

Uudenmaan

KIINTEISTÖ

viesti

Numero 2 • lokakuu 2016

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminta-alue
Jokela • Järvenpää • Kerava • Nurmijärvi • Rajamäki • Tuusula

Koti ja piha TURVALLISEKSI kaikille

s. 6

Asbestityöt
herättävät keskustelua
taloyhtiöissä s. 8



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Luotettavin kiinteistöjen talotekniikkakumppani

- Huollot
- Korjaukset
- Saneeraukset

25 vuoden ammattitaidolla edullisesti

Konepajankatu 5, Riihimäki
Avoinna ma-pe klo 7.45-12.30 ja 13.45-16.30
(työtilaukset ma-pe klo 7.00-16.00)
P. 010 229 4610
puva@putki-valtti.fi | www.putki-valtti.fi



Onko taloyhtiössänne vanhoja ja huonokuntoisia energiasyöppöjä valaisimia?

Suunnitellamme ja toteutamme teille energiaa säästävän ja pitkäikäisen valaistuksen yli 30 vuoden kokemuksella.

TJM Power Oy myös huoltaa ja korjaa kiinteistöenne kaikki sähköjärjestelmät

- Sähköhuoltotyöt (autonlämmityskotelot olisi nyt hyvä tarkistuttaa!)
- Antennit / Antenniverkot (näkykö yhtiössänne HD kuvat?)
- Puhelin / Tietoliikenneverkot
- Turvajärjestelmät (kamera, murtohälytyn, kulunvalvonta)
- Tilaa ilmainen kartoitus niin teemme asennuksesta tarjouksen!

TJM Power Oy

TJM Power Oy, Lyijykatu 5, halli 1 05800 Hyvinkää
Puh. 010 387 3170, info@tjmpower.fi

Myynti Ilkka Toivanen 0400 921 504



Lem-Kemiltä kiinteistöenne myös

- Ilmanvaihtokoneiden suodattimet
- Siivousaineet
- Siivousvälineet
- Kemikaalit
- Aerosolit
- Aurinkopaneelit

LEM-KEM

Lem-Kem Oy Vieterikatu 11, 15700 Lahti
Puh. 020 7549 400 Fax. 020 7549 440, lem@lemkem.fi
Alue-edustaja Mika Laitila 0400 511 938

Nykyaikainen Lumina Led-pihavalaisin antaa kunnolla valoa ja säästää energiakuluissa!

2/2016

sisällysluettelo

sivut 18-19

Pelastussuunnitelmat yhä monenkirjavia



Henkilökuvassa Mika Heikkilä Uusimaan uusi toiminnanjohtaja.....4

Taloyhtiön turvallisuus lähtee sen asukkaista.....6

Asbestityöt herättävät keskustelua taloyhtiöissä.....8

Taloyhtiöiden viestintäsuositus kaippa vielä jalkauttamista.....10

Hyvä hallintotapa lisää avoimuutta ja suunnitelmallisuutta.....12

Hallitus avainasemassa energiahukan torjunnassa.....14

Pelastussuunnitelmat yhä monenkirjavia.....18

Kiinteistöliitto starttaa turvallisuuskierrokselle.....20

Vakaa taloudenpito on osa taloyhtiön turvallisuutta.....21

Lasten turvallisuus kuuluu taloyhtiölle.....22

Uusi tupakkalaki lisää rajoitusmahdollisuuksia.....24

Oppaita hallitustyön tueksi.....26

Yhdistys tiedottaa.....30

PÄÄKIRJOITUS

ASIAMIES ERKKI PUSA
ASIANAJAJA JA VARATUOMARI

Varovaisuusperiaatteella byrokratian voittoon

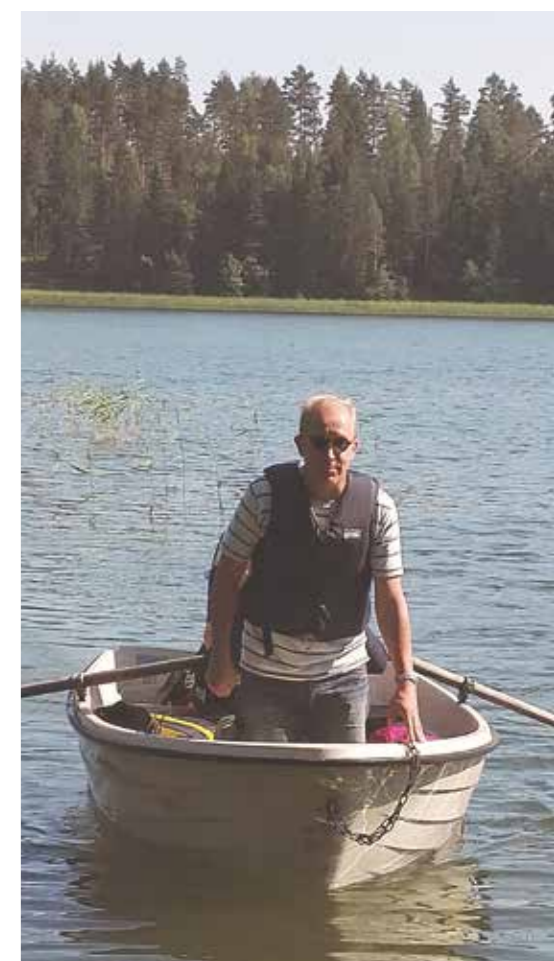
Kahnemanin mukaan Euroopassa on laajalti hyväksytty varovaisuusperiaate, jossa kaikenlainen vaara mahdollisesti aiheuttava toiminta on kielletty. Tämä pätee erityisesti lainsäädäntöön, jonka uudistukset – kuten uudet asbestimääräykset – ovat kalliita ja kirjaimellisesti noudatettuina lamauttavia. Lisäksi niistä saatava hyöty on usein kyseenalainen niiden aiheuttamiin kustannuksiin ja byrokratian lisääntymiseen verrattuna.

Tämä lehden aihe on turvallisuus ja sitä sivutaan mm. uusien asbesti- ja tupakkamääräysten sekä pelastussuunnitelman kautta. Ne heijastavat varovaisuusperiaatetta ja ihmisten käyttäytymisen ohjaamista hyvässä ja pahassa, hyvässä pelastussuunnitelman ja tupakkamääräysten osalta ja pahassa liiallisen asbestisäätelyn osalta.

Olen toiminut asianajotehtävissä yli 30 vuotta ja kiinteistöyhdistyksen asiamiehenä lähes 25 vuotta. Tänä aikana Suomi on muuttunut joustavasta, hyvin toimivasta yhteiskunnasta loputtomien määräysten ja sääntöjen maaksi, jonka toiminta hyytyy kuin yhä hidastetussa filmissä. Samalla osa uudistuksista on hyviä ja järkeviä, mikä vaikeuttaa vähemmän järkevien uudistusten havaitsemista ja kritiikkiä.

Asunto-osakeyhtiöiden lisääntyvä sääntely on johtanut isännöintitoimistojen työmäärän kasvuun. Samalla taloyhtiöiden maksamia veroja ja viranomaismaksuja on korotettu valtion ja kuntien kassojen täyttämiseksi, minkä seurauksena asuminen on kallistunut koko ajan Suomessa. Ja lisää maksuja ja korotuksia on tulossa. Kiinteistöt eivät voi muuttua maasta, kuuluu nykyinen oppi. Mutta onko tämä järkevää? Ihmiset, osakkeenomistajat ja vuokralaiset, maksavat lopulta kaikki taloyhtiöiden menot, myös turvallisuuden parantamisesta johtuvat.

Toivotan teille mukavia lukuhetkiä tämän lehden parissa. Minä lähen kalaan!





Henkilökuva

Mika Heikkilä Kiinteistöliitto Uusimaan tuore toiminnanjohtaja

Kuka olet

Olen Raisiossa syntynyt ja kasvanut, Turussa opiskellut, nykyisin espoolainen 48-vuotias elämän opiskelija. Asun isossa rivitaloyhtiössä yhdessä vaimoni kanssa.

Mikä on koulutuksesi ja työhistoriasi

Valmistuin oikeustieteen kandidaatiksi vuonna 1995 Turun yliopistosta. Työurani alussa olin kolmisen vuotta Isku-konsernin palveluksessa. Sen jälkeen suoritin tuomioistuinharjoittelun Lahden käräjäoikeudessa ja pienen maistraattihypyn jälkeen siirryin Keskuskauppakamariin. Olen tehnyt varsin monipuolisesti lakimiehen töitä muun muassa kiinteistöalaan liittyen. Lisäksi olen päässyt tekemään viestintähommia ja tuottamaan asiantuntijapalveluita. Viimeiset vuodet olen vastannut hallinto- ja talousasioista. Hallitustehtävät ja niihin kouluttaminen ovat myös tulleet tutuiksi.

Mikä kiinteistöalassa on erityisen kiinnostavaa

Oman asumisen kautta jokaisella on selkeä kosketuspinta kiinteistöalaan. Ala on muutenkin maanläheinen ja konkreettinen. Samaan aikaan kiinteistöjen hoitoon ja kehittämiseen liittyy kasvava määrä sääntelypainetta, uusia odotuksia ja ehkä intohimojakin esimerkiksi verotuksen suhteen. Lähdän innolla mukaan tuottamaan hyviä palveluja ja ajamaan jäsenten etuja toiminta-alueellamme.

Mihin haluaisit alalla vaikuttaa

Uskon laajan yhteistyön mahdollisuuksiin. Parasta asiantuntemusta asiassa kuin asiassa kannattaa hakea ja hyödyntää. Haluan auttaa jäseniä löytämään fiksua toimintatapoja, joilla voidaan helpottaa yhtiöiden hallintoa ja kehittämistä sekä pitkän aikavälin taloudellisuutta. Viimeinen tarkoittaa erityisesti järjkevien korjausinvestointien tekemistä ja oikeita ratkaisuja vaikkapa energiatahokkuuden ja sisäilmakysymysten osalta.

Mitä odotat uudelta työtehtävältä

Tiedän jo nyt, että Kiinteistöliitto Uusimaan henkilöstö on sitoutunutta ja asiantuntevaa. Odotan hyvää tekemisen meininkiä ja sen saamista jäsenten käyttöön. Itse pyrin rakentamaan hyvää yhteistyötä myös eri sidosryhmien suuntaan ja sitä kautta sekä palvelun kehittämistä jäsenille, että vaikuttavuutta kiinteistöalan sääntelyyn ja määräyksiin. Uskon, että minulla on paljon annettavaa tulevaan työhöni, mutta myös paljon opiskeltavaa, ja juuri se tekee uudesta työstä niin motivoivan.

Kuinka vietät vapaa-aikaasi

Harrastan kuntoilua ja purjehdusta. Laskettelu, kuntosalitreenaus ja muu liikkuminen ovat tarpeellinen tapa pitää kropaa vetreänä. Eniten aikaa kuluu kuitenkin purjehdukseen ja siihen liittyvään yhdistystoimintaan. Purjehduskausi alkaa yleensä huhtikuussa ja päättyy lokakuussa. Sillä välillä kaikki viikonloput ja lomat kuluvat merellä.

Tiesitkö: alle 60 % taloyhtiössä on lakisääteinen kunnossapitotarveselvitys

Taloyhtiöiden päättäjät arvioivat kiinteistönpidon työvälineet toimiviksi, mutta niiden hyödyntäminen oli alhaisella tasolla, kertoo Kiinteistöliiton tekemä tutkimus. Esimerkiksi lakisääteisen kunnossapitotarveselvityksen teossa on puutteita. Suunnitelmallinen kiinteistönpito (KIPI2)-hankkeella pyritään helpottamaan suunnitelmallisuutta kehittämällä välineitä eteenpäin.

Kiinteistöliiton tekemä tutkimus paljastaa, että taloyhtiöiden kiinteistönpidon suunnitelmallisuudessa on paljon parantamisen varaa. Tutkimukseen vastasi 2 021 taloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajaa, hallituksen jäsentä sekä pää- tai sivutoimista isännöitsijää.

Vaikka tutkimukseen osallistuneet päättäjät pitivät kiinteistönpidon työvälineitä toimivina, niiden hyödyntäminen oli alhaisella tasolla. Vastaajista alle 60 % ilmoitti laatineensa lakisääteisen kunnossapitotarveselvityksen tai kunnossapitusuunnitelman. Muita kiinteistönpidon työvälineitä hyödynnettiin vielä vähemmän.

