössä ei ole ollut tarvetta isompiin remonteihin.
Pari vuotta sitten tehdyn kuntoarvi-
on perusteella ryhdyttiin kuitenkin valmistelemaan yläpihan pintojen
uusimista ja hulevesien ohjauksen parantamista. Talo sijaitsee rin-
teessä, joten salaojien toimivuus on tärkeä asia.

Kuntoarvion täydennykseksi yhtiö toteutti salaojatutkimuk-
sen. Sen perusteella toimiin oli syytä ryhtyä. Yläpihan kiveykset
uusittiin ja kaatoja paranneltiin hulevesien poistamiseksi tontilta
suunnitellusti.

– Myös vesikaton tilanne tut-
kittiin, sillä muutamissa paikoissa oli jo havaittu vuotoja. Ensi hätään
tehdyt korjaustoimet eivät autta-
neet, ja minunkin parvekkeellani tarvittiin välillä vesiämpäriä, Ny-
känen kertoo.

Rännit valuttivat sadevedet osittain asuntojen sisäänkäyntien eteen, mikä vahvisti piha- ja
kattoremonttien tarvetta. Ne pää-

tettiin toteuttaa yhtäaikaista.

– Kattoremonttia suunniteltiin jo viime vuoden puolelle, mutta se otettiin ohjelmaan vasta tänä
keväänä, Hilkka Tikkanen toteaa.

Tehdyn kattotutkimuksen perus-
teella peltikaton huoltokunnostus ja -maalauksen sekä kattoturvatuo-
teiden asennus riittivät tässä vaiheessa toimintaiän jatkamiseen.

Lämmitysverkko kuntoon

Samalla kun toimiin ryhdyttiin, päätettiin katsoa muutkin kiirei-
simmät korjauskohteet. Hanke-
suunnitelman pohjaksi tutkittiin yhtiön pesuhuoneet ja päätettiin tehdä korjaustoimia kahden asun-
non märkätiloissa.

– Osaan asunnoista osakkaat olivat jo teettäneet pesuhuoneiden saneerauksia. Vanhoja muovimat-
toja oli mm. korvattu laatoituksella. Vesieristeiden parannuksia ja
pintaremonttia tehtiin vain niissä asunnoissa, jotka tehdyn tutkimuk-
sen mukaan sitä vaativat, Hilkka Tikkanen tietää.

Lisäksi hankkeeseen otettiin mukaan vielä alkuperäisen läm-
mityksen alajakokeskuksen saneeraus, lämmitysverkon perus-
säätö ja venttiilien uusinta sekä eteläpuoleisten ikkunakarmien ja puurakenteiden huoltomaalaus.

Paikoin säiden armoilla

Saneeraustyöt Kallenkartanossa



Maija-Liisa Nykänen (vas.) ja Hilkka Tikkanen ovat tyytyväisiä siihen, miten Kallenkartanon tämän kevään ja kesän remontit etenivät.

alkoivat toukokuussa pihatöistä. Työn aikana pihassa oli iso monttu, joka vaikeutti asukkaiden liikku-
mista, mutta oli tarpeen vesien ohjaamiseksi oikeille reiteille.

– Kesäkuun sateet hieman han-
kaloittivat urakan etenemistä. Eikä tämä kesä ollut helppo maalari-
lle. Ensimmäinen päiväkaupalla ja heinäkuussa alkoivat sitten helteet. Maalari ei pystynyt tekemään
täyttää päivää niissä oloissa, Hilkka Tikkanen ja Maija-Liisa Nykänen kertovat.

Vaikka töiden kanssa oltiin välillä pahastikin säiden armoilla, sovitut urakat valmistuivat aikataulussaan ja vielä hiukan hankesuunnitelman

talousarviota huokeammalla. Kus-
tannusarvio koko saneeraushan-
keelle oli 90 000 euroa.

– Meillä oli hyvät ja asukkaita kohtaan ystävälliset urakoitsijat kaikissa hankkeissa. Mitään yllä-
tyksiä ei matkan varrella sattunut, Tikkanen toteaa tyytyväisenä.

Jos nyt jotain parannettavaa hankkeesta haluaa etsiä, niin asukkaat olisivat toivoneet vielä tehokkaampaa viestintää.

– Yhtenä aamuna remontin alkaessa pihaan ilmestyi mies moottorisahan kanssa. Hän oli tullut kaatamaan pihassa ollutta mäntyä ja yksi asukkaista ihmet-
teli minulle, onko hallitus tehnyt

päätöksen puun kaatamisesta. Asiasta ei oltu puhuttu mitään, mutta kaadettavahan se oli, että piharemonttia päästiin yläpihalla tekemään. Olisi vain ollut hyvä, jos asiasta olisi ollut etukäteen tietoa myös asukkailla.

Taloyhtiön viestintä – ja etenkin remonttaviestintä – on asia, jota ei koskaan voi korostaa liikaa. Kun asukkaat tietävät koko ajan missä mennään ja mitä odottaa seuraavaksi, remontin tuomiin häiriöihin ja asumisviihtyvyyttä haittaaviin tekijöihin suhtaudutaan paljon ymmärtäväisemmin.

Isännöitsijä huolehtii arjesta

As Oy Kallenkartano oli aikoinaan omatoiminen yhtiö, joka huolehti mm. ulkotöistä itse. Asukkaiden ikääntyessä kiinteistöhuolto on siirretty paikallisen yrityksen hoidettavaksi.

– Alkuun kaikki hoidettiin tal-
koilla, mutta enää siihen ei ole mahdollisuutta. Nyt meillä on täällä todella mukava huoltomies, Hilkka Tikkanen sanoo.

– Vaikka en itsekään enää pysty mihinkään raskaampiin hommiin, olen saanut huoltomieheltämme luvan vähän haravoida pihasta männynneulasia. Haluan olla ul-
kona, vaikka liikkuminen suurem-
massa määrin on paikoin hankalaa.

Asukkaiden ikääntyessä into hallitustyöskentelyynkin on hie-

man hiipunut.

– Olen toinen talon alkupe-
räisasukkaista ja olen ollut halli-
tuksessa koko ajan. Olisin ollut valmis jo luovuttamaan tehtävän seuraavalle, mutta innokkaita ei ole löytynyt. Puhuin lähellä asu-
van poikani mukaan kolmanneksi jäseneksi, ettei meidän Maija-
Liisan kanssa tarvitse ihan naisissa asioita käsitellä. Minulla kun ei ole tietokonetta, niin hän pystyy paremmin kommunikoimaan isännöitsijän kanssa, Tikkanen naurahtaa.

Nykyään on menossa nyt kolmas hallitusvuosi. Kolmihenkinen hallitus kokoontuu keskimäärin pari kertaa vuodessa. Tämän kevään ja kesän remontit vaativat kokoontumista vähän useammin. – Isännöitsijähän se hoitaa normaali arjen rutiinit. Aika pieneksi hallituksen rooli siinä mielessä jää. Ja hyvä niin.

Hallituksen tärkein tehtävä onkin valita hyvä isännöitsijä. Se takaa hallituksen jäsenille levollisen mielen ja asukkailla toimivan yhtiön, jossa omaisuuden arvo säilyy.

– Yhtiömme on hyvä, emmekä me täältä halua pois muuttaa, ennen kuin on pakko. Päivittäiset palvelut löytyvät läheltä, mutta mm. pankki- ja apteekkipalvelut on haettava vähän kauempaa. Tämä on silti hyvä paikka asua, Hilkka Tikkanen ja Maija-Liisa Nykänen sanovat yhteen ääneen.



Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden
paras kumppani
lämpö- ja vesijohtosasioissa.
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 7-16
Huoltopäivystys työajan ulkopuolella
044 534 5767

Tekira

Asiantuntijapalvelut

TALOYHTIÖT | ISÄNNÖITSIJÄT |
KIINTEISTÖJEN OMISTAJAT



Säästä aikaa ja resursseja asiantuntijan avulla



Projektinjohto



Kuntoarviot



Energiatodistukset



Märkätilat



Laadimme myös pelastussuunnitelmat kiinteistöihin!
Tekira Oy | Hämeenkatu 9-15, Riihimäki | 050 549 4293
www.tekira.fi

Tekniikka Kiinteistöt Rakentaminen

VIESTINTÄÄ KAIVATAAN myös tilikauden aikana

Oikeusministeriö järjesti loppuvuodesta 2013 avoimen internet-kyselyn, jossa selvitettiin kansalaisten kokemuksia ja käsityksiä asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta ja muutostarpeista. Vastauksia pyydettiin muun muassa taloyhtiöiden viestinnästä, riitojen sovittelusta ja ratkaisusta, rakennusten kunnossapidosta, yhtiön hallituksesta, tilintarkastuksesta ja isännöitsijätodistuksista.

Lähde: Oikeusministeriön yhteenveto, toimituksen muokkaamana

Kyselyyn saatiin yhteensä yli 6 300 vastausta taloyhtiön osakkailta, hallituksen jäseniltä, isännöitsijöiltä ja kiinteistönvälittäjiltä. Osakkaiden vastauksissa ei ollut merkittäviä eroja ikäryhmittäin, mutta osakkaiden ja hallituksen jäsenten vastauksissa oli joiltakin osin alueellisia sekä taloyhtiön rakentamisajasta ja koosta johtuvia eroja.

Suurin osa vastaajista oli tyytyväisiä yhtiökokousviestintään, mutta erityisesti osakkaat olivat tyytymättömiä tilikauden aikaiseen viestintään mm. tulevasta remonteista ja uudistuksista, isännöitsijän vaihdoksesta ja yhtiön taloustilanteesta.

Huomattavassa osassa taloyhtiöistä oli ollut toistuvia erimielisyyksiä tai riitoja osakkaiden kesken. Suurin osa vastaajista ilmoitti, että asunto-osakeyhtiölakiin ja/ tai yhtiöjärjestykseen perustuvi erimielisyyksien määrä ei ole

muuttunut. Puolet osakkaista ja neljännes hallituksen jäsenistä piti tarpeellisena viranomaisen ylläpitämää sovittelu- tai riidanratkaisuelintä, joka ottaisi kantaa mm. osakkaiden yhdenvertaisuuteen ja kunnossapitovastuun jakoon liittyvissä asioissa.

Suurin osa vastaajista kuitenkin ilmoitti, että taloyhtiössä ei ole toistuvia riitoja korjauskustannusten jaosta. Osakkaista yli puolet ja hallituksen jäsenistä 87 % pitää kunnossapitotarveselvitystä riittävänä. Suurin osa vastaajista on sitä mieltä, että viiden vuoden selvitys riittää, mutta myös sitä mieltä, että selvityksen pitäisi aina olla rakennusalan asiantuntijan tekemä. Isännöitsijöiden osalta tässä oli pienimmät prosentit.

Ilmoitusvelvollisuus vähensi hieman vahinkoja

Osakkaiden remontti-ilmoitusta koskevien vaatimusten todettiin

pääosin olevan riittävän selkeät (73 % osakkaista) ja osakkaiden yleensä ilmoittavan remonteistaan lain mukaisesti (yli 80 % hallituksen jäsenistä ja isännöitsijöistä). Ilmoitusten käsittelymaksujen ja valvonnan kustannuksien arvioitiin pääosin säilyneen ennallaan.

Ilmoitusvelvollisuuden ja remonttien valvonnan todettiin hieman vähentäneen remonteista aiheutuneita vahinkoja.

Hallituksen jäsenistä useimmat olivat sitä mieltä, että uusi laki on helpottanut hallituksen toimintaa ja yhteistyö isännöitsijän kanssa on parantunut. Yli puolet hallituksen jäsenistä ja lähes 90 % isännöitsijöistä ilmoitti työmäärän kasvaneen.

Hallituksen jäsenistä 39 % arvioi isännöintipalvelujen tarpeen kasvaneen ja reilu puolet

isännöitsijöistä palvelun kysynnän lisääntyneen kesäkuun 2010 jälkeen.

Isännöitsijäntodistuksen saamisen arvioitiin jossain määrin hidastuneen ja isännöitsijäntodistuksen hinnan jossain määrin nousseen sekä kesäkuun 2010 jälkeen, että vuoden 2013 varainsiirtoverolain uudistuksen jälkeen.

Kyselyn valmisteluissa olivat mukana Suomen Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja Kiinteistönvälitysalan keskusliitto.

Ilmoitusvelvollisuuden ja remonttien valvonnan todettiin hieman vähentäneen remonteista aiheutuneita vahinkoja.

Pienen taloyhtiön vaihtoehto raskaalle linjasaneeraukselle.

LVIturva Sujuva -putkiremontti on uudenlainen tapa huolehtia pienemmän taloyhtiön putkiremontista. Se on ohi jopa kolmessa työpäivässä / asunto. Se on todella vaivaton työn tilaajalle. **Ja ennen kaikkea sen hinta on huomattavasti pienempi kalliiseen linjasaneeraukseen verrattuna.**

Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja!

Tilaa maksuton konsultointikäynti ja saat kattavan tietopläjäyksen mielekkäämmästä vaihtoehdosta putkiremontille.

Soita Juhanaalle **044 733 4443**
tai lähetä viesti: juhana@lviturva.fi
Katso myös: www.lviturva.fi/taloyhtio



Juhana Kilpeläinen
tekninen asiantuntija
Pohjolan LVIturva Oy

LVITURVA

Rakas putkiremontti!

kun nyt kuitenkin olet tulossa meidänkin taloyhtiöömme, toivoisin että:

- ⚡ putkiremontti olisi nopeasti ohitse
- 🏠 remontin ajaksi kenenkään ei tarvitsisi muuttaa pois kotoaan
- 🔧 remontin tekijä huolehtisi sotkujen siivoamisesta koko urakan ajan
- 💰 remontin hinta ei olisi lähellekään samaa kuin isojen taloyhtiöiden linjasaneerauksissa
- ✗ me hallituksen jäsenet selviäisimme vähemmällä paperisodalla

As Oy Pieni Taloyhtiö

www.lviturva.fi/taloyhtio

VAIHDA LEDIIN JA SÄÄSTÄ!

Tiesitkö, että 60% kiinteistön sähköstä kuluu valaistukseen? Kun vaihdat porraskäytävän valaisimet automaattisesti syttyviin LED-valaisimiin, säästät merkittävästi energiakuluissa.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:
010 219 6520, hyvinkaansahko.fi

hyvinkään
sähkö

elfin

Kattoremonttien ammattilainen



Sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät kattoremonttiensa toteuttajaksi, koska 100%:nen laatu ratkaisee!

Soita meille **010 2290 190** tai
vieraile www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Sähköposti: kattokeskus@kattokeskus.fi
Pirkanmaa: Koivistonkatu 1, 33960 Pirkkala
Uusimaa: Kelatie 1, 01450 Vantaa

Hinnat 010-yrittäjänumerona: Kiinteistöverk. 8,28 snt/puh + 5,95 snt/min. Matkaviestinverk. 8,28 snt/puh + 17,04 snt/min. Hinnat sis. alv.

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

Pthyyi!

Pieni roska ihmiselle, jättiongelma pöntölle.

Vaippojen, tervessiteiden tai pumpulippukkojen 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. Vesimaksulasi tehdään siis hyvää työtä. Kiitos! www.pythy.fi

RIIHIIMÄEN VESI
riihimaenvesi.fi

Asiantuntevaa LVIAS-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy

Hämeenkatu 14,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



Pankkilainan rinnalla on myös MUITA VAIHTOEHTOJA

Perinteisesti taloyhtiöt ovat rahoittaneet suuria korjaushankkeita ottamalla pankista lainaa. Osakkaat maksavat tämän jälkeen yhtiölle rahoitusvastiketta ja näillä varoilla yhtiö kattaa remonttilainasta aiheutuneet menot, eli lainan korkokulut ja lainanlyhennykset. Useissa yhtiöissä on myös mahdollista maksaa huoneistoon kohdistuva lainaosuus kerralla pois lainaosuussuorituksena. Varoja remonttia varten voidaan kerätä myös ajallisesti eri vaiheissa, esimerkiksi etukäteen säästämällä.

Teksti: Talous- ja veroneuvoja Tapio Tikkanen, Suomen Kirjuriuote

Perinteinen malli on edelleen laajassa käytössä. Se on hyvä ja toimiva tapa remontin rahoitukseen. Rahoitusta suunniteltaessa kannattaa kuitenkin muistaa, että muitakin vaihtoehtoja on. Usein suuren remontin rahoitus toteutuu eri keinojen yhdistelmänä.

Korjaushanketta voidaan rahoittaa myös muilta kuin osakkeenomistajilta kerättävillä varoilla. Julkinen taho saattaa osallistua mahdollisilla valtion tai kuntien myöntämällä avustuksilla remontiin. Taloyhtiöllä voi olla myös omaisuutta, jonka myynnistä saatavilla varoilla remontin kustannuksia voidaan rahoittaa. Tällaista omaisuutta ovat muun muassa taloyhtiön hallinnassa olevat huoneistot tai kiinteistön käyttämätön rakennusoikeus.

Tärkeää rahoitussuunnittelussa on varmistaa, että valitut rahoitustavat riittävät, vaikka remontin edetessä hankkeessa ilmenisi ennakkoimattomia menoeria. Useimmiten tämä varmistetaan siten, että yhtiökokouksen myöntämä lainannostovaltuus hallitukselle ja isännöitsijälle mitoitetaan niin,

että myös ylimääräisiä kustannuksia voidaan tarvittaessa kattaa.

Ennakkosäästäminen usein kannattaa

Taloyhtiö voi kerätä varoja osakailtaan tulevaa remonttia varten jo etukäteen säästöön. Yleensä tämä on vain osa tulevan remontin rahoitusta, mutta suunnitelmallista etukäteissäästämistä voidaan pitää hyvänä keinona.

Taloyhtiöiden tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen. Tulojen ja menojen eriaikaisuudesta voi kuitenkin syntyä tilanteita, jolloin yhtiölle näyttäisi muodostuvan tilikaudelta verotettavaa tuloa. Tästä olisi maksettava tulovero – tilanne, jota taloyhtiöissä ei tavoitella. Taloyhtiö voi säästää ennakkoon verovapaasti lähinnä kahdella eri tavalla, rahastomallilla tai asuintalovarauksella.

Rahastoinnilla tarkoitetaan sitä, että taloyhtiön osakkeenomistajilta peritään yhtiöön uutta pääomaa, eli osakkeenomistajat tekevät yhtiöön lisäpääomasijoituksen. Tällöin osakailta kerätyt varat eivät ole yhtiön tulokseen vaikuttavia vasti-

ketuloja. Näitä säästöön kerättyjä varoja taloyhtiö käyttää aikanaan korjaushankkeen rahoittamiseen. Osakkeenomistajilta perittyjä varoja rahastotaessa tulee aina noudattaa tiettyjä muotomääräyksiä.

Vaihtoehtoisesti taloyhtiössä voidaan kerätä osakailta varoja säästöön tulevaa korjaushanketta varten vastikkeina. Tässä säästömuodossa taloyhtiöiden tuloksen järjestelykeinona on jo pitkään ollut mahdollisuus asuintalovaraukseen. Varaus on luonteeltaan ennenaikainen kulukirjaus tulevia menoja varten. Asuintalovaraus voidaan muodostaa asuinrakennuksen rakentamisesta, käytöstä, huollosta ja korjausrakentamisesta sekä asuinrakennukseen liittyvän tontin huollosta ja käytöstä johtuvia verotuksessa vähennyskelpoisia menoja varten. Varauksen käyttökohteet ovat siten laajat ja varauksella voidaan käyttää sekä hoitokuluihin että korjaushankkeisiin.

Hankeosuudet tavanomaisia

On varsin tavanomaista, että suu-

ressa korjaushankkeessa osakaille annetaan mahdollisuus maksaa osuutensa urakkamenoista kerralla pois, joko urakan alkuvaiheessa tai urakan edetessä useampana eränä. Tällaisesta suorituksesta päätetään aina yhtiökokouksessa.

Hankeosuudella (urakkaosuus) tarkoitetaan tietyn huoneiston (osakkaan) maksettavaksi kuuluvaa osuutta yhtiön korjaushankkeesta. Hankeosuussuoritus on taloyhtiölle tuloa (vastiketta) tai saatua pääomasijoitusta (yleensä rahastosuoritus) riippuen siitä, mitä yhtiökokouksessa on asiasta päätetty.

Ne osakkaat, jotka eivät maksa yhtiölle vastike- tai rahastosuoritusta, rahoittavat oman osuutensa taloyhtiön nostamalla lainalla. Jos osakkailla on ollut oikeus maksaa osuutensa remontista hankkeen alkuvaiheessa kerralla pois ja tätä mahdollisuutta on käytetty, on tärkeää että myös mahdolliset lisäkustannukset katetaan kaikilta osakailta yhdenvertaisesti lisähankeosuudella.

Hyvinkäällä ja Riihimäellä ASUMISEN KULUT ENNALLAAN

Indeksitalo-vertailu

Kiinteistöliitto on jo vuodesta 2001 verrannut syksyisin vakionuotoisen asuinkiinteistön (=indeksitalon) veroja ja kustannuksia maamme viidessäkymmenessä suurimmassa kaupungissa. Maksuperusteina on käytetty kyseisen vuoden syyskuun voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitaloksi on määritetty 30-vuotias, 10 000 kuutiometrin asuinrakennus, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit.

Hyvinkääläinen kerrostalotaloyhtiö maksaa veroja ja maksuja lähes 15 prosenttia enemmän kuin edullisimmassa kaupungissa Kokkolassa. Muutosta edelliseen on alle prosentin verrattuna viiden prosentin kokonaiskeskiarvoon. Sama tilanne on Riihimäellä.

Taloyhtiöiden kustannustaakka jatkaa yleisesti nousuaan. Asuinkerrostalojen hoitovastikkeista kaksi kolmannesta menee kiinteistöveroon sekä kaukolämpö-, vesi- ja jätevesi-, sähkö- ja jätehuoltomaksuihin. Verojen ja maksujen taso vaihtelee melkoisesti. Esimerkiksi Hyvinkäällä näihin kuluihin menee 60 neliön kaksiossa noin 280 euroa vuodessa enemmän kuin edullisimmassa, eli kaksiossa Kokkolassa. Tähän suurimpana syynä on kaukolämpö ja vesi.

Kiinteistöverot ja maksut vievät koko maassa keskimäärin 2,53 euroa neliöltä kuukaudessa, mikä on 10 senttiä enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Hyvinkäällä sijoittuu vertailussa reilusti keskiarvon alapuolelle 2,34 eurolla ja Riihimäki jopa 2,25 eurolla neliö.

Selvityksen mukaan verojen ja maksujen lisäksi asumiskustannuksiin vaikuttavat merkittävästi myös asuntojen hinnat sekä muut kiinteistönhoitokustannukset, kuten korjauskustannukset sekä isännöinnin- ja kiinteistönhoidon kulut. Tämä lisää selvästi

pääkaupunkiseudun kaupunkien suhteellista kalleutta muuhun maahan nähden.