Lisätietoa Kiinteistöliiton sivuilta
www.kiinteistoliitto.fi/53355.aspx



Uusi Zeckit-palvelu auttaa löytämään luotettavan palveluntarjoajan

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kontolle tulevat monet isot päätökset: Keneltä tilataan hissiremontti? Entä pihan kunnostustyöt? Mikähän siivousfirma olisi hyvä?

Enää ei tarvitse ostaa sikaa säkissä. Ilmainen Zeckit-palvelu auttaa valitsemaan hyvän tekijän selvittämällä yrityksen taustat ja jakamalla yrityksen saamat arviot. Zeckit-selvitys kertoo esimerkiksi kuinka kauan yritys on toiminut, saako työstä kotitalousvähennyksen ja onko yrityksellä vastuuvakuutus. Loppuvuodesta mukaan on tulossa myös maksulliset lisätiedot, esimerkiksi luottotiedot.

Zeckit-palvelussa on mukana laaja kumppaniverkosto (Sentraalin 0100100-palvelut, Turun kaupunki, Omatuunari, Löydä Sähkömies -palvelu, Suomela.fi, Duunitori ja Luotettava Kauneus). Palvelun julkaisijana ja toteuttajana toimii Suomen Tilaaajavastuu Oy. Palvelu toimii osoitteessa www.zeckit.com

HELSINKI • TAMPERE • TURKU • OULU • PORI
JYVÄSKYLÄ • SEINÄJOKI • JOENSUU • KOKKOLA

97%
taloyhtiö-
asiakkaista
suosittelee!

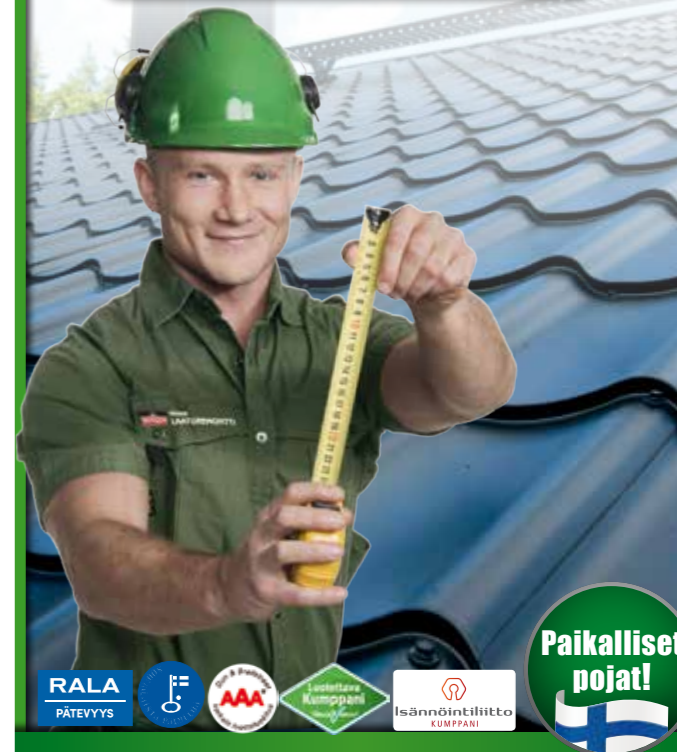
Tiedätkö, missä kunnossa taloyhtiösi katto on?

Tilaa ilmainen Kattokatselmus,
se säästää aikaa ja rahaa.

15 000 toteutettua
kattoremonttia

100% aikataulussa
taloyhtiöiden
remonteissa

1 sopimus,
tekijä, työkierros
ja lasku



Paikalliset
pojat!



Soita 03 3398 6722

HÄMEEN
LAATUREMONTTI
www.laaturemontti.fi

Ptyy!

Pieni roska ihmiselle, jättöngelma pöntölle.

Vaippojen, terveysiteiden tai pumpulipuikkojen laittaminen pönttöön voi aiheuttaa kallin tukoksen kotisi putkistossa tai viemäri-verkostossa. Tee ympäristötieto ja huuhtele 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

PELASTUSSUUNNITELMIEN LAADINTA JA KONSULTOINTI

Laadimme kiinteistöjen pelastussuunnitelmia yhdessä kiinteistön edustajan kanssa tai palveluna erikseen, kiinteistöierroksen aikana konsultoimme mahdollisista kiinteistön turvallisuus puutteista ja annamme opastusta.

www.taitoturva.fi
arto.vaatanen@taitoturva.fi
Puhelin. 050 555 3665

BF-Safe Oy

Turvallisuusalan suunnittelu ja konsultointi

Pelastussuunnitelmat kuvien kanssa
Poistumisharjoitukset
Turvaopastepiirustukset
Väestönsuojan tarkastukset ym.

gsm 050 340 7407
e-mail: boris.fokin@safe-team.fi

Kuva: Tuomas

Taloyhtiön turvallisuus lähtee sen asukkaista, mutta miten heidät saisi nykyistä paremmin tunnistamaan riskit ja varautumaan onnettomuustilanteisiin?

TURVALLINEN taloyhtiö

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen vanhempi palotarkastaja **Katja Luoma** kannustaa taloyhtiötä profiloitumaan turvallisuuden tekijöinä.

– Yhtiökokouksen ja myös hallituksen kokouksen asialistalla kannattaa aina olla oma kohtansa turvallisuusasioille. Samoin hallituksen tiedotteissa ja ilmoitustauluilla on hyvä muistuttaa jostain tähän teemaan liittyvästä asiasta. Näin turvallisuudesta tulee osa taloyhtiön päivittäistä toimintaa, se saa näkyvyyttä ja sitä kautta vaikuttavuutta.

Luoma suosittelee, että myös pelastussuunnitelman päivittäminen otettaisiin yhtiökokouksruutiiniksi. Silloin sen sisältö tulee asukkailla paremmin tutuksi ja pysyy ajan tasalla. Ainakin yhteyshenkilöiden tiedot on syytä päivittää säännöllisesti, mutta useimmiten löytyy muutakin täydennettävää.

– Pelastuslaki edellyttää, että pelastussuunnitelmaan kirjataan riskien arvioinnit ja niiden johdopäätelmät. Jälkimmäisten osalta suunnitelma jää usein vajaaksi. Riskejä kyllä mietitään, mutta ei sitä mitä niille tehdään, Luoma sanoo.

Taloyhtiössä tulee olla selkeät, valaistut opasteet

Rakentamisajankohta vaikuttaa huomattavasti siihen miten hyvin turvallisuusasiat on huomioitu kiinteistöllä. Katja Luoma toteaa vuosituhatien vaihteen jälkeen valmistuneiden rakennusten olevan lähtökohtaisesti hyvällä tolalla.

– Uusissa taloyhtiöissä turvallisuusnäkökulmat on huomioitu sekä pelastusviranomaisten että asukkaiden kannalta, ja turvallisuuden liittyviä asioita on valvottu jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa.

Luoma ottaa esimerkiksi opasteet. Pelastajat liikkuvat heille vieraissa kiinteistöissä, joten opasteilla on iso merkitys työn mahdollisimman tehokkaalle sujumiselle. Siksi muun muassa veden ja sähkön pääsulut on merkittävä selkeästi.

Uusissa taloyhtiöissä informaatiopuoli on yleensä kunnossa, mutta monella vanhemmalla kiinteistöllä olisi parantamisen varaa.

– Puutteelliset osoitenumeroinnit ovat aiheuttaneet ihan tarpeetonta avun saamisen viivästymistä, jolloin tilanne on eh-

tynyt kehittyä paljon vakavammaksi, Katja Luoma huomauttaa.

– Meidän toimintamme kannalta on todella tärkeää, että taloyhtiöllä on selkeä porraskohtainen osoitenumerointi. Mikäli yhtiöön kuuluu useampia rakennuksia, sillä voi olla tarvetta myös alueopasteille. Opasteet on valaistava kunnolla, jotta ne näkyvät pimeäänkin aikaan.

Pelastustien nostopaikka ei ole lumenlajitusta varten

Avun tuloa saattavat viivästyttää myös pelastustielle olevat esteet. Katja Luoma toivookin, että taloyhtiöt kiinnittäisivät erityistä huomiota pelastusteiden esteettömyyteen. Klassikkotapaus on pelastustien tukkeeksi pysäköity auto. Toisinaan pelastustielle on tuotu betoniporsaita tai kukkaruukkuja, joilla taloyhtiö yrittää estää läpijoliikenteen tontillaan.

Ongelmia aiheuttaa myös pihasta aurattu ja pelastustien nostopaikalle läjitetty lumi. Silloin ei nostolava-autolle ole pihassa riittävästi tilaa.

– Pihan perimmäinen nostopaikka saattaa vaikuttaa ihanteelliselta lumenlajituspaikalta, mutta se on asukkaiden pelastautumis-

reitti, Luoma muistuttaa.

– Tässä näkyy tietynlainen riskitietoisuuden puute eli ajatellaan, että eihän se omalle kohdalle satu. Samoin ehkä miettii auton pelastustielle jättävä, joka ei näe riskiä, koska auto jää rapun eteen ”vain puoleksi tunniksi”.

Onko teillä varauduttu onnettomuustilanteisiin?

Riskien tunnistamista ja onnettomuustilanteisiin varautumista olisi hyvä vahvistaa pelastussuunnitelman säännöllisen päivittämisen lisäksi turvallisuuskävelyllä.

Kävelyn voi järjestää esimerkiksi talkoiden yhteydessä. Ajatuksena on, että asukkaat käyvät yhdessä läpi miten toimia vaaran uhatessa ja kiertävät katsomassa mistä löytyvät muun muassa poistumistiet, kokoontumispaikka sekä savunpoistoluukut. Samalla herätellään asukkaita pohtimaan miten jokainen voi omalla toiminnallaan ehkäistä onnettomuuksia.

SPEKin nettisivuilta löytyy yrityksille tarkoitettu turvallisuuskävelyn tarkastuslista, jonka kanssa voi hyvin kiertää myös taloyhtiössä.

Näin turvallisuus kohenee

Rojut ja vaunut pois rappukäytävästä

Kerrostalon porrashuoneessa tai vintti- ja kellarikäytävillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Kielto löytyy pelastuslaista hyvästä syystä.

– Meillä on ollut paljon ikkivaltaisia tilanteita eli tuhopolttoja, kun porrashuoneeseen on jätetty esimerkiksi sohvia tai lastenvaunuja, Katja Luoma sanoo.

Palavat vaunut täyttävät jo muutamassa minuutissa koko porrashuoneen voimakkaalla savulla. Vanhemmissa kiinteistöissä ei useinkaan ole vaunuvarastoja, mutta Luoma kehottaa taloyhtiötä osoittamaan vaunuille helpopääsyisen paikan vaikkapa ulkoiluvälinevaraston alkupäästä. Se on helppo ja tehokas konsti ehkäistä ikkivaltaa ja parantaa talon paloturvallisuutta.

Uusi palovaroitin 10 vuoden välein

Huoneiston haltijan vastuulle kuuluu huolehtia, että kotona on toimiva palovaroitin. Se antaa aikaa pelastautua ja kutsua apua, jos asunnossa syttyy tulipalo.

– Vakavammassa tapauksissa on aika usein ollut kyse siitä, että huoneistossa ei ole ollut lainkaan palovaroitinta tai varoitin ei ole ollut toimintakuntoinen, Katja Luoma mainitsee.

Laitteen toiminta tulee testata säännöllisesti ja paristot vaihtaa kerran vuodessa.

– Palovaroittimen toimintaikä on kymmenen vuotta, sen jälkeen se ei välttämättä varoita muuta kuin testitilanteissa. Käyttöönottopäivämäärä kannattaa kirjoittaa tussilla varoittimen pohjaan, josta se on helppo tarkistaa paristoja vaihtaessa.

Asunnon jokaisen kerroksen alkavaa 60 neliötä kohden tulee olla vähintään yksi palovaroitin.

Tarkkana tuikkujen ja leijulautojen kanssa

Kaamosaikaan kynttilät luovat tunnelmaa, kunhan turvallisuudesta ei tingitä. Tuikuille tulee jättää vähintään viiden sentin turvavälit, sillä lähelkään palavat lämpökynttilät leimahtavat herkästi allaspaloksi eli kunnan soihduksi.