Kiinteistöveron kuluissa suhteellisesti suurimmat erot

Tontista perittävä kiinteistövero vaihtelee viiden tarkastellun kuluerän osalta eniten. Kun Helsingin keskustan indeksitalossa menee vastikkeesta 51 senttiä neliöltä kuukaudessa tontin kiinteistöveroon, monessa pienemmässä kaupungissa, kuten Hyvinkäällä, kulu on vain 9 senttiä neliötä kohden. Erot johtuvat enemmän tontin verotusarvojen eroista kuin itse tontin veroprosenteista.

Rakennuksen kiinteistöveron vaihtelut ovat pienemmät ja aiheutuvat vain asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenteista. Ankarimmin asuinrakennuksia verottavat Kaakkois- ja Itä-Suomen kaupungit, Uusimaan selkeästi edustaessa maltillisempaa verottajaa.

Myös jätehuollossa kaupunkien väliset hintaerot ovat suuria. Kun Hyvinkäällä ja Riihimäellä selviää jätehuollossa 12 sentillä asuinneliöltä kuukaudessa, maksetaan kalleimmissa kaupungeissa jopa kaksinkertainen

määrä eli 25 senttiä (Raahen, Vaasan, Mikkelin ja Haminan).

Vesi ja jätevesi keskiarvoa kalliimpaa Hyvinkäällä

Kaukolämmön perus- ja energiamaksuihin käytetään koko maassa keskimäärin 1,23 euroa neliöltä kuukaudessa eli lämmitys on selvästi taloyhtiön suurin yksittäinen menoerä. Kallein kaukolämmön vertailuhinta on Vihdissä (1,82 €) ja Nokialla (1,58 €). Edullisinta on Kokkolassa (0,81 €) ja Oulussa (0,93 €). Hyvinkäällä 1,10 ja Riihimäki 1,05 eurolla neliö sijoittuvat tässä tilastossa edullisimpaan päähän.

Veteen ja jäteveeseen käytetään keskimäärin 62 senttiä neliöltä kuukaudessa. Edullisimmat vesimaksut ovat Raahessa, 44 senttiä neliöltä kuukaudessa. Hyvinkäällä 68 sentillä ylittää reilusti keskiarvon ja Riihimäki 61 sentillä neliöltä kuukaudessa on lähellä keskiarvoa. Kalleinta vesi on Jyväskylässä, peräti 79 senttiä.

Taulukot kaupunkikohtaisista kustannuksista löytyvät osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2014-09-11T08-10-51241.pdf

LVI-Lehtimäki Oy

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-lehtimaki.fi

**MEILTÄ NYT MYÖS PALOKATKOT JA
KAUKOLÄMPÖASENNUKSET**

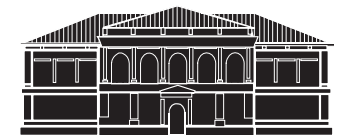
LVI-Lehtimäki Oy | Lukkokuu 14 | 05840 HYVINKÄÄ | 040 501 8565

**Kokonaisvaltaista
kiinteistöhuoltoa
Hyvinkään ja Riihimäen lähialueilla.**



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

www.pkpalvelut.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



Uusi omistaja ja edellisen omistajan VASTIKKEET — KUKA VASTAA?

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste, tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia. Yhtiövastikkeet jaetaan hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Teksti: Lakimies, VT Kirsi Ruutu, Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta heti omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. Vastikkeen maksuvelvollisuus siis siirtyy uudelle osakkaalle omistajan vaihtuessa, eikä yhtiön kannalta ole merkitystä sillä, mitä myyjä ja ostaja ovat keskenään asiasta sopineet. Maksuvelvollisuus liittyy suoraan omistusoikeuteen, ei esimerkiksi siihen, milloin uusi omistaja merkitään osakeluetteloon.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta, ja jos yhtiöjärjestyksessä on käyttökorvaukset rinnastettu vastikkeisiin, niin myös näistä. Uuden omistajan

vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeet yhteensä omistusoikeuden siirtymiskaudelta sekä sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Mutta merkittävä rooli on siinä, mitä isännöitsijätodistuksessa on luenut. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnistä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijätodistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä.

Maininta oltava isännöitsijätodistuksessa

Uuden omistajan maksettavaksi tuleva vastikkeen määrä voi olla

merkittävästi suurempikin kuin kuukausittain perittävä hoito-vastike. Tällainen on tilanne, jos yhtiössä on esimerkiksi tuona ajan-kohtana päätetty periä ylimääräisiä yhtiövastikkeita. Vastuu koskee siis kaikkia yllä mainittuna ajan-kohtana erääntyneitä vastikkeita, sekä hoito- että pääomavastikkeita.

Isännöitsijätodistukseen tulee merkitä osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet. Uusi omistaja ei vastaa sellaisesta vastikerästä, jota ei ole mainittu todistuksessa ja joka on erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. Ostajan on siis syytä vaatia kauppa tehdessään tuore isännöitsijätodistus, koska aikaisemman isännöitsijätodistuksen jälkeen on saattanut kertyä erääntyneitä yhtiövastikkeita.

Jos vanha rästi on jäänyt merkitsemättä isännöitsijätodistukseen, se ei siirry uuden omistajan vastuulle. Yhtiö voi toki periä tuota rästiä yhä edelliseltä osakkeenomistajalta, koska eräpäivä on ollut hänen omistusaikanaan. Jos isännöitsijä on kirjannut tilanteen väärin, eikä vastiketta saada perittyä edelliseltä omistajalta, voi isännöitsijä joutua vahingonkorvausvastuuseen.

Tarkista isännöitsijätodistuksen oikeellisuus osto- ja myyntitilanteessa.

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

LAKIPALSTA



MIA PUJALS • JOHTAVA LAKIMIES • VARATUOMARI • KINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

Osakkeenomistajien yhtenvertaisuus

”Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.” (Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 10§)

Asunto-osakeyhtiölain säännös osakkeenomistajien yhtenvertaisuudesta ei helposti aukea lukijalleen. Mitä periaate käytännössä tarkoittaa ja kuinka se tulee huomioida yhtiön hallinnossa?

Yksinkertaisimmillaan osakkaiden yhtenvertainen kohtelu on sitä, että kaikkia samassa asemassa olevia osakkaita kohdellaan samalla tavalla. Yhtiön korjaushankkeessa esimerkiksi kaikkien huoneistojen kylpyhuoneet korjataan teknisesti ja laadullisesti samalla tavalla. Kaikki kylpyhuoneet on saneerattava. Jos tarkoitus on kunnostaa kylpyhuoneita vaihteittain niin sanotussa kiireellisyysjärjestyksessä, tulee saneerauksesta tehdä kokonaispäättös yhtiökokouksessa ja päätöksestä tulee käydä ilmi, milloin viimeisetkin kylpyhuoneet on tarkoitus korjata.

Autopaikkojen jakaminen tai muutostyölupien myöntäminen ovat tyypillisimpiä tilanteita, joissa yhtenvertaisuusperiaate tulee ottaa huomioon. Kaikilla taloyhtiössä asuvilla ja toimivilla osakkaille on

lähtökohtaisesti yhtäläinen oikeus autopaikkoihin. Muutostyöluvan myöntäminen yhdelle osakkaalle esimerkiksi ilmalämpöpumpun asentamiseen tarkoittaa sitä, että lupa pitäisi mahdollisuuksien mukaan myöntää samoilla ehdoilla myös muille.

Yhtenvertaisuudesta seuraa, että osakkaiden erilainen kohtelu täytyy aina olla perusteltavissa. Perustelu voi liittyä kiinteistönpidolisiin ja teknisiin syihin tai suoraan mahdolltomuuteen. Esimerkiksi jos yhtiön linjasaneerausurakan toteuttaminen ei ole käytännössä mahdollista samanlaisena kaikissa huoneistossa tai se tulisi yhtiölle kohtuuttoman kalliiksi. Muutostyölupien kohdalla voi olla, ettei rakennusoikeutta riitä kaikille osakkeille muutosten toteuttamiseen tai muutoksen toteuttaminen ei muutoin ole kaikkien osalta mahdollista. Tällöin osakkaalta voidaan edellyttää käypää korvausta rakennusoikeuden käyttämisestä. Mikäli on useampia halukkaita, oikeuden saaja voidaan esimerkiksi arpoa.

Erityisen tärkeää on muistaa, että yhtenvertaisuus ei ole sama kuin hyötyperiaate. Hyötyperiaate tarkoittaa sitä, että kaikkien osakkaiden tulee hyötyä yhtiön toimenpiteestä yhtä paljon tai vasti-keosuuttaan vastaavassa suhteessa.

Asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja yhtiön hallinto eivät perustu hyötyperiaatteeseen. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle vastiketta yhtiöjärjestyksessä mainitun perusteen mukaisesti (yleensä huoneiston pinta-ala) riippumatta siitä, kuinka yhtiön toimenpide hyödyttää kyseistä osakasta. Esimerkiksi liikehuoneiston osakkeenomistaja osallistuu asuntojen kylpyhuoneiden saneeraus-hankkeen kustannuksiin normaali-lla vastikeperus-

teella, vaikkei liikehuoneistossa olisi edes kylpyhuonetta. Samanlainen tilanne on esimerkiksi parvekkeiden korjaushanke, jonka kustannuksiin myös parvekkeet- toimien huoneistojen osakaat ovat velvolliset osallistumaan. Edellä mainitut tilanteet eivät loukkaa osakkaiden yhtenvertaisuutta.

Autopaikkojen jakaminen tai muutostyölupien myöntäminen ovat tyypillisimpiä tilanteita, joissa yhtenvertaisuusperiaate tulee ottaa huomioon.

Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön menot

Teksti: Toiminnanjohtaja, OTK Kai Haarma, Kiinteistöliitto Uusimaa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan velvollisuutena on maksaa yhtiölle vastiketta yhtiöjärjestyksestä ilmenevien perusteiden mukaisesti. Yhtiövastikkeella katetaan yhtiön menot kuten lämmitys-, kiinteistösähkö-, hallinto- ja vakuutuskustannukset sekä kiinteistön kunnossapidosta johtuvat kustannukset.

Kunnossapidollatarkoitetaan yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa. Kunnossapito käsittää sekä juoksevat pienet korjaukset, vuosikorjaukset, että suuremmat korjaushankkeet, joilla ei kiinteistön laatusa ole olennaisesti muuteta (peruskorjaukset). Yhtiövastiketta voidaan käyttää myös rakennuksen ja huoneistojen tason parantamiseen, jos kyseinen uudistus voidaan katsoa tavanomaiseksi, eikä osakkaiden yhdenvertaisuutta loukata.

Vaikka osakkeenomistaja ei suoraan hyötyisi jostakin korjaushankkeesta tai yhtiön hankkimista hyödykkeistä tai palveluista, on hän lähtökohtaisesti velvollinen osallistumaan kustannuksiin yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen mukaisesti.

Käyttökorvauksista päätettävä erikseen

Toisin kuin yhtiövastike, käyttökorvaukset perustuvat tavallaan sopimukseen osakkaan tai myös asukkaan ja yhtiön välillä. Osakas tai asukas voi siis itse päättää, mitä palveluita ja missä määrin käyttää. Tyypillisiä käyt-

tökorvauksia ovat autopaikka-, pesutupa- ja saunamaksut. Niiden määräytymisestä ei asunto-osakeyhtiölaissa ole säännöksiä. Yhtiö voi lähtökohtaisesti tarjota asumiseen liittyviä palveluita myös veloituksetta ilman, että tämä loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Käyttökorvauksista ja niiden suuruudesta päättämisestä saattaa olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Jos ei ole, voidaan niistä päättää yhtiökokouksessa vastikkeiden ja talousarvion käsittelyn yhteydessä. Myös hallituksen toimivaltaan voidaan katsoa kuuluvan käyttökorvauksista ja yhtiön tilojen vuokraamisesta päättäminen. Tavallista on myös se, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen tekemään päätöksen asiassa. Käyttökorvaukset eivät yleensä ole suuruudeltaan niin olennaisia, että ne olisi pakko viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Joskus käyttökorvausten oikean tason määrittäminen aiheuttaa keskustelua taloyhtiössä. Asunto-osakeyhtiön perustehtävänä on asumispalvelujen tarjoaminen osakkaille. On täysin tavanomaista, että osakkailta ja asukkailta perittävät käyttökorvaukset eivät tasoltaan vastaa kaikkia mahdollisia kustannuksia, joita kyseisen hyödykkeen tai tilan käytöstä aiheutuu. Esimerkiksi pesutupamaksuja määritettäessä siivouskuluja sekä sähkön ja veden kulutusta voidaan käyttää perusteena käyttökorvausta määriteltäessä, mutta laitehankinnat ja huollot voidaan kattaa hoitovastikkeella.

Vähennä harakoille lämmittämistä

Lämmityskustannukset puhututavat taloyhtiöiden osakkaita - eikä syyttä. Vuonna 2013 Tilastokeskuksen tietojen mukaan kerrostalo-yhtiöissä käytettiin 20–30 prosenttia hoitokuluista lämmitykseen. Kerrostaloissa ilmanvaihto on suurin yksittäinen lämpöhäviöiden aiheuttaja. Lämmityskustannuksia ei kuitenkaan saa missään tilanteessa lähteä pienentämään heikentämällä ilmanvaihtoa, vaan on löydettävä keino ottaa talteen poistoilman lämpöä ja hyödyntää sitä uudelleen.

Lämpöpumppu-järjestelmä apuun

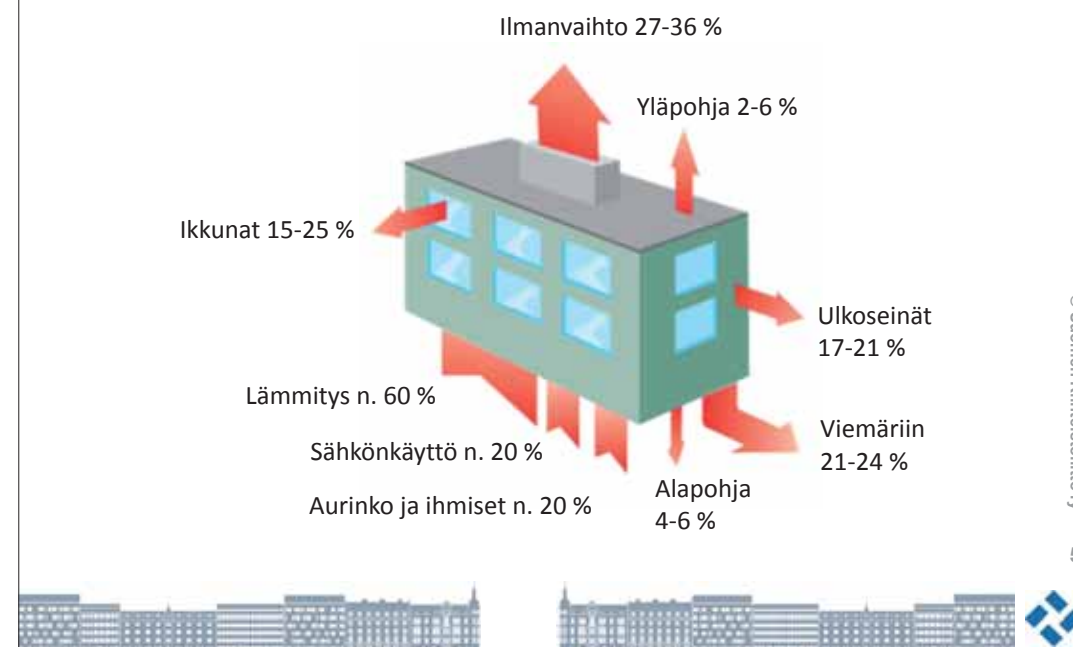
On olemassa erilaisia vaihtoehtoja toteuttaa kerrostalon poistoilman

lämmöntalteenotto (LTO). Kerrostalon ilmanvaihto voidaan esimerkiksi uudistaa koneelliseksi tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmäksi lämmöntalteenotolla varustettuna. Tällaisesti ratkaisusta löytyy lisätietoa muun muassa Taloyhtiön energiakirjasta, jota voi lukea maksutta osoitteesta <http://www.taloyhtio.net/ajassa/energiakirja/>.