Ulkotulet eivät kuulu pihakalusteiden tai terassirakenteiden päälle, sillä kuuma metalliastia sulattaa nopeasti lumen ja jään ja saattaa sytyttää kalusteet tuleen.

Uusi asia kodin paloturvallisuudessa on leijulautojen eli tasapainokootterien lataaminen. Lataustilanteen olisi hyvä olla valvottu, sillä tiedetään tapauksia, joissa kulkupeli tai akku on syttynyt tuleen kesken latauksen.

ASBESTITYÖT

– käytännön kokemuksia lakimuutoksen jälkeen

Vuoden alusta voimaan tulleen uuden asbestilain myötä asukkaiden ja yhtiöiden remonttia edeltävät asbestikartoitukset ovat herättäneet paljon keskustelua taloyhtiöissä.

Lakimies, varatuomari Kirsi Ruutu,
Kiinteistöliitto Uusimaa

Onko muutos näkynyt jäsenten juridisessa tai teknisessä puhelinneuvonnassa?

Kyllä voin sanoa, että asbestiin liittyen on tullut paljonkin soittoja. Asia on moninainen sekä talouden että työn kannalta.

Minkälaisista asioista on kysytty eniten?

Kustannukset herättävät aina kysymyksiä. Eniten kysytään kuka maksaa asbestikartoituksen, kun osakas tekee oma-aloitteisesti remonttia. Pääsääntöhan on, että osakas maksaa kaiken omassa remontissaan. Sama koskee myös asbestikartoitusta. Jotkut taloyhtiöt ovat tehneet päätöksen siitä, että yhtiö osallistuu kartoituksen kuluihin. Jos talonlainen päätös tehdään yhtiökokouksessa, on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta osakkaiden välillä.

Minkälaisia ongelmia tai hyötyjä näet itse tässä lakimuutoksessa?

Hyötynä on toki terveyshaittojen huomioiminen, erityisesti työntekijöiden, mutta myös osakkaiden näkökulmasta. Asbestikartoitus saattaa joskus viivästyttää remontin alkua ja moni kokee myös isona asiana sen, että remonttikustannukset nousevat kartoitusten ja asbestipurkujen myötä.

Isännöitsijä Jarmo Mikkonen,
Tili ja isännöinti Mikkonen

Miten asbestilain muutos on vaikuttanut sinun työhösi isännöitsijänä?

Jokaisen remontin yhteydessä täytyy arvioida asbestikartoituksen tarve ja organisoida sen toteutus. Eli lisätöitä jonkin verran.

Oletko huomannut mitään muutoksia asukasremonttien määrässä, kun uusi asbestilaki astui voimaan?

En voi sanoa huomanneeni suurta vaikutusta remonttimääriin.

Ovatko taloyhtiöiden remontit viivästyneet asbestikartoitusten tekijöiden vähyyden takia tai muusta syystä?

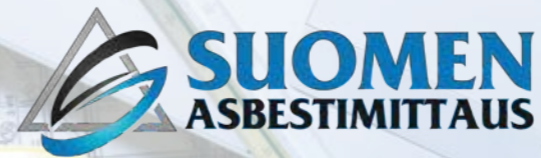
Kyllä tämä on johtanut parin viikon tai jopa kuukauden viiveeseen, joka taas venyttää koko remonttia.

Ovatko taloyhtiöt jättäneet remonteja toteuttamatta uuden lainsäädännön takia?

Ei sellaiseen ole onneksi ollut tarvetta.

Luuletko, että tämä lainmuutos on aiheuttanut enemmän harmaata taloutta eli pimeitä töitä?

Enpä usko. Mielestäni osakkaat ovat valvoneita ja noudattavat hyvin ohjeita sekä säännöksiä. Tärkeää on, että nämä ohjeet ovat jokaisessa taloyhtiössä helposti saatavilla.



Suomen Asbestimittaus Oy on rakennus- ja saneerausalan urakoitsijoista riippumaton, puolueeton konsulttitoimisto. Palvelemme ammattitaidolla:

- ASBESTIKARTOITUKSET
- PUHDASTILAMITTAUKSET
- HAITTA-AINEKARTOITUKSET
- NÄYTTEENOTTOPALVELUT
- KONSULTOINTI

www.asbestimittaus.fi
puh. 0400 550 718

KerabitPro®



Kattorakentamisen asiantuntija palveluksessasi!

Meiltä saat avaimet käteen-periaatteella uudiskatot, pihakannet, kattoremontit, korjaukset sekä huollot:

- bitumi-, pelti-, tiili- ja viherkatot
- pihakansien rakentaminen
- sokkelien vedeneristykset
- kuntoarviot, kattohuollot ja pienkorjaukset.

Pyydä tarjous!

KerabitPro Oy Vantaa | Puh. 010 851 1000 | info@kerabit.fi

www.kerabit.fi

Pänniäkö rannit?

Valitse kokenein

Sadevesijärjestelmät • Tikkaat ja kattoturvatuotteet • Huoltopalvelut

Toimitamme taloyhtiösi tasokkaimmat kattotuotteet 30 vuoden kokemuksella. Tuotteemme tulevat suoraan tehtaaltamme, asentajina omat FI-sertifioidut peltisevät, ainoana Suomessa.

- Asennustakuu 5 vuotta
- Valtakunnallinen palveluverkosto

Soita 029 123 5353

100 v. sadevesijärjestelmän aluminimateriaalilla

VESIVEK vesivek.fi

ASIAKKAANA KÄYTÖSSÄSI

TALO-OHJELMA™
ennakoivaan kiinteistönpitoon

Talovisio
sähköiseen asukasviestintään

ISARVO
ISÄNNÖINTIPALVELU

ARVOSI MUKAISTA ISÄNNÖINTIÄ.

Siltakatu 21,
05900 Hyvinkää
019 439 383
hyvinkaa@isarvo.fi
www.isarvo.fi

Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja oikeusministeriön viime syksynä julkaisema Viestintäsuositus taloyhtiöille ei ainakaan vielä ole jalkautunut taloyhtiöiden arkeen. Suositusta ei tunneta, eikä viestintään ole varattu resursseja.

Loppukeväästä tehdyn selvityksen mukaan vain noin 5 % isännöitsijöistä ja saman verran taloyhtiöiden puheenjohtajista arvioi suosituksen vaikuttaneen yhtiöiden viestintätapoihin. Puolet isännöitsijöistä ja seitsemän hallituksen puheenjohtajaa kymmenestä eivät vielä tunne suosituksen sisältöä.

– Tässä on selvä haaste meille alan järjestöille. Suositusten valmistuminen oli erinomainen asia, mutta ennen kuin siinä esitetyt toimintatavat tulevat yleisesti taloyhtiöissä käyttöön, liittojen on tehtävä suositusta paremmin tunnetuksi, arvioi selvityksen toteuttaneen Kiinteistöliitto Pirkanmaan toiminnanjohtaja **Jorma Koutonen**.

Kysely toteutettiin Pirkanmaan ja Etelä-Pohjanmaan alueilla. Koutosen mukaan yhdessä ne muodostavat läpileikkauksen suomalaisesta kiinteistökanasta niin, että kyselyn tulosten voidaan arvioida vastaavan myös muun maan tilannetta. Aluekohtaisia eroja voi jossain määrin olla.

Isännöitsijät avainasemassa

Viestintäsuositus taloyhtiöille otettiin sellaisenaan osaksi myös vastavalmistuneen Hyvä hallintotapa -suositusten päivitystä.

Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Tero Heikkilä** myöntää, että isännöitsijöiden rooli hyvien käytäntöjen tuomisessa arkeen on ratkaiseva.

– Suositusten jalkautuminen käytäntöön edellyttää, että isännöitsijät ryhtyvät toimimaan niiden mukaisesti ja ottavat suositellut toimet mukaan sopimuksiin.

Tällä hetkellä tiedotusvastuu näyttää olevan pääsääntöisesti isännöitsijöiden harteilla. Vastuunjako pidettiin melko selvänä. 67 % selvitykseen vastanneista isännöitsijöistä ja 59 % pu-

heenjohtajista oli tätä mieltä.

Isännöintisopimuksissa viestintävastuita koskeva lauseke on yleensä kuitenkin hyvin ylimalkainen. 72 % isännöitsijöistä ja 76 % puheenjohtajista myöntää, ettei viestintävastuiden sisältöjä ole sopimuksissa tai muutoin selkeästi määritelty.

– Sopimuksia päivitettäessä kannattaa ottaa tämäkin asia tarkasteluun. Kuka määrittelee ja millä kriteereillä, onko tiedotus hoidettu sovitusti vai ei, jos mitään konkreettisia toimia tai periaatteita ei ole sopimuksessa yksilöity, kysyy kiinteistöalan viestintään erikoistuneen viestintätoimisto Effetin toimitusjohtaja **Jari Runsas**.

Resursseja ei varata

Taloyhtiöiden viestintäsuositusten valmistelua edelsi oikeusministeriön verkkokysely asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta ja muutostarpeesta. Verkkokeskustelussa tiedonkulun puutteet nousivat korostetusti esiin. Palautteen seurauksena perustettiin työryhmä valmistelemaan viestintäsuositusta, jossa annetaan kokonaiskuva taloyhtiön viestintää koskevasta lainsäädännöstä ja sitä täydentävästä hyvästä tavasta. Tavoitteena on parantaa viestintään käytäntöjä taloyhtiöissä.

Asukkaat toivovat avointa, säännöllistä ja ennakoivaa tiedottamista, sillä sen arvioidaan lisäävän läpinäkyvyyttä ja luottamusta toimijoiden välillä.

Viestintään kohdistetut resurssit eivät selvityksen mukaan vastaa tätä toivetta. 97 % isännöitsijöistä ja 93 % puheenjohtajista sanoi, ettei viestintään ole varattu minkäänlaisia määrärahoja taloyhtiön talousarviossa.

– Jos halutaan avointa ja säännöllistä tiedottamista, siihen on myös varattava resursseja. Kyse ei välttämättä ole isoista rahoista,

Kysely taloyhtiöviestinnästä isännöitsijöille ja hallitusten puheenjohtajille

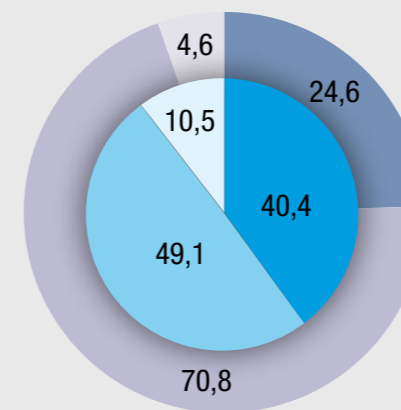
Isännöitsijät, n=60

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

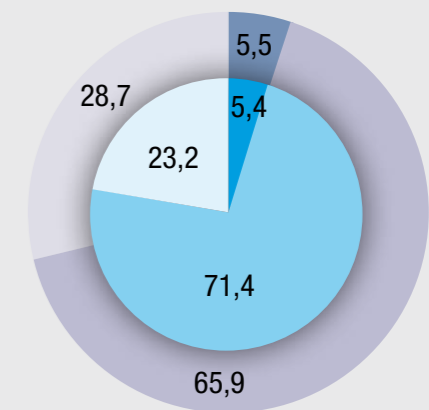
Hallituksen puheenjohtajat, n=333

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

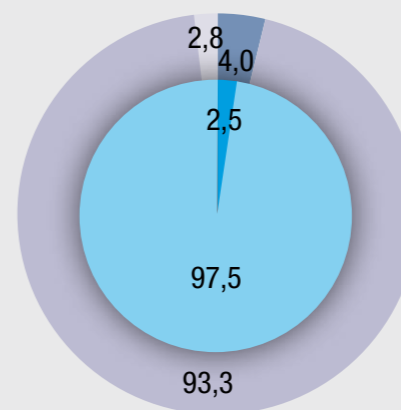
Tunneteko viestintäsuosituksen sisällön?