Kerroskerrostalon lämmitysjärjestelmää voidaan myös täydentää lämpöpumppuratkaisulla, jonka avulla hyödynnetään poistoilman lämpöä tilojen ja käyttöveden lämmittämiseen (ns. poistoilma-lämpöpumppu, PILP). Ratkaisu kytketään osaksi nykyistä lämmitysjärjestelmää ja edelleen hyödynnetään myös olemassa olevaa lämmitystapaa, esimerkiksi kaukolämpöä tai öljyä.

Kerrostalon poistoilmalämpöpumppuratkaisu koostuu

Rakennuksen lämpöenergiatase Tyypilliset suomalaiset 50-70-luvun asuinkerrostalot



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

TEKNIKKAPALSTA

PETRI PYLSY • ENERGIA-ASiantuntija • KIINTEISTÖLIITTO

Lämpöpumppu tuo säästöjä

lämpöpumppu(i)sta, vesivaraajista, lämmönkeruuputkistosta ja pidettävä pää kylmänä ja tehtävä useimmiten sisältää myös poistoilmapuhaltimen, ja ohjaus- ja säätölaitteista. Järjestelmän hankinnan teknisenä edellytyksenä on koneellinen poistoilmanvaihto ja kokoluokaltaan vähintään noin 10-20 asunnon kerrostalo. Järjestelmä on teknisesti mahdollista toteuttaa, vaikka taloyhtiö muodostuisi useammasta rakennuksesta.

Hankesuunnittelu tärkein vaihe

Poistoilmalämpöpumppuratkaisu on nähtävä korjaushankkeena siinä

missä ikkunoiden uusiminen tai putkiremontti. Taloyhtiössä on pidettävä pää kylmänä ja tehtävä useimmiten sisältää myös poistoilmapuhaltimen, ja ohjaus- ja säätölaitteista. Järjestelmän hankinnan teknisenä edellytyksenä on koneellinen poistoilmanvaihto ja kokoluokaltaan vähintään noin 10-20 asunnon kerrostalo. Järjestelmä on teknisesti mahdollista toteuttaa, vaikka taloyhtiö muodostuisi useammasta rakennuksesta.

Suunnitelmallinen toiminta on kaiken A ja O. Taloyhtiössä on tiedettävä lähtötilanne kokonaisuudessaan, jotta tiedetään, mihin rahat kannattaa sijoittaa ja voidaanko PILP-ratkaisu yhdistää

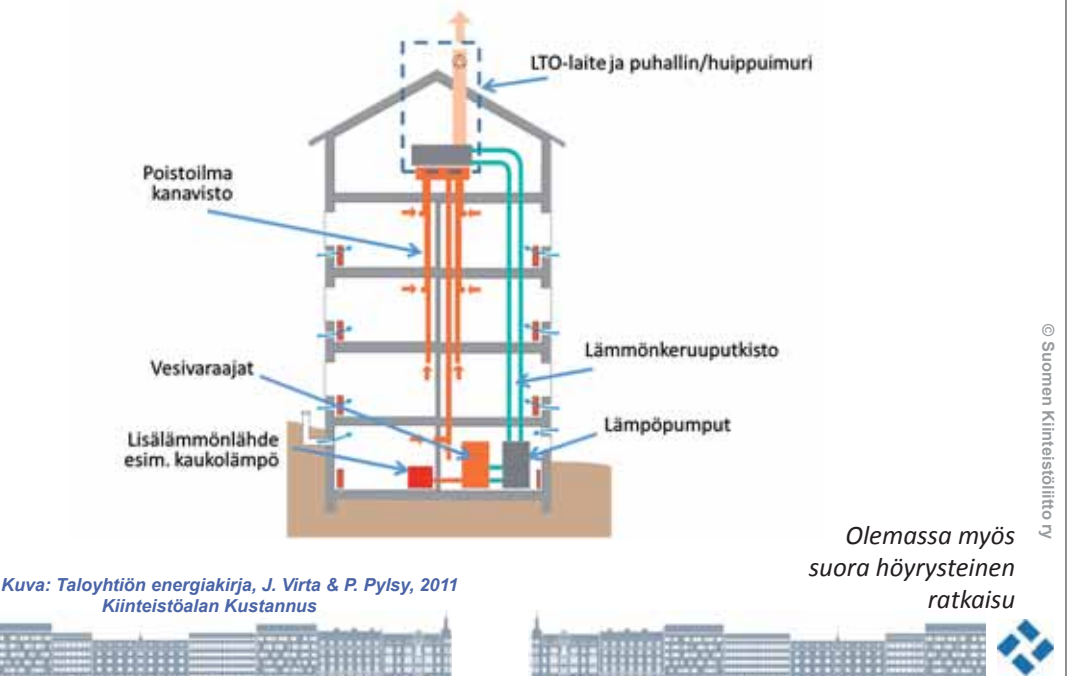
osaksi jotain toista korjaushanketta. Jos kerrostaloyhtiössä pohditaan siirtymistä esimerkiksi öljystä maalämpöön, kannattane poistoilman lämmöntalteenotto yhdistää osaksi lämpöpumppujärjestelmää.

Kannattaako taloudellisesti?

Poistoilmalämpöpumppuratkaisun taloudellinen kannattavuus on aina arvioitava tapauskohtaisesti. Tyypillisesti PILP-ratkaisulla voidaan pienentää lämmitysenergian kulutusta 30–50 prosenttia. PILP-järjestelmän vuosihyötysuh-teeksi voidaan arvioida 2,5–3,5, eli yhdellä yksiköllä sähköä saadaan

tuotettua 2,5–3,5 yksikköä lämpöä. Ratkaisevassa roolissa taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta on, millainen lämpöpumppujärjestelmän käyttämän sähkön hinta on suhteessa esimerkiksi kaukolämmön tai öljyn hintaan. Useimmissa toteutetuissa kohteissa on arvioitu, että investointikustannukset saataisiin katettua syntyneillä lämmityskustannusten säästöillä noin 8–15 vuoden kuluessa. Investointikustannusten suuruusluokka on ollut välillä 60 000–150 000 € kohteesta riippuen.

Poistoilman lämmön talteenotto lämpöpumpulla kerrostalossa



PALVELUHAKEMISTO

• ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI •

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

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

Kauppalankatu 2 B 19, 05800 Hyvinkää
Puh. 010 231 0390
etunimi.sukunimi@hyvinkaantilikeskus.fi



ISÄNNÖINTITOIMISTO PERIPET

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

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä



KUN HALUAT, ETTÄ
KIINTEISTÖSTÄSI
HUOLEHDITAAN

Puh. 040 569 4462
hannu.vihtila@isannointivihtila.fi



KIINTEISTÖPALVELU MUNTILA OY

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

KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNN. JA VALVONTA



RAKENTAMISEEN LIITTYVÄ TIEDONANTOVELVOLLISUUS -ohje jäsensivuilla

Verohallinnolle on tullut 1.7.2014 lähtien toimittaa kuukausittain työmaakohtaisesti tiedot rakennusurakoista, työntekijöistä, työnantajista ja työsuhteista. Verottaja edellyttää työntekijä- ja urakkaraportoinnin yhteiseltä työmaalta aina, kun kyseessä on yli 15 000 euron rakennushanke. Terveen kilpailun edistäminen ja pimeän työn karsiminen ovat tiedonantovelvollisuuden keskeisimpiä tavoitteita.

Kiinteistöliitto on julkaissut ohjeen, jossa käsitellään tiedonantovelvoitteen pääasiallinen sisältö. Ohjeessa annetaan muun muassa selkeät toimenpidesuosituksot hallitukselle.

Ohje löytyy Taloyhtio.net -jäsen-sivuilla (edellyttää kirjautumista) www.taloyhtio.net/omaetusivu/oppaat/

Verohallinto täydentää tiedonantovelvollisuuteen liittyvää viranomaisaineistoa jatkuvasti. Tiedonantovelvollisuuden sisältö kannattaakin tarkistaa aina Verohallinnon kotisivuilta www.vero.fi

Kaikki rakennusalaan koskevat tiedonantovelvoitteet ovat hoidettavissa Suomen Tilajavastuu Oy:n Veronumero.fi-palvelussa.

Ohje löytyy
Taloyhtio.net
-jäsensivuilla
(edellyttää kirjautumista)
[www.taloyhtio.net/
omaetusivu/oppaat/](http://www.taloyhtio.net/omaetusivu/oppaat/)



Huoneiston ASUINKELVOTTOMUUS voi oikeuttaa vastikealennukseen

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Tavanomainen saneeraus ei poista yhtiövastikkeen maksuvelvollisuutta.

Teksti: Lakimies Heidi Vitikainen, Kiinteistöliitto Uusimaa

Yhtiövastikkeen maksu-perusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Maksu-perusteena voi olla huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai kassa veden tai muun hyödykkeen todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Yhtiössä voidaan periä useita eri vastikkeita. Usein osakkeenomistajat maksavat hoito- ja pääomavastiketta sekä erillistä vesimaksua. On muistettava, että yhtiövastike ei ole yhtiölle suoritettava korvaus asunnon käytöstä eikä se suoranaisesti liity huoneiston hallintaan. Velvollisuus vastikkeen maksamiseen perustuu osakkeiden omistukseen yhtiössä. Siten osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta riippumatta siitä, käyttääkö hän osakehuoneistoa vai ei. Yhtiövastikkeen alentaminen onkin mahdollista vain poikkeustapauksessa. Tällaisena voidaan pitää huoneiston käytön estymistä.

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty osakkeenomistajan oikeudesta saada alennusta yhtiö-

vastikkeesta huoneiston käytön estyessä. Huoneiston käytön estyminen voi perustua huoneiston tekniseen tuhoutumiseen – esimerkiksi tulipalossa – homehtumiseen tai muuhun vastaavaan syyhyyn. Osakkeenomistajan oma arvio huoneiston asumiskelvottomuudesta ei kuitenkaan riitä, vaan käytön estyminen määritetään ulkopuolisen asiantuntijan tai terveysviranomaisen kannanoton perusteella.

Alennuksen määrän perusteena yhtiön säästöt

Jos osakehuoneisto todetaan asuinkelvottomaksi, osakkeenomistaja voi olla oikeutettu vastikealennukseen. Laissa on säädetty myös vastikealennuksen määrästä. Jos osakehuoneistoa ei voida käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi. Vastikealennuksen määrä perustuu

siis kuluihin, jotka yhtiö säästää. Näitä ovat asumiseen perustuvat käyttökulut, kuten henkilölukuun tai mitattuun kulutukseen perustuva vesimaksu. Käytännössä lain säännös vastikealennuksista koskeekin lähinnä vesimaksua. Vähäistä alennusta osakkeenomistaja voi teoriassa saada muistakin kulutukseen ja käyttöön perustuvista maksuista. Olennaisena lähtökohtana pidetään kuitenkin yhtiölle aiheutuvaa säästöä. Siksi alennusta ei yleensä saa lyhytaikaisen käytön estymisen tai pienten käyttökulusäästöjen osalta.

Huoneiston käyttö saattaa estyä paitsi edellä mainituista syistä, myös yhtiössä toteutettavan remontin seurauksena. Esimerkiksi putkiremontin takia huoneiston käyttö voi estyä useiksi viikoiksi. Lähtökohtaisesti vastikealennus ei tule kyseeseen kaikkia huoneistoja koskevan tavanomaisen kunnossapito- tai uudistustyön yhteydessä. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiövastiketta normaalisti, vaikka hän ei kykenisikään

käyttämään osakehuoneistoaan yhtiössä tehtävän remontin aikana.

Huoneiston käytön estymisen ja vahingonkorvaus

Vastikealennuksesta erillisen kysymyksen muodostaa tilanne, jossa osakkeenomistajan huoneiston käyttökelpottomuus johtuu yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevasta seikasta. Tällöin osakkeenomistajalla voi olla oikeus vaatia korvausta yhtiöltä tai toiselta osakkaalta vahingonkorvausperusteella.

Jos esimerkiksi yhtiö tarpeettomasti viivyttelisi sen kunnossapitovastuulle kuuluvan korjauksen tekemisessä ja osakkeenomistaja joutuu tämän vuoksi asumaan muualla, voi osakkeenomistaja olla oikeutettu saamaan korvausta viivästyksen aiheuttamasta vahingosta yhtiöltä. Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistaja voisi vaatia yhtiötä korvaamaan hänelle muualla asumisesta aiheutuneet kustannukset.

**Taloyhtiö, osaatko pitää puolesi korjaushankkeessa?
Tiedätkö, miten korjaushankkeeseen liittyvät päätökset
taloyhtiössä tehdään?**



KORJAUSHANKE
HALTUUN

Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset ja yhteistyökumppanit järjestävät valtakunnallisen Korjaushanke haltuun -kiertueen, joka käynnistyy lokakuussa ja kestää maaliskuuhun 2015. Tavoitteena on edistää asuintalojen korjaushankkeiden onnistumista. Kiertue pysähtyy Hyvinkäällä 4.11.2014.

Korjaushanke haltuun -ammattilaisiltapäivä tiistaina 4.11. 2014 klo 11.30 - 16.00

Rantasipi Sveitsi, Härkävehmaankatu 4, Hyvinkää

Seminaarikiertueen ammattilaisiltapäivä on tarkoitettu isännöitsijöille, urakoitsijoille ja muille kiinteistö- ja rakennusalan ammattilaisille.

Aiheena mm. korjaushankkeen osapuolet ja roolien määrittäminen sekä taloyhtiö tilaajana.

Lisäksi Kiinteistöliiton asiantuntijoiden neuvontaklinikka.

Tapahtuma sisältää seminaariohjelman lisäksi yritysten näyttelyn. Näyttely tarjoaa tietoa erilaisista korjaushankkeista, ratkaisusta ja materiaaleista sekä muista asuintalon korjaushankkeisiin liittyvistä asioista.

Kaikille osallistujille jaetaan Korjaushanke haltuun -kirja. Kahvitarjoilu.

Tapahtuma on avoin ja maksuton, mutta edellyttää ennakkoilmoittautumista. Tervetuloa.

Ilmoittaudu iltapäivään osoitteessa
www.taloyhtio.net/ajassa/korjaushankehaltuun/

Korjaushanke haltuun -koulutusilta tiistaina 4.11. 2014 klo 17.00 - 20.00 (näyttely avataan klo 16.00)

Rantasipi Sveitsi, Härkävehmaankatu 4, Hyvinkää

Seminaarikiertueen koulutusilta on tarkoitettu kerros- ja rivitaloyhtiöiden hallituksen jäsenille sekä osakkaille.

Illan aiheina mm. korjaushankkeen osapuolet ja roolien määrittäminen, tarpeesta toteutukseen sekä taloyhtiö tilaajana.

Tapahtuma sisältää seminaariohjelman lisäksi yritysten näyttelyn. Näyttely tarjoaa tietoa erilaisista korjaushankkeista, ratkaisusta ja materiaaleista sekä muista asuintalon korjaushankkeisiin liittyvistä asioista. Lisäksi Kiinteistöliiton asiantuntijoiden neuvontaklinikka.

Kaikille osallistujille jaetaan Korjaushanke haltuun -kirja. Kahvitarjoilu.