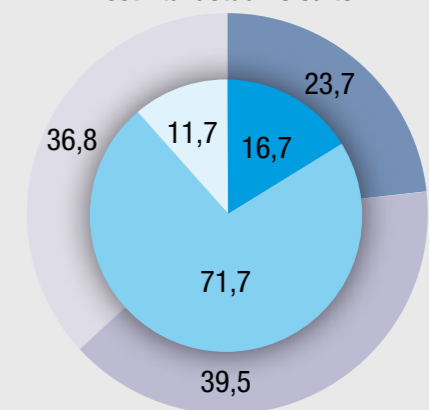
Onko viestintäsuositus aikaansaanut muutoksia?



Onko taloyhtiönne viestinnälle varattu oma budjetti?



Onko isännöintisopimuksessa selkeästi määritelty isännöitsijän viestintävastuun sisältö?



Suosituksen tavoitteena vuorovaikutuksen paraneminen ja avoimuuden lisääntyminen

Taloyhtiöiden viestintäsuositus tunnetaan heikosti

sillä ilmaisiakin välineitä ja teknologioita on tarjolla runsaasti. Tärkeintä on luoda toimintatavat. Tulevia talousarvioita suunniteltaessa viestintään varattun momentin lisäämistä kannattaa ainakin harkita, Jorma Koutonen vinkkaa.

Sähköiset kanavat käyttöön

Teknologia kehittyä hurjaa vauhtia ja välineitä taloyhtiöiden viestintään tulee koko ajan lisää. Sähköisen tiedonvälityksen osuus taloyhtiöviestinnästä on silti edelleen lapsenkengissä. Keskimäärin vain joka neljännessä taloyhtiössä sähköiset viestintävälineet ja -kanavat ovat käytössä.

Tiedottamisessa on huolehdittava kaikkien osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta. Sen vuoksi eri vaihtoehtoja on käytettävä

monipuolisesti. Yhä useammalla on tänä päivänä käytössään sähköposti, internet-yhteys tai älypuhelin. Sähköisten kanavien käyttäminen on tehokasta ja säästää kustannuksia. Paperitiedotteita ei voi kuitenkaan vielä kokonaan unohtaa.

Poikkeustilanteet vaativat erityistoimia

Taloyhtiöissä vastaan tulee myös erityistilanteita, jolloin viestinnän merkitys entisestään korostuu.

– Huolestuttavaa on, että valtaosalta taloyhtiöitä puuttuu kriisiviestintäsuunnitelma. Esimerkiksi voimakkaat luonnonilmiöt yleistyvät koko ajan, ja voivat vaatia nopeaa reagoitua. Millä tiedonvälityksellä saadaan mahdollisimman nopeasti ja tehokkaasti kaikille asukkaille?

Se pitäisi olla valmiiksi mietittynä, ennen kuin katastrofi on käsissä, Jari Runsas muistuttaa.

Selvityksen mukaan korjaushankkeiden erityinen viestintätarve ymmärretään taloyhtiöissä paremmin. Isännöitsijöistä kolme neljäosaa ja hallitusten puheenjohtajistakin lähes 63 % panostivat tehostettuun viestintään korjaushankkeissa.

– Tämä on hyvä uutinen. Saneerausissa asukkailla on valtava tiedontarve. Hyvin suunnitellulla ja oikea-aikaisella viestinnällä asukkaiden arkea voidaan helpottaa merkittävästi. Asukkaat sopeutuvat vaikeisiin tilanteisiin aivan erilaisella joustavuudella, jos he tietävät niistä ennalta, Jorma Koutonen toteaa.

INFO

Viestintäkysely toteutettiin 18.–29.4.2016 avoimena verkkokyselynä Kiinteistöliitto Pirkanmaan ja Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan jäsenkiinteistöille sekä alueella toimiville isännöitsijöille ja isännöintitoimistoille

Viestintäsuositus taloyhtiöille löytyy osoitteesta: www.taloyhtio.net/viestintasuositus

Elokuun lopussa julkaistun uuden Hyvä hallintotapa -suosituksen tavoitteena on edistää taloyhtiöiden avointa ja suunnitelmallista toimintaa, parantaa asumisviihtyisyyttä sekä lisätä kiinnostusta yhteisten asioiden hoitoon.



HYVÄ HALLINTOTAPA

-suositus päivitettiin nykyaikaan

Asunto-osakeyhtiölain vähimmäisvaatimuksia täydentävässä suosituksessa annetaan taloyhtiöille konkreettisia ohjeita, malleja ja käytäntöjä hyvän hallintotavan noudattamiseksi. Vakiintuneet hyvät käytännöt lisäävät luottamusta taloyhtiön osakkaiden ja johdon kesken ja parantavat asumisolojen ja -kustannusten ennakoitavuutta.

Avoimesti ja suunnitellusti

Osakkaiden yhdenvertainen kohdelu, avoimuus ja suunnitelmallisuus ovat hyvän hallintotavan keskeisiä periaatteita. Näiden avulla hoituvat asiat taloyhtiössä sujuvammin ja asumisviihtyisyys paranee.

Avoimuus vähentää epäselvyyksiä ja lisää luottamusta isännöinnin, hallituksen, osakkaiden

ja asukkaiden välillä. Avoimuuden eteen on taloyhtiössä tehtävä jatkuvaa ja suunnitelmallista työtä. Tärkeää on muun muassa viestiä osakkaille riittävästi ja oikea-aikaisesti yhtiön asioista.

Taloyhtiön hyvän johtamisen kannalta tärkeitä ovat myös onnistuneet hallituksen, isännöinnin sekä tilin- ja toiminnantarkastuksen henkilövalinnat. Yhtä tärkeää

on, että taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän työnjako ja toimintatavat on määritelty selkeästi ja että ne ovat kaikkien tiedossa.

Toiminnan kehittämiseksi

Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA julkaisivat elokuun lopussa yhteisen suosituksen taloyhtiöiden hyvästä hallintotavasta taloyhtiöiden käyttöön. Suositus on laadittu yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

Suositus on osa taloyhtiöiden toiminnan kehittämistä ja täydentää aiemmin julkaistuja taloyhtiöiden hyvää hallintotapaa ja viestintää koskevia suosituksia.



Suositus löytyy verkkoversiona www.taloyhtio.net/hallinto/hyvahallintotapa/
Lisäksi kätevää pokkariversiota voi ostaa Kiinteistöalan kustannuksen verkkokaupasta 15 euroa/kpl. Jäsenyhtiöt saavat 10 % alennuksen.

elector®
› Vedenkäsittely

TEHOA LÄMMITYS- JA JÄÄHDYTYSJÄRJESTELMIIN

- › Suojaa järjestelmää korroosiolta ja pidentää järjestelmän käyttöikää
- › Poistaa järjestelmästä sakkaa ja epäpuhtauksia
- › Elector on ympäristöystävällinen ja toimii ilman ulkoista energiaa
- › Lisää asumismukavuutta sekä pienentää kiinteistön lämmityskuluja ja huoltotarpeita



HANKI ELECTOR TUOMAAN PAREMPAA ASUMISMUKAVUUTTA!



- › Erittäin edulliset hankintahinnat
- › Electorilla pienet vuosittaiset huoltokustannukset
- › Pidentää patteriventtiilien ja lämmönvaihtimien elinkaarta
- › Parantaa järjestelmän lämmönsiirtokykyä
- › Elector on käytössä pitkäikäinen

SOVELTUU TALOYHTIÖILLE, LIIKE- JA TOIMISTOTILOIHIN SEKÄ TEOLLISUUTEEN

ELECTOR S10-B
30 huoneiston kiinteistöön
› Hinta 2.467,60 € sis. alv 24%
› Kustannus vain 83 €/huoneisto

ELECTOR M25
70 huoneiston kiinteistöön
› Hinta 4.898,00 € sis. alv 24%
› Kustannus vain 70 €/huoneisto

MAAHANTUOJA:
elector Nordic / Vertgroup Oy
info@electornordic.fi
www.elector.fi

JÄLLEENMYYJÄ:
Kevox Ky, Kotkankatu 1, 04230 Kerava
Puh. 040 154 9200
kalervo@kevox.fi

TOTEUTAMME
KANSSASI
HELPOSTI JA
HUOLETTOMASTI
PAPERINKERÄYKSEN,
VELOITUKSETTA.

Lisätietoa paperinkerays.fi



Ottakaa
hukkajahti
hallituksen
esityslistalle.

Lokakuun alussa käynnistyi energiatehokkuuskampanja ”Energiahukkkajahti”, jossa Suomen taloyhtiöt haastetaan toteuttamaan yksinkertaisia keinoja energiankulutuksen vähentämiseksi. Liity Hukkajahtiin osoitteessa www.energiahukka.fi. Sieltä taloyhtiö voi ladata maksuttomat asiantuntijaohjeet.

Energiahukkkajahti on kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden yhteiskampanja, jossa kannustetaan Suomen asunto-osakeyhtiöitä optimoimaan kiinteistön energiankäyttö ja olosuhteet kustannustehokkaiden, helposti toteutettavien toimenpiteiden avulla. Kampanja kestää vuoden.

– Ilmastopolitiikan kannalta rakennussektorin tärkein energiansäästöpotentiali on olemassa olevassa rakennuskannassa. Energiahukka haukkaa pahimmillaan jopa 30 prosenttia taloyhtiön energiasta, kertoo yliarkkitehti **Harri Hakaste** ympäristöministeriöstä.

Energia on myös euroja – jopa 10 prosenttia taloyhtiön rahoista menee suden suuhun.

– Pahimmillaan energiahukka tarkoittaa taloyhtiölle kymmentuhansien eurojen turhia kustannuksia vuodessa. Yksittäisen kotitalouden kohdalla vuodessa tuhlataan siis noin etelän matkan äkkilähdön verran rahaa, Hakaste kertoo.

Asiantuntija-arvioiden mukaan jopa 10–15 prosenttia rakennusten säästöpotentialista olisi saavutettavissa ilman kalliita ja raskaita korjaustoimenpiteitä. Tätä varten kampanjassa mukana olevat energiatehokkuuden asiantuntijat ovat Motiva Oy:n johdolla laatineet eri talotyypeille räätälöidyn ohjeistuksen kustannustehokkaiden ja helpoista toimenpiteistä energiankulutuksen vähentämiseksi. Hukkajahtiin osallistuva taloyhtiö saa asiantuntijaohjeistuksen jättämällä sähköpostinsa osoitteessa www.energiahukka.fi

Koko taloyhtiö hyötyy – hallitus avainasemassa

Taloyhtiön hallitukselle parempi energiatehokkuus tarkoittaa ennen kaikkea mahdollisuutta asunto-osakeyhtiön rahojen viisaampaan käyttöön tulevaisuudessa. Taloyhtiön hallituksen jäsenet ovat avainasemassa, sillä hukkajahdin toimenpiteet edellyttävät hallituksen päätöksiä. Ensimmäinen askel hukkajahdissa onkin taloyhtiön

hallituksen kutsuminen koolle.

– Viestimme hallituksen jäsenille on: kutsukaa hallitus energiakokoukseen tai ottakaa hukkajahti mukaan seuraavan kokouksen asialistalle, ladatkaa kampanjasivulta valmis esityslista tehokkaan kokouksen läpiviemiseksi ja lähtekää hukkajahtiin ohjeistuksen mukaisesti, kertoo energia-asiantuntija **Petri Pylsy** Kiinteistöliitosta.

Taloyhtiön asukkailla energiahukan häätäminen tarkoittaa erityisesti mukavampaa ja halvempaa asumista. Myös isännöitsijä hyöttyy kampanjaan osallistumisesta.

– Isännöitsijän työ on helpompaa energiatehokkaassa taloyhtiössä, jossa asukkaat ovat tyytyväisiä. Isännöitsijän apua tarvitaan erityisesti hukkajahdin toimenpiteiden toteutuksessa. Kampanjasivulta saatava ohjeistus tarjoaa selkeät toimintaohjeet eri tilanteisiin, Pylsy toteaa.

Askel kerrallaan

Energiahukka-kampanjan ytimeinä toimiva, kampanjasivuilta löyty-

vä ohjeistus on räätälöity kerros-, pari- ja rivitaloille lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmien mukaan.

Ohjeistuksen toimenpiteet on luokiteltu seuraavasti: ikkunoiden ja ulkovoivien tiivistys, ilmanvaihdon tarkastus ja säätö, lämmitysjärjestelmän tarkastus ja säätö, vedenkulutuksen hallinta sekä sähkönkulutuksen hallinta.

Lisäksi ”bonustoimenpiteinä” ohjeistuksessa suositellaan tietyille talotyypeille ilmalämpöpumpun käyttöönottoa ja yläpohjan lisäeristämistä.

– Kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla, ja jokaisen taloyhtiön tilanne on erilainen. Ohjeistus lähtee siitä, että kampanjaan voi osallistua taloyhtiön tarpeiden mukaan askel kerrallaan, kertoo asiantuntija **Harri Heinaro** Motivasta.

– Ohjeistus kertoo yksityiskohdista, milloin ja miten

kuinkin toimenpide kannattaa tehdä. Hukkajahti on helpoilla toimenpiteillä, Heinaro sanoo.

Jahti jatkuu ensi syksyyn

Energiahukkkajahti jatkuu vuoden ajan ensi syksyyn, jolloin sähköpostinsa jättäneille taloyhtiöiden edustajille tehdään sähköinen kysely hukkajahdin edistymisestä.

Energiahukkajahdissa ovat mukana ympäristöministeriö, Motiva, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Rakli, Suomen LVI-liitto SuLVI ry, Ekokumppanit, Vuokranantajat sekä Pääkaupunkiseudun kuttajien Energianeuvonta.

Asutko asbestitalossa?

Hätkähdyttävä totuus on se, että käytännössä jokaisesta vuosina 1920-1990 Suomessa rakennetusta talosta löytyy jossain muodossa asbestia.

Asbestin käyttö kiellettiin maassamme 1994, kaikkein vaarallisimman asbestilajin eli krokidoliitin 1976. Tämän ns. sinisen asbestin on todettu aiheuttaneen syöpää jopa erittäin vähäisenä pidetyn altistumisen seurauksena.

Vaikka asbestin käyttö on kielletty ja purkutyötkin sallittu ainoastaan ammattilaisille, sille altistuu edelleen ihmisiä tietämättömyyden ja osin välinpitämättömyydenkin takia. Asbestin aiheuttamiin sairauksiin kuolee Suomessa vuosittain 100-150 ihmistä.

Asbestiperäisten sairauksien rekisteriin on vuosien mitaan ilmoitettu yli 12 000 suomalaista. Asbesti aiheuttaa maassamme eniten työperäisiä kuolemia

- Syöpien määrässä ei ole vielä havaittavissa laskua. Pitkän viiveen takia nyt sairastuu vanheneva työntekijäpolvi, joka on altistunut asbestiin ennen vuonna 1994 tapahtunutta täyskieltoa, arvioi tilannetta Työterveyslaitoksen ylläkäri **Panu Oksa**.

Tulevaisuuden peikko on hänen mukaansa se, että asbestille voi edelleen altistua, sillä rakennuksissa on vielä 100 000 tonnia purkamaton asbestia.

Asbestikuidut ovat ohuita, noin 0,05–3 µm:n paksuisia kuituja, ja ne pääsevät keuhkoissa keuhkorakkuloihin asti. Kaikki asbestilajit ovat terveydelle vaarallisia.

Ensimmäinen ohje asbestia epäileville on se, ettei missään nimessä kannata lähteä purkamaan materiaalia omin päin. Remontointi- ja purkutöissä aineelle altistuu 500-1 000 korjausrakentajaa vuodessa.

Asbestirakentamisen huippu ajoittui 1970-luvun alkuun, mutta asbestituotteita on käytetty 1990-luvullakin. Asbestipitoisia rakennusalan tuotteita tunnetaan yli 200.

Asbestia esiintyy muun muassa vesi- ja viemäriputkissa, ilmanvaihtokanavissa ja -laitteistoissa, julkisivu- ja palonsuoja-, verhou- ja akustisissa levyissä, lämmöneriste- ja ruiskutusmassoissa, seinälaattojen kiinnitys- ja saumaustaasteissa, lattialaatoissa, -matoissa ja -listoituksissa, tasoiteissa, kiteissä, liimoissa, maaleissa ja tapeteissa, savuhormeissa, kiukaissa, uuneissa ja bitumituotteissa.



Jos epäilet asbestia, toimi näin:

- Älä missään nimessä lähde purkamaan asbestia omin päin.
- Jos epäilet, että asbestoitu materiaali kotonasi on rikkoutunut, on kyseinen materiaali erittäin vaarallinen. Älä koske tai haastele kyseistä pinta-alaa. Kutsu asbestin purkutyön ammattilainen välittömästi paikalle. Rikkoutuneet materiaalit saattavat levittää ympäristöön asbestipölyä, joka keuhkoihin mennessä on vakava syöpää aiheuttava tekijä.
- Asbestihiukkaset eivät kehoon päästessään poistu koskaan. Tämän takia pienikin altistus voi olla vaarallista.
- Asbestiin liittyvät sairaudet ilmenevät monesti vasta vuosikausien päästä.
- Asbestista muodostunut asbestipöly läpäisee tavalliset hengityssuojaimet, joten asbestipölyltä ei kotikonstein pysty suojautumaan.
- Asbestipurkutyö on luvanvaraista työtä. Asbestipurkajan tulee olla työsuojeluviranomaisen valtuuttama. Tarkista tämä aina urakoitsijaltasi.

Lähde: Urakkamaailma



OTA YHTEYTTÄ
050 363 8792

TOIMINTA-
ALUETTAMME
ON KOKO
ETELÄ-SUOMI

www.asbestikymppi.fi - toimisto@asbestikymppi.fi

asbestikymppi
HENGITÄ VAPAAMMIN

050 363 8792

www.asbestikymppi.fi - toimisto@asbestikymppi.fi

Palvelus myös tuleville sukupolville

ASBESTIKYMPPI OY tekee asbestikartoituksia ja -purkuja eteläisen Suomen alueella yli 20 vuoden kokemuksella. Tämä takaa ammattitaidolla suoritettavan laatu-työn.

Tavoitteenamme on saada ihmiset tosissaan miettimään myös sitä, millaisessa ympäristössä tulevat sukupolvet saavat viettää elämänsä.

Suomi on luonnon ja ilmaston puolesta edelleen yksi maailman puhtaimmista maista, mutta rakennuskannaltaan kestävänsä kansainvälisessä vertailussa. Kunnossapidon laiminlyönnit ja korjausten lykkäämiset ovat ajaneet meidän tilanteeseen, jossa terveyshaitat pahenevat koko ajan.

Ja tämä koskee yhtä lailla yksityisiä kuin julkisiakin rakennuksia. Nyt maksamme molemmilla sektoreilla kallista laskua siitä, ettemme ole reagoineet riittävästi rakennusten ikäryppyihin.

RAMPAUTUNEESSA RAKENNUSKANNASSAMME tikitää edelleen myös aikapommi nimeltä asbesti. Se on räjähtämässä toden teolla käsiimme juuri nyt kun viime



vuosikymmenten aikana tapahtuneet asbestialtistumiset ovat puhjenneet vakaviksi sairauksiksi.

Niihin liittyviä kauhutarinoita riittää reippaasti yli yhden valtakunnan tarpeen.

Me tunnemme yrityksenä yhteiskuntavastuumme. Koemme, että jokainen purettu asbestikohde on palvelus tuleville sukupolville.

Siksi mottomme on ”hengitä vapaammin”.

TIEDON EI näin vakavassa asiassa pitäisi lisätä tuskaa, vaan ennen muuta tekoja.

Tässä suhteessa on ilahduttavaa, että varsinkin nuoret naiset ovat havahtuneet todellisuuteen. He haluavat pienokaisilleen mahdollisimman terveellisen kasvuympäristön.

On vastuuntonta ja epäoikeutettua, että asbestin vaaroja on viime vuosina vähätelty. Asbestipölyä on pidetty vain pölynä muun pölyn joukossa samalla kun keskustelu on rajautunut home- ja kosteusongelmiin.

Asbestilainsäädännön tiukentaminen on iso askel eteenpäin tässä yleiseurooppalaisessa siivousoperaatiossa. Uudistus ei kuitenkaan riitä, mikäli työsuojeluvälivonnan resurssit lain noudattamiseen ovat riittämättömät.

KYSYMYKSESSÄ ON taistelu näkymätöntä vastaan. Kuitumainen silikaattimineraali voidaan havaita vain elektronisella mikroskoopilla, ja siksi ongelma on annettava ammattilaisten ratkottavaksi.

Tämän ymmärsi hiljakkoin myös eräs helsinkiläisnainen, jonka keittiöremonttijätteissä havaittiin asbestia. ”Olin iloisesti yllättyneenä, kuinka siistiä työtä olitte tehneet. Palautitte uskoni ammattimiehiin, ja suosittelen teitä varmasti myös tuttavilleni”, oli hänen palautteensa meille.

Kiitos tästä. Aiomme olla jatkossakin kymppitason toimijoita tällä erikoisosaamisen alalla.

Suomessa on 60-luvulta lähtien määritelty rakennusten paloturvallisuutta pelastuslain mukaan. Käytännön toimenpiteinä on ollut lain edellyttämän pelastussuunnitelman laadinta sekä rakennuskohtaiset palotarkastukset.

Teksti: Harri Lassila, Talokeskus Yhtiöt Oy

PELASTUSSUUNNITELMA

ohjaa kiinteistöturvallisuutta asuinrakennuksissa

Pelastussuunnitelmien historia on ollut kirjavaa. Monet muistavat vielä pölyiset alkuaikojen suojelusuunnitelmat, jotka muuttivat sittemmin nimensä turvallisuussuunnitelmiksi, sisältö tosin pysyi ennallaan. Vuoden 2011 pelastuslaki toi kuitenkin hyvän mallin suunnitelman sisällölle ja nimi vakiintui pelastussuunnitelmaksi.

Myöskin pelastusviranomais toiminta on ollut isoissa muutoksissa. Aikoinaan kunnat vastasivat itsenäisesti pelastustoiminnasta, mutta viimeisen lainmuutoksen myötä Suomessa on 22 itsenäistä pelastustoimen aluetta. Ainoastaan Helsinki toimii kunnista omana alueenaan.

Seuraava muutos on tulossa sote-uudistuksen myötä: suunnitteilla on viiden alueen kokonaisuus maassamme. Koko pelastustoimi odottaa jännittyneenä, mitä tuleman pitää.

Varmaa on, että valvontamenetelmät tulevat muuttamaan. Osassa maata on jo aloitettu asuinrakennusten alueellinen omavalvonta nykyisten piirijako sisällä.

Pelastussuunnitelmien laadinta ennen

Pelastussuunnitelmien laadinta on ollut ongelmallista. Suunnitelmien seuranta ovat voineet tehdä ainoastaan paloviranomaiset, ja tarkastus on tapahtunut lähinnä viranomaisten suorittamien palotarkastusten yhteydessä. Varsinkin aiempina vuosina laaditut suunnitelmat ovat olleet viestiltään ja sisällöltään todella kirjavia.

Alan ammattilaisten toteamus "kukaan ei ole pelastunut pelastussuunnitelman avulla" on pitänyt valitettavan hyvin paikkansa.

Sisältösuositukset ja laadintatekniikat ovat olleet kirjavia, minkä johdosta monen kohteen suunnitelmat löytyivät joko yhtiöiden hallitusten tai isännöitsijöiden arkistoista. Olipa joissakin suunnitelmien ohjeistuksissa määräys toimittaa suunnitelma kunnan palotarkastajille. Suunnitelmien ollessa lähinnä paperituloiteita oli päivitys käytännössä mahdotonta.

Myöskään suunnitelmien tekijöitä tai ammattitutkintoa ei ole määritetty missään laissa. Käytännöt ovat olleet ja ovat osittain edelleenkin kirjavia.

Pelastussuunnitelmien laadinta nyt

Osassa pelastusalueita suositellaan, että yhtiöt laatisivat suunnitelmat itse. Perusteluna on ollut, että paikallisella tietämyksellä tulisi kirjattua rakennuskohtaiset riskit oikein. Pelastussuunnitelman peruslaadinta kuitenkin tulee määrittämään kohteen turvallisuustason jopa vuosiksi.

Perussuunnitelma, ylläpityökalut sekä suunnitelman jakelutekniikat onkin suositeltavaa teettää alan ammattilaisilla. Omin voimin huolehditaan suunnitelman ylläpidosta ohjeistuksen mukaisesti.