Tapahtuma on avoin ja maksuton, mutta edellyttää ennakkoilmoittautumista. Tervetuloa.

Ilmoittaudu koulutusiltaan osoitteessa
www.taloyhtio.net/ajassa/korjaushankehaltuun/

Kiinteistöviestin lukijakyselyn tulokset - kokonaisuutena varsin hyvä lehti!

**Pyysimme viime numerossa lukijoitamme kertomaan
mielipiteensä lehden sisällöstä ja ulkoasusta sekä esittämään
toiveita käsiteltäviksi aiheiksi.**

- Lehden ulkoasuun ja visuaalisuuteen sekä sisältöön oltiin varsin tyytyväisiä. Asteikolla 1-5 suurin osa vastaajista antoi arvostuksen 4 tai 5. Myös mainokset koettiin tarpeellisina ja tekstin aiheisiin sopivina ilman, että olisi tullut rautakaupan mainoslehti mieleen.
- Paikallisista, ajankohtaisista aiheista ja tulevista hankkeista toivottiin juttuja. Samoin erilaisista korjaushankkeista - tulevista sekä toteutuneista - haluttaisiin lukea, ottaa oppia ja saada konkreettista tukea omaan päätöksentekoon. Taloyhtiön hallinto on aina ajankohtainen aihe, koska henkilöt vaihtuvat ja uudet puheenjohtajat kaipaavat tietoa muun muassa kokouskäytännöistä, taloyhtiön remonteista, järjestysmääräyksistä ja pihojen kunnostuksesta. Henkilöhaastattelut – asukkaista, isännöitsijöistä, hallituksen puheenjohtajista – ovat aina mielenkiintoisia. Kaivataan vinkkejä ja linkkejä muilta samojen haasteiden kanssa painiskelevalta.
- Kaiken kaikkiaan vastaajat olivat lehteen varsin tyytyväisiä. Paikallisuutta voisi heidän mielestään tuoda vielä enemmän esiin.
- Vastanneista reilu 80 % oli taloyhtiön puheenjohtajia ja vajaa 20 % isännöitsijöitä.

Kiitämme kaikkia kyselyyn vastanneita arvokkaasta palautteesta.

Onnittelut voittajille!

Kiinteistöviesti -lehden lukijakyselyyn vastanneiden ja yhteystietonsa antaneiden kesken arvottiin kaksi kappaletta 100 euron arvoisia Kiinteistöalan Kustannus Oy:n lahjakortteja.

Suoritetussa arvonnassa onnetar suosi **Mikko Päivärintaa ja Unto Mustosta**. Molemmat ovat Hyvinkäältä.

Ilmoita muuttuneet jäsenyhtiön yhteystiedot

Jos taloyhtiössänne on tullut muutoksia isännöitsijän tai puheenjohtajan tietoihin, ilmoita meille pikaisesti uuden henkilön postiosoite, sähköposti sekä puhelinnumero. Vain oikeilla tiedoilla varustettu posti löytää perille.

Sähköpostilla tiedotamme mm. jäsentiedotteen ilmestymisestä ja eri koulutustilaisuuksista. Käytämme yhteystietoja vain jäsenviestintään.

Ilmoitathan muuttuneet tiedot osoitteeseen uusimaa@kiinteistoliitto.fi.

JÄSENYYS KANNATTAA!



Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

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

**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
- Taloyhtiön 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.**



Markkinointiasiantuntija
Paula Hellman
paula.hellman@kiinteistoliitto.fi
p. 09 1667 6290



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

Lisätietoja jäsenyydestä

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

Taloyhtiön jäsenmaksu määräytyy
kuutiotilavuuden mukaan.
Keskimääräinen kustannus on
0,40 e/kk asunnolta.

Loppuvuoden jäsenyys maksutta!

JÄSENYYS HELPOTTA TEHTÄVÄSSÄSI JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

9. vuosikerta

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän
KIINTEISTÖ
2 • 14 viesti

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

toimitus@effet.fi
P. 03 213 6900

ILMOITUSMYynti

Mediatoimisto Dorimedia
Leena Kolehmainen
P. 041 501 9902

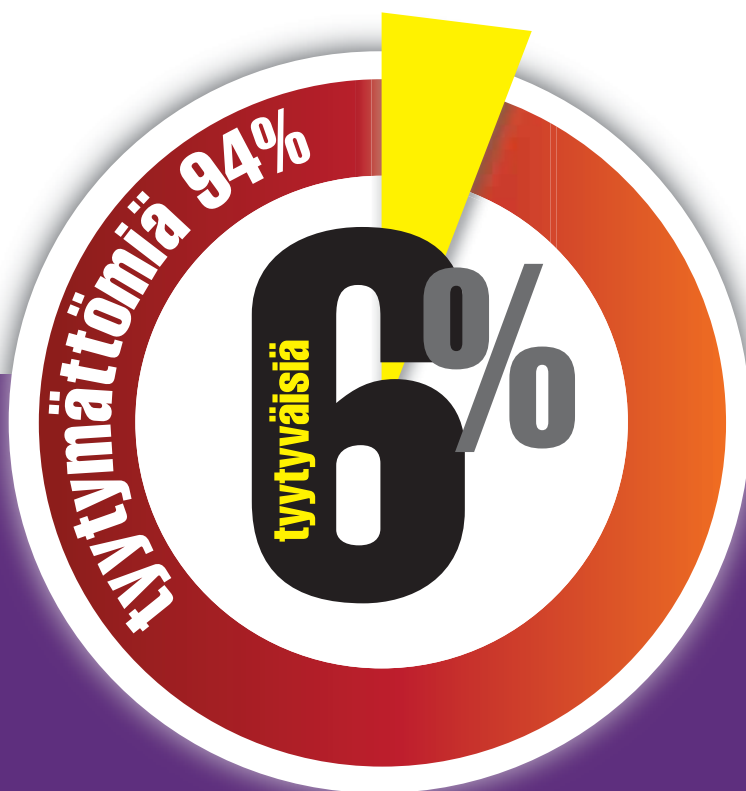
PAINOPAikka

Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2014

PAINOSMÄÄRÄ
3.500 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET
aineistot@effet.fi

OSOITELÄHDE:
Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän
Kiinteistöyhdistys ry:n jäsen- ja
asiakasrekisterit.



VAIN 6 % ASUKKAISTA on tyytyväisiä taloyhtiönsä viestintään

Asukkaat eivät mielestään saa riittävästi tietoa taloyhtiönsä asioista. Tutkimuksen mukaan vain kuusi osakasta sadasta on tyytyväisiä asukasviestintään*. Osakkaisista yli puolet (52 %) haluaisi tilikauden aikaisen viestintävelvoitteen lakisääteiseksi.**

Hybridiviestintä Effet Oy on asukasviestinnän asiantuntija, joka tuntee taloyhtiöiden arjen ja haasteet. Asiakkainamme on tunnettuja ja arvostettuja kiinteistönomistajia, vuokranantajia, isännöintitoimistoja, huoltoyhtiöitä ja muita kiinteistöalan toimijoita.

Kutsu meidät tarvittaessa apuun. Mietitään yhdessä ratkaisut viestintääsi ja tehdään asiakkaistasi tyytyväisempiä asukkaita. Vastuu tiedon jakamisesta on hallituksella ja isännöitsijällä. Panostus asukasviestintään maksaa itsensä takaisin.

OTA YHTEYTTÄ
NIIN KATSOTAAN,
MITEN VOIMME PALVELLA.

Jari Runsas,
toimitusjohtaja,
+358 400 633 315,
jari.runsas@effet.fi

 **effet**
HYBRIDIVIESENTÄ
WWW.EFFET.FI

* Isännöintiliiton toimialaa koskeva tutkimus 2012

** Oikeusministeriön mietintö 20/2014 asunto-osaakeyhtiölain toimivuudesta

Oivaltaa osaamisesi.