Tämän päivän trendi on tuottaa suunnitelmat tietokonepohjaisesti ns. nettipelastussuunnitelmina. Menetelmä on ehdottoman suositeltava, mutta sisältöön on silloin kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta suunnitelmasta on todellista hyötyä. Lisäksi tiedottaminen on haastavaa, olkoonkin, että suunnitelma löytyy netistä. On muistettava kohderyhmä, jolle suunnitelma tlaaditaan.

Suunnitelmien ammattilaatijalle on pahiten iskenyt silmään ostoskeskusten käytävillä majailevat mainokset: "Meiltä net-

tipohjaiset pelastussuunnitelmat 45 €/ rakennus."

Miksi suunnitelmia ja ennen kaikkea niiden jalkauttamista tarvitaan?

Useissa yhteyksissä opetetaan, että puheen tai kirjoituksen alkusi "ladataan pöytään" ikävät tosiasiat. Tässä niitä tulee asuinrakennusten paloturvallisuuden osalta:

- 16 tulipaloa päivässä, puolet asuinrakennuksissa
- Suomi kärkimaana Euroopan palokuolematilastoissa asukaslukuun suhteutettuna
- Aineelliset kustannukset 126 milj. €/ vuosi
- Joka kolmannessa kerrostulipalossa puuttui palovarointi
- 66 % asukkaista ei tunne talonsa pelastussuunnitelmaa (helmikuu 2016).

Ylläolevat luvut pienenevät takuuvarmasti seuraavasti:

- Tarkastamalla pelastussuunnitelman oikeellisuus ja ylläpito
- Varmistamalla oikeanlainen asukastiedottaminen
- Varmistamalla, että tontti ja rakennuskohtaiset opasteet on asennettu oikeisiin paikkoihin ja ovat ajan tasalla
- Huolehtimalla vuosittaisesta omavalvonnasta ohjeistuksen mukaan
- Järjestämällä yhtiössä kohdekohtaiset turvakävelyt sekä sammutusharjoitukset
- Huomioimalla yhtiön asukkaiden ikä- ja taustavaikutukset
- Huomioimalla kohteen mahdolliset liiketilat ja niissä toimijat.

Hyvän suunnitelman perusedellytykset

Olemme Talokeskuksessa laatineet järjestelmällisen mallin mukaisia suunnitelmia vuodesta 2011 lähtien yli kolmeentuhanteen rakennukseen. Käytännön kokemuksesta ja saamastamme palautteesta voimme päätellä, että seuraavalla toimintamallilla saa-

vetetaan hyvä lopputulos asuintalon kiinteistöturvallisuuteen:

Kohteen turvallisuuskartoitus (vapaaehtoinen palotarkastus)

- poistumisjärjestelyt
- palo-osastoinnit
- turvallisuustekniikka
- suojelu- ja riskikohteet
- opastus ja piha-alueet
- alkusammutusvälineet

Turvallisuusdokumenttien laadinta

- asukkailla ja toimijoille turvaopasteet
- pelastusviranomaisille kohdeopasteet

Pelastussuunnitelman laadinta ja ylläpito

- asukkailla ja toiminnan harjoittajille luettava selainsuunnitelma
- kiinteistöistä vastaaville ylläpidettävä selainsuunnitelma

Koulutukset

- turvallisuusluennot
- kohteen turvakävelyt

Pelastussuunnitelmien tulevaisuus

Kun pelastustoimen piirijako muuttuu maassamme näillä näkymin vuonna 2019, tulevat viranomaiset vääjäämättä ottamaan sähköisiä seurantamenetelmiä käyttöönsä.

Perinteinen pelastussuunnitelma ja sen laadinta nykymuodossaan menettävät merkitystään ja tilalle tulevat koko kiinteistöä ja tonttia koskevat turvaopasteet, kohteen riskien arviointi sekä ennakoiivat toimenpiteet ja toimenpiteet riskin kohdatessa. Näin viestintä saadaan kohdistettua oikeisiin asioihin, joilla on todellinen merkitys turvallisuudessa ja ennen kaikkea onnettomuuksien ennakoinnissa.

Ei kuitenkaan kannata jäädä odottamaan uusia ohjeita vuoteen 2019, vaan jokainen asuintalo voi aloittaa tai jatkaa järjestelmällistä kiinteistöturvallisuutta saman tien.

! Pelastussuunnitelman tilalle ovat tulossa turvaopasteet.

KAIVUUTYÖT - LUMITYÖT - MULTAA - SORAT



www.usvola.fi ☎ 0400 460 862

KULJETUSLIIKE USVOLA

Maansiirtoalan osaamista jo vuodesta 1948.

LAUNOS → SÄHKÖ oy

0400 965 284 040 451 6175 0400 680 433
info@launossahko.fi www.launossahko.fi

TUUS KAIVUU OY

- talvikunnossapito
- puiden kaato
- vaikeiden puiden kaato
- rakennusten purkutyöt
- salaoja- ja viemäryöt

Puh. 0400 853259 info@maanrakentajat.fi
www.maanrakentajat.fi

Suunnitelmissa pihan muutos?
Ota yhteyttä – suunnittemme unelmiesi pihan



- ✓ Tilaa pihasuunnitelma nyt – ehdit harkita, ja suunnitelma on valmiina toteutukseen heti keväällä
- ✓ Teemme pihan syyssiivoukset ja talvisuojaukset
- ✓ Teemme talvella käsilumityöt ja hiekoitukset pieneen ja isoon pihaan, myös viikonloppuisin

Laaja-alaista viherosaamista suunnittelusta toteutukseen

VIHERMAX

puh. 050 4011 531 | tarja@vihermax.fi | Järvenpää
Katso lisätiedot nettisivuiltamme www.vihermax.fi



Kiertueelta tietoa pelastusturvallisuudesta taloudelliseen turvallisuuteen

Taloyhtiön turvallisuus koostuu monesta osasta: pelastussuunnitelmien lisäksi turvallisuus on muun muassa viestimistä asukkaille, vakuuttamista sekä riskien minimointia. Syksyn ja talven aikana Suomea kiertävä Turvallinen taloyhtiö -kiertue antaa kattavan tietoisuuden turvallisuuteen.

– Taloyhtiön turvallisuus on laaja kokonaisuus. Lakisääteisiä veloitteita on useita, kuten pelastussuunnitelman laatiminen ja paloturvallisuussäännösten noudattaminen. Lain noudattamisen lisäksi fiksu taloyhtiö varautuu myös muihin riskeihin. Taloudellisten riskien läpikäynti sekä vakuutusista huolehtiminen ovat tärkeitä tehtäviä, kertoo Kiinteistöliiton lakimies **Kaisu Terkki**.

Kiinteistöliitto järjestää yhteistyössä alueellisten jäsenyhdistysten, SPEKin ja yhteistyöyhtymien kanssa Turvallinen taloyhtiö -kiertueen. Kiertueen tavoitteena on edistää asuintalojen turvallisuutta ja riskeihin varautumista.

Kiertue alkoi 21.9. Vantaalta ja käy syksyn sekä talven aikana yhteensä kahdeksalla paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Uudellemaalle kiertue palaa 19.1.2017, kun päivä- ja iltatilaisuus järjestetään Helsingissä.

Taloyhtiön hallituksella on tärkeä vastuu yhtiön taloudellisesta vakaudesta. Suunnitelmallisuus ja säännöllinen seuranta auttavat tässä.

Vakaa taloudenpito vaatii SUUNNITELMALLISUUTTA

Monen suomalaisen varallisuudesta suurin osa on kiinni omassa kodissa. Taloyhtiön hallituksella ja yhtiökokouksella onkin suuri vastuu koko talon osakkaiden varojen hallinnasta.

Taloyhtiön taloudenpito on kokonaisuus, josta vastaa yhtiön johto. Kokonaisuuteen kuuluu niin taloustilanteen seuranta, tulevaisuuden ennakoiminen kuin esimerkiksi vakuutukset yllätyksen varalle.

– Suunnitelmallisuus on kaiken a ja o myös taloudenpidossa. Vuosittaisen talousarvion ja ti-

linpäättöksen lisäksi pitkän aikavälin suunnittelu on erittäin tärkeää. Näin pystytään ennakoimaan esimerkiksi korjaustarpeesta tai rahoitusehtojen muutoksista aiheutuvia kuluja hallitusti, Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero** korostaa.

Taloyhtiön hallitus on vastuussa siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus ei kuitenkaan toimi yksin. Tilintarkastaja ja/tai toiminnantarkastaja ovat tärkeässä roolissa varmistamassa, että taloudenpito sujuu lakia noudattaen sekä taloyhtiön etujen mukaisesti. Isännöitsijällä

on puolestaan suuri rooli talousarvion toteuttamisessa.

– Hallituksen tärkein tehtävä on olla valppaana: hallituksen kuuluu seurata ja valvoa yhtiön taloudenpitoa, vaikka isännöitsijä tai kirjanpitäjä hoitaisikin käytännön kirjanpidon, Jukka Kero kertoo.

Käytännössä hallituksen tulee verrata toteutuneita kuluja talousarvioon: pitää huolta, että taloyhtiön maksuvalmius säilyy ja että kassassa on jatkuvasti esimerkiksi noin kahden kuukauden vastikeita vastaava summa rahaa. Tätä varten hallituksen tulee seurata, että isännöitsijä raportoi talous-

tilanteesta sovituin aikavälein. Yhtiökokouksessa on lisäksi hyvä käytäntö sopia mahdollisista ylimääräisistä vastikkeista tilanteen niin vaatiessa. Näin yllätykselliset, mutta välttämättömät menot eivät aiheuta tarvetta ylimääräisille yhtiökokouksille.

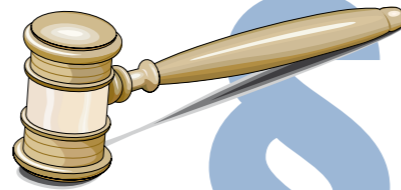
– Vuosittaisen yhtiökokouksen odottaminen on talouden seurannassa aivan liian pitkä aika. Taloustilannetta tulee seurata jatkuvasti, ja myös raportoida sopivaksi katsottavalla aikavälillä, Jukka Kero toteaa.



Kiinnostaako kuulla lisää?

Tule mukaan Turvallinen taloyhtiö -kiertueen seuraavaan Uudenmaan tapahtumaan 19.1.2017.
www.taloyhtio.net/turvallinentaloyhtio

Kiertueen materiaali
https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/turvallinen_taloyhtio_210x210_issuu



Lasten leikkiminen turvallisesti

Tiesitkö, että kiinteistön omistajana tai haltijana taloyhtiö on vastuussa ja velvollinen huolehtimaan siitä, että kiinteistön alue on turvallinen? Käytännössä tästä vastaa taloyhtiön toimiva johto – hallitus ja isännöitsijä – joiden tulee huolehtia siitä, että lasten leikkialueiden ja leikkivälineiden kunto tarkastetaan säännöllisin väliajoin ja ne huolletaan ja kunnossapidetään.

Lisäksi mahdollisiin muihin ongelma-kohtiin, kuten piha-alueella liikennöintiin, tulee tarvittaessa puuttua. Vahingon sattuessa vastuusta vapautuminen edellyttää, että taloyhtiö voi osoittaa toimineensa huolellisesti. Taloyhtiön vastuun ohella vanhempien vastuuta lasten leikkien valvonnasta ei tietenkään tule unohtaa.

Leikkipaikkojen ja -välineiden turvallisuus varmistettava

Leikkipaikkojen ja leikkivälineiden turvallisuutta sääntelee muun muassa laki kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelusten turvallisuudesta (voimaan 30.1.2014). Sen mukaan kaikkien kuluttajien käyttöön tulevien tavaroiden ja palveluiden on oltava turvallisia. Vaatimus koskee myös kaikkia taloyhtiöiden leikkipaikkoja ja leikkivälineitä, mukaan lukien vanhoja, ennen lain voimaantuloa toteutettuja.

Millainen leikkipaikka ja leikkiväline sitten on turvallinen? Leikkivälineiden turvallisuudesta on olemassa eurooppalaiset standardit. Standardit ovat suositusluonteisia, mutta niitä noudatettaessa voidaan osoittaa, että on toimittu huolellisesti.

Turvallinen leikkialue ja leikkiväline on muun muassa sellainen, ettei lapsi siinä

leikkiessään voi kuristua tai jäädä kiinni. Putoamisen estämiseksi leikkikenttävälineissä pitää olla riittävän korkeat ja tukevat kaiteet. Alustojen tulisi olla iskua vaimentavaa materiaalia. Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota leikkialueen ja välineiden sijoitteluun. Virheellisestä käytöstä seuraavan loukkaantumisriskin ollessa etukäteen tiedossa on suositeltavaa, että leikkivälineen turvallista käyttöä pyritään lisäksi erikseen ohjeistamaan, esimerkiksi trampoliinien osalta. (Lähde TUKES Leikkikentät)

Hurjastelu kuriin

Toinen lasten turvallisuuteen vaikuttava seikka on liikennöinti yhtiön piha-alueella. Jos ajoneuvoliikenne piha-alueella tai sen läpi on säännöllistä ja johtuu esimerkiksi siitä, että osa pysäköintipaikoista sijaitsee sisäpihalla, tulisi ajonopeuksiin piha-alueella kiinnittää erityistä huomiota. Käytännössä ajonopeudet tulisi rajoittaa hyvin alhaisiksi. Lapset kun eivät keikittäen usein huomaa lähestyvää ajoneuvoa.

Kuinka ajonopeuksia tehokkaasti valvotaan? Kun kyse on lasten turvallisuudesta, olisi toivottavaa, että varsinaista valvontaa ei edes tarvittaisi. Jokaisen autoilijan, moopoilijan tai muun tulisi ymmärtää, että nopeuden täytyy olla minimissään, jotta ajoneuvo pysähtyy kulman takaa eteen juoksevan tai pyöräilevän lapsen edessä. Muutaman minuutin uhraus ajassa varmasti kannattaa, kun toisessa vaa-

kakupissa on lasten turvallisuus. Tai sitten yksinkertaisesti lähdetään liikkeelle aikaisemmin niin, ettei kiireen varjolla tarvitse piha-alueella hurjastella.

Jos näin ei kuitenkaan ole eikä järkipuhe tai nimenomainen huomautuskaan tehoa, ei keinoja mielin määrin ole. Kiinteistölle voidaan asettaa liikennemerkkejä varoittamaan lapsista sekä sallitusta ajonopeudesta. Muiden keinojen loppuessa piha-alueen liikennettä voidaan hidastuttaa myös erilaisin portein, puomein tain ns. hidasteiden avulla. Tällöin tulee kuitenkin huomioida, että pelastustien käyttöä ei saa estää. Koska kyse on yksityisalueesta, mainituista toimenpiteistä päättää taloyhtiö itse.

Vahingon sattuessa taloyhtiön on osoitettava toimineensa huolellisesti.



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

TURKU
Kärsämäentie 35
20360 Turku
p. 02-2330840
Jouni Kourula p. 0400 827920

PORI
Yrjönkatu 15 A, 4. krs
28100 Pori
p. 044 7677297

FORSSA
Puuvillakatu 4 A 1
30100 Forssa
Mikko Tähtinen p. 040 7568827

etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi

MARTTI KEMPPI OY
Martti Kemppi
TV ANTENNIÖITÄ VUODESTA 1959

DIGITA PRO
VALTUUTETTU ANTENNIASENTAJA

Valtuutettu VHF PRO
antenniasentaja
WELHO

SANT

Vehnätie 46 04410 JÄRVENPÄÄ p.0400-412238

kotisivu www.kemppi.tv
s-posti: martti@kemppi.org

JAV
Maalaus ja Saneeraus

**Huoneistoremontit
Sis- ja ulkomaalaukset
Laattatyöt**

Puh. 040 0704929 jukka.valimaa@hotmail.com
www.javmaalusjasaneeraus.fi

Asiantuntevaa LVIAS-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy
Tempelikatu 8 3.krs,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



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

Metsämiehenkuja 3, 01900 Nurmijärvi
Koivistontie 1, 33960 Pirkkala
kattokeskus@kattokeskus.fi

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

TUPAKOINNILLE taloyhtiöis sä stoppi?



Aiheesta lisää yhdistyksen kiinteistöillassa 9.11. Hyvinkäällä. Katso tarkemmin sivu 30.

Tupakkalaki tuli pääosiltaan voimaan elokuun puolivälissä. Uusia huoneistoparveketta, huoneiston käyttöpihaa sekä huoneiston sisäpuolella tapahtuvaa tupakoinnin kieltoa koskevia määräyksiä sovelletaan kuitenkin vasta ensi vuoden alusta lukien.

Lain tavoitteena on tupakkatuotteiden käytön loppuminen. Aika näyttää, onnistuiko lakiuudistus taloyhtiöiden kantilta vai tuliko sääntelystä floppi.

Teksti: päälakimies, VT, KJs Jenni Hupli

Tupakkalain perusteella tupakointi on jo nyt kielletty yhtiön yhteisissä tiloissa, kuten rappukäytävissä sekä kerho- ja saunatiloissa. Lisäksi yhtiö voi jo nyt kieltää tupakoinnin yhtiön piha-alueella ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkipaikoilla sekä yhteisillä parvekkeilla.

Uudet tupakointikiellot mahdollistavat tupakoinnin kieltämisen aiempaa laajemmin, myös huoneiston parvekkeella ja käytöpihalla sekä jopa huoneiston sisällä. Kiellot määrää kunnan terveys- ja eläinlääkintäviranomaisen. Näitä kieltoja voidaan hakea vuoden alusta lukien.

Kynnys tupakointikieltojen määräämiseen huoneistoparvekkeilla ja terassipihoille on pyritty asettamaan matalalle. Riittävä on, että tupakansavu voi kulkeutua ko. tiloista rakenteellisten tai muiden olosuhteiden johdosta vastaaviin tiloihin muutoin kuin poikkeuksellisesti. Kieltojen määrääminen ei siten edellytä terveyshaitan toteennäyttämistä tai edes tupakointia. Viranomaisen arvio savun kulkeutumisen mahdollisuutta parhaimmissa tapauksissa vain rakennuspiirustusten perusteella.

Paljon hyvää

Uudet tupakointikiellot säädettiin lakiin valtaisan kansalaispalautteen perusteella. Myös Kiinteis-

töliiton lakineuvonnasta on ahkerasti tiedusteltu lisäkeinoja tupakoinnin kieltämiseen taloyhtiöissä.

Asumista sivuaa perusoikeuksista omistusoikeuden sekä yksityisyyden suoja, ja näiden oikeuksien kunnioittamiseksi on ollut tarpeen tehdä tietoisia lainsäädännöllisiä ratkaisuja myös tupakointikieltojen kohdalla. Uudet tupakointikiellot on sidottu edellytysten täytymiseen ja viime kädessä arvioinnin tekee viranomaisen. Perusoikeuksien toteutuminen edellyttää myös niiden tilojen haltijoiden kuulemista, joiden hallitsemiin tiloihin tupakointikielto kohdistuisi. Taloyhtiö huolehtii kuulemisesta ennen tupakointikiellon hakemista viranomaiselta.

Tervetulleena uudistuksena voidaan pitää myös sitä, että viranomaisen voi tehostaa uusien tupakointikieltojen noudattamista uhkasakolla. Taloyhtiöissä ei siten tarvitse heti lähteä punnitsemaan hallintaanottomenettelyn käynnistämistoimia tupakointikiellon rikkomistilanteessa.

Kolikon kääntöpuoli

Tupakkalain uusia tupakointikieltoja koskeva sääntely jättää monia merkittäviäkin kysymyksiä avoimeksi. Näitä puutteita ei valmis- teilla oleva asetukseen välttämättä pysty kaikilta osin ratkaisemaan. Asetuksella on nimittäin tarkoitus avata tarkemmin uusia tupakointi-

kieltoja koskevien hakemusten tekemistä ja toisaalta sitä, miten tilojen haltijoiden kuulemisesta raportoidaan hakemuksessa.

Avoimena esimerkiksi on, keitä asunto-osakeyhtiössä tulee kuulla tupakointikieltoja haettaessa. Jos osakas on vuokrannut huoneiston, on epäselvää, vaatiiko myös vuokralaisen oikeussuoja kuulemista. Vastaavasti on avoinna, miten taloyhtiöiden tulee kuulla tilojen haltijoita.

Asunto-osakeyhtiölaki hämentää osaltaan soppaa. Oikeuskäytännön varaan jää muun muassa se seikka, voidaanko kieltoa yhdenvertaisuusperiaatteen joh-

dosta hakea vain yksittäiselle parvekkeelle vai tuleeko kieltoa hakea kaikille niille parvekkeille, joilla olosuhteet savun kulkeutumisen suhteen ovat identtiset.

Mitä merkittävämpiä tulkintakysymyksiä jää oikeuskäytännön linjattavaksi, sitä harvemman taloyhtiön työkalupakkiin uusien tupakointikieltojen hakeminen uhkaa tulevaisuudessa kuulua. Kiinteistöliitto pyrkii osaltaan aktiivisesti myötävaikuttamaan siihen, että sääntelyä tarkennettaisiin tarvittavilta osin. Taloyhtiöissä kannattaa odottaa maltilla asetuksen valmistumista ja tarkempaa ohjeistusta ennen päätösten tekoa.

Esimerkkikuvaus huoneistoparvekkeille haettavan tupakointikieltoprosessin etenemisestä asunto-osakeyhtiössä 1.1.2017 jälkeen:

- ▶ Tupakointikiellon hakemista koskeva asia vireille asunto-osakeyhtiössä hallituksen omana aloitteena tai osakkeenomistajan aloitteena
- ▶ Tupakointikiellon hakemista koskevan asian valmistelu hallituksessa, päätetään yhtiökokouksen koollekutsumisesta
- ▶ Tilojen haltijoiden kuuleminen (tupakointikieltojen kohdehuoneistot)
- ▶ Yhtiökokouksen enemmistöpäätös tupakointikiellon hakemisesta
- ▶ Tarvittaessa täydentävä tilojen haltijoiden kuuleminen (jos haettavan tupakointikiellon laajuus muuttui yhtiökokouksessa)
- ▶ Hakemuksen laatiminen ja tupakointikiellon hakeminen hallituksen tai isännöitsijän toimesta (odotetaan tarvittaessa 3 kuukauden moiteaika)
- ▶ Kunnan viranomaisen ratkaisuharkinta ja viranomaispäätös
- ▶ Uhkasakon asettaminen ja täytäntöönpano viranomaisen toimesta
- ▶ Peruutushakemus taloyhtiön tai tiukempien edellytysten täytyessä tilan haltijan toimesta

24h päivystys! **Riihimäen LASI PALVELU OY**
Lasikorjaukset ja autolasitukset
Karoliinankatu 9
11100 Riihimäki
Puh: 019-754 599
Fax: 019-754 577
Avoimna: Ark 7-17, La 9-13

Tuotteet

- Eristyslasit
- Palolasit
- Kuviolaset
- Peililiukuovet
- Tuulilasit
- Terrassinlasitukset
- Laminoidut lasit
- Tulenkestävät lasit
- Peilit
- Pleksit
- Saunan lasiseinät

PLUSASENNUS

TALOYHTIÖIDEN ANTENNIASENNUKSET JA -HUOLTO

PlusAsennus AP-Digi Ky
Palvelemme arkisin 9-18
Puh. 0400 894 671
www.plusasennus.com

LVI-Lehtimäki Oy

LVI-alan palveluita ammattitaidolla ja kokemuksella

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

Uudenmaan
KIINTEISTÖ
viesti

Varaa oma ilmoituslasi
Mediatoimisto Dorimedia
puh. 041 501 9902

Kirjoja taloyhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille

UUDET TALOYHTIÖN VASTUUNJAKOTAULUKOT ILMESTYVÄT MARRASKUUSSA.

TILAA OMASI!

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2017 – Osakkaalle ja asukkaalle

Uusi Vastuunjakotaulukko käy huoneiston rakenteet, osat ja laitteet läpi yksi kerrallaan ja avaa niitä koskevat kunnossapitovastuut selkein piirroskuvin. Opas on kauttaaltaan päivitetty ja uudistettu: se sisältää runsaasti uusia vastuukohtia ja entistä enemmän kuvia! Erityisesti erilaisia kylpyhuonekuvia on lisätty.

Oppaan ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juristit ja tekniset asiantuntijat.

Opas ilmestyy marraskuussa.

Hinta 15 € / kpl tai yli 5 kpl tilauksissa 10 € / kpl

Vastuunjakotaulukko 2017 – Hallitukselle ja isännöitsijälle

Uudistunut VastuunjakotaulukkoPlus täydentää Taloyhtiön vastuunjakotaulukko 2017 -opasta ja kertoo kunnossapitovastuut niin pääsäännön mukaisissa tilanteissa kuin erilaisissa poikkeuksissakin. Kunnossapitovastuut avataan piirroskuvin, selityksin ja tapausesimerkein. Täysin uudistetussa oppaassa on paljon uusia vastuukohtia ja tapausesimerkkejä sekä entistä enemmän kuvia! Erityisesti märkätiloja ja kosteusvaurioita koskevia osuuksia on laajennettu.

Oppaan ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juristit ja tekniset asiantuntijat.

Opas ilmestyy marraskuussa.

Hinta 39 € / kpl tai yli 5 kpl 29 € / kpl



Autopaikat taloyhtiössä

Autopaikat taloyhtiössä -opas on tiivis perusopas taloyhtiön autopaikoista ja niiden jakamisesta, käytöstä ja rakentamisesta.

Opas esittelee tavallisimmat autopaikkatyyppit ja kertoo, kenellä on taloyhtiössä oikeus autopaikkaan. Se opastaa autopaikkojen jaossa ja selvittää, millaisia maksuja autopaikoista voidaan periä, miten autopaikoista voidaan kehittää (esim. uusien paikkojen rakentaminen) ja miten taloyhtiö voi valvoa ajoneuvojen pysäköintiä pihallaan.

Opas on tarkoitettu taloyhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijöille; sopii myös kiinteistöalan juristeille.

96 sivua
Hinta 30,00 €



Hallituksen tehtävät ja vastuut

Hallituksen tehtävät ja vastuut -opas kertoo, mitä taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu ja mikä on hallituksen rooli isännöitsijän valvojana sekä yhtiökokouspäätösten toimeenpanijana.

Opas selvittää myös, mitä hallitustoiminta käytännössä tarkoittaa – esimerkiksi miten usein hallitus kokoontuu, mitä hallituksen kokouksissa tapahtuu ja miten hallitus tekee päätöksiä.

Oppaan avulla perehtyminen käytännön hallitustyöskentelyyn käy helposti ja nopeasti. Lopussa on kätevä sanasto, vuosikello, luettelo tärkeistä asiakirjoista ja vastaukset yleisimpiin kysymyksiin.

Opas on tarkoitettu taloyhtiön hallituksen jäsenille.

64 sivua
Hinta 15,00 €



TALOVERKKO OY

Taloverkko Oy suunnittelee, asentaa ja huoltaa, liiketilöiden, taloyhtiöiden ja yksityisten viestintäverkot uusissa sekä remontoitavissa kohteissa:

- antenni- ja satelliittijärjestelmät
- kaapelitelevisio ja puhelinverkot
- yleiskaapelointiverkot ja järjestelmät
- kuituverkkojärjestelmät



Televisiot pimenevät tänä vuonna taloyhtiössä! Taajuusmuutokseen valmistelevat työt on pakko tehdä etukäteen jotta TV:n katsominen jatkuu häiriöttä. Toimi nyt, odottavalle tulee käymään huonosti.

Ota yhteyttä ja tilaa huoltokäynti
TALOVERKKO OY

Uranuksenkuja 2 a, 01480 VANTAA,
Puh. 010 5482 810
taloverkko@taloverkko.fi | www.taloverkko.fi



Isännöinnin tulevaisuus

Palvelukokonaisuudet kaikenlaisille taloyhtiöille

Pyydä tarjous: www.taloasemahyvinkaa.fi

vile.pitkaranta@taloasema.fi

045 618 3733

Parantolankatu 11, Hyvinkää

Auktorisoitu isännöitsijä -pätevyys

PALVELUHAKEMISTO

ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

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



Kankurinkatu 4-6
05800 HYVINKÄÄ
Puh: 045-634 1163
info@kurkihirsi.net
www.kurkihirsi.com

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä



**KUN HALUAT, ETTÄ
KIINTEISTÖSTÄSI
HUOLEHDITAAN**

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

KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNN. JA VALVONTA



- RAKENNUUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

REMONTTIVIEHINTÄÄ

Hyvin hoidettu
ASUKASVIEHINTÄ
antaa eväät onnistuneeseen
saneeraushankkeeseen.



Kutsu apuun
asukasviestinnän asiantuntija.

Ota yhteyttä
Jari Runsas, 0400 633 315

**VARAA OMA ILMOITUSTILASI
AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA**
leena kolehmainen • puh. 041 501 9902
leena.kolehmainen@dorimedia.fi

TR Saumaus Oy

Kaikki elementtisaumaustyöt
uudis- ja saneerauskohteisiin

- Elementtisaumaukset
- Uusintasaumaukset
- Elementtikorjaukset
- Uretaanisaumaukset
- Ontelosaumaukset
- Siilikonisaumaukset
- Akryylisaumaukset
- Julkisivusaumaukset
- Julkisivu- ja maalaustyöt



OTA YHTEYTTÄ

**Saumaustöiden
ammattilainen ja osaaja:**

Romppanen Timo
P. 0400 840 931
trsaumas.romppanen@phnet.fi

Haverinen Kai
P. 040 536 2274
trsaumas.haverinen@phnet.fi

Tilakatu 4, 15810 LAHTI
www.elementtisaumaukset.com
www.trsaumas.fi



5

järkisyttä valita



vedenkäsittely

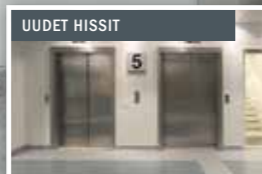
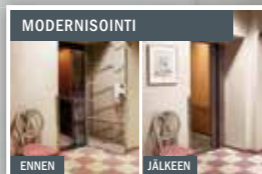
- Lisää putkiston käyttöikää
- Suojaa putkistojärjestelmää
- Vähentää energiankulutusta
- Varmistaa erinomaisen vedenlaadun
- Tuo merkittävää kustannussäästöä



Bauer Watertechnology Oy
Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa
puh. (09) 276 99 556
www.bauer-wt.com
email: info@bauer-wt.com

Suomen Hissiurakointi Oy

HISSIT
LIUKUPORTAAT JA -KÄYTÄVÄT
AUTOMAATTIOVET



Täyden palvelun hissitalo

Suomen Hissiurakointi on suomalainen perheyhtiö ja täyden palvelun hissitalo, joka toimii koko Suomen alueella. Huollamme ja modernisoimme vanhoja hissejä sekä asennamme uusia hissejä myös hissittömiin taloihin. Huollamme kaikki merkit ja mallit yli 30-vuoden kokemuksella; hissit, liukuportaat ja automaattiovet.

**Ota yhteyttä ja kysy hisseistä
sekä huoltopalveluista.**



Suomen Hissiurakointi Oy
Puhelin (09) 5306 0460
myynti@hissiurakointi.com
www.hissiurakointi.com



24h päivystys!



Hissit • Ovet • Portaat
Huolto, korjaus, asennus

Hissit myös hissittömiin taloihin.

www.lift24.fi
puh. 09 428 93180

**AJANKOHTAISTA
ASBESTISTA JA TUPAKKALAISTA**

KIINTEISTÖILTA

keskiviikkona 9.11.2016
kello 18–20.30 Hyvinkäällä

Paikka: Laurea, Uudenmaankatu 22, Hyvinkää

- Tupakkalaki terveydensuojelun kannalta
- Asbestilaki isännöitsijän silmin
- Ajankohtaista kiinteistöalalta

Tilaisuus on maksuton ja suunnattu jäsenyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. Jäsenten edustajat ovat saaneet erillisen kutsun.

Tutustu iltaan tarkemmin ja ilmoittaudu
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

P.S. Jollei taloyhtiösi ole vielä jäsen ja ilta kiinnostaa, liittyminen viimeistään 30.10. takaa pääsyn koulutukseen.

Nyt loppuvuoden jäsenyys maksutta!

**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@kliittousimaa.fi.

**KIITOS JA
TERVETULOA!**

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys kiittää Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja **Kai Haarmaa** monivuotisesta hyvästä yhteistyöstä.

Samalla yhdistys toivottaa lämpimästi tervetulleeksi Kiinteistöliitto Uusimaan uuden toiminnanjohtajan **Mika Heikkilän** (henkilokuva sivulla 4).

HTHJ-VERKKOKURSSI



Kurssi on kokonaisuus, jossa käydään läpi taloyhtiön hallinnon perusasiat. Kurssit sopivat aloitteleville sekä kokeneemmillekin hallituksen jäsenille.

Lue lisää ja rekisteröidy kursseille osoitteessa www.kiinkust.fi/tuote/hthj.

Kurssi on jäsenyhtiöiden edustajille maksuton, muuten hinta on 199 euroa / käyttäjä.

**NYT JÄSENEKSI
MAKSUTTA!**

Tutustu jäsenetuihin tarkemmin ja täytä jäsenhakemus osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi/hyrima.

Jäsenmaksu perustuu kiinteistön kuutiolavuuteen, mutta emme peri enää jäsenmaksua tästä vuodesta.

Taloyhtiön hallituksen jäsen ja isännöitsijä ovat vastuussa mittavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja oikeat asiantuntijat auttavat hoitamaan tehtävää sekä tekemään oikeita päätöksiä. Taloyhtiön jäsenyys paikallisessa kiinteistöyhdistyksessä kannattaa!

Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi tarjoamalla seuraavia palveluita

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä
- Ajankohtaista tietoa jäsentiedotteen ja Kiinteistolehden välityksellä
- Kattavat jäsenten nettisivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia jäsenalennuksia Kiinteistöliitto-yhteisön sisällä
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokouskäynnit

Palveluita koko kiinteistön elinkaaren ajalle vain noin 45 sentillä asunnolta kuukaudessa.

Jäsenneuvonnan palvelunumerot (muista jäsennumero)

- Laki ja tekninen neuvonta 09 1667 6333
- Alueellinen lakineuvonta VT Erkki Pusa 019 455 433
- Talous- ja veroneuvonta 09 1667 6369
- Energianeuvonta 09 1667 6366

Palvelut tarjotaan yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa, johon voivat liittyä kaikki Uudenmaan taloyhtiöt Hyrimän alueen ulkopuolella.

Lisätietoa taloyhtiön jäsenyydestä sekä muusta yhdistyksen toimintaan liittyvästä www.kiinteistoliitto.fi/hyrima



Markkinointiasistentti
Paula Hellman
paula.hellman@kliittousimaa.fi
puh. ma-ke 09 1667 6290



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@kliittousimaa.fi

JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI

JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

11. vuosikerta

Uudenmaan
KIINTEISTÖ
2 • 16 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

ILMOITUSMYNTI

Mediatoimisto Dorimedia
Leena Kolehmainen
P. 041 501 9902

PAINOPIIKKA

Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2016

PAINOSMÄÄRÄ

3.500 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET

aineistot@effet.fi

OSOITELÄHDE




Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän
Kiinteistöyhdistys ry:n jäsen- ja
asiakasrekisterit ja
Kiinteistöliitto Uusimaan
jäsenrekisteri.

Vedenkulutuksen etäseurannalla mielenrauhaa.

Kiinteistöjen vedenkulutusta seurataan tyyppisesti kuukausittain. Manuaalinen päävesimittarin luenta vie aikaa ja isotkin vuodot havaitaan vasta pitkällä viivellä.

Fiksuvesi-etäseurantapalvelu mahdollistaa automaattisen ja reaaliaikaisen vedenkulutuksen etäseurannan. Etäseuranta tuo säästöjä taloyhtiöille ja helpotusta isännöinnin arkeen.

Etäseurannan hyödyt:

-  **Taloyhtiö säästää vesilaskussa**, kun vesivuodot saadaan nopeasti kiinni.
-  **Kiinteistöhuollon aikaa säästyy**, kun mittareita ei tarvitse käydä lukemassa paikan päällä.
-  Vuodoista johtuvien **kiinteistövahinkojen määrä vähenee**.

Kiinnostuitko reaaliaikaisesta etäseurannasta?

Katso sivuiltamme www.fiksuvesi.fi minuutin mittainen video siitä, kuinka etäseurantalaite toimii.

