



# Avainsana – luotettavuus



**V**iime aikoina on julkisuudessa taas tullut esiin erilaisia väärinkäytöstilanteita isännöintialalta. Tästä syystä koen tärkeäksi nostaa esiin yhteistyöhön ja avoimuuteen perustuvan toimintatapamme.

Isännöitsijän arkinen työ ei yleensä osakkaille tai asukkaille juurikaan näy, suurin osa yhteydenottoistakin hoituu asiakaspalvelumme tai kirjanpitäjämme kanssa. Kuitenkin hallituksen ja isännöitsijän välillä käydään jatkuvaa viestintää taloyhtiön asioista, isännöitsijä toimii hallituksen valtuutuksella ja valvonnassa.

Hallituksen jäsenillä on halutesaan mahdollisuus tarkistaa esimerkiksi kirjanpito ja tositteet verkon välityksellä, eikä enää vaadita mappien paraamista tuntitolkulla,



samoin pöytäkirjojen allekirjoittamattomat versiot on saatavilla sähköisessä muodossa.

Taloyhtiöiden hallituksille ja osakkeenomistajille on tärkeää, että kiinteistön isännöinti on luotettavissa ja osaaivissa käsissä. Yhteistyön valitun isännöitsijätoimiston kanssa tulee toimia sujuvasti. Hyvän kumppanin kanssa taloyhtiön arki sujuu kitkatta ja yhteistyö isännöintiyrityksen kanssa on avointa. Osaamisen varmistamiseksi henkilökuntamme päivittää jatkuvasti tietoaan erilaisia koulutuksia käymällä ja tämä on sekä meille yrityksenä että henkilökunnallemme tärkeä arvo.

ISA-auktorisoituna yrityksenä olemme sitoutuneet laadukkaaseen toimintaan sekä isännöinnin eettisiin ohjeisiin ja niihin liittyviin valvontamenettelyihin. ISA-yhteisöjen tulee olla alan edelläkävijöitä ja tien näyttäjiä, tämä on myös meidän vi-

sioimme. Auditointia toimintaamme valvotaan sekä sisäisen järjestelmämme lisäksi ulkopuolisen puolueettoman tahon toimesta ja meille on kunnia-asia toimia auktorisointimme mukaisesti.

Lait ja säännökset muokkaavat jatkossakin myös isännöintialaa ja tekemistämme. Mutta se ei muuta sitä tosiasiaa, että isännöinti on aina ollut ja on tulevaisuudessaakin inhimillistä palvelua ihmiseltä ihmiselle, jossa tarvitaan yhteistä polkua ja päämäärää. Teemme kaikkemme, että olemme jatkossakin luottamuksen arvoisia.

**Yhteistyöterveisin**  
**Kari Sutelainen**

Toimitusjohtaja, AIT  
[kari.sutelainen@reimgroup.com](mailto:kari.sutelainen@reimgroup.com)

## Huoneistopalon vahingot voivat kohota jopa 60 000–100 000 euroon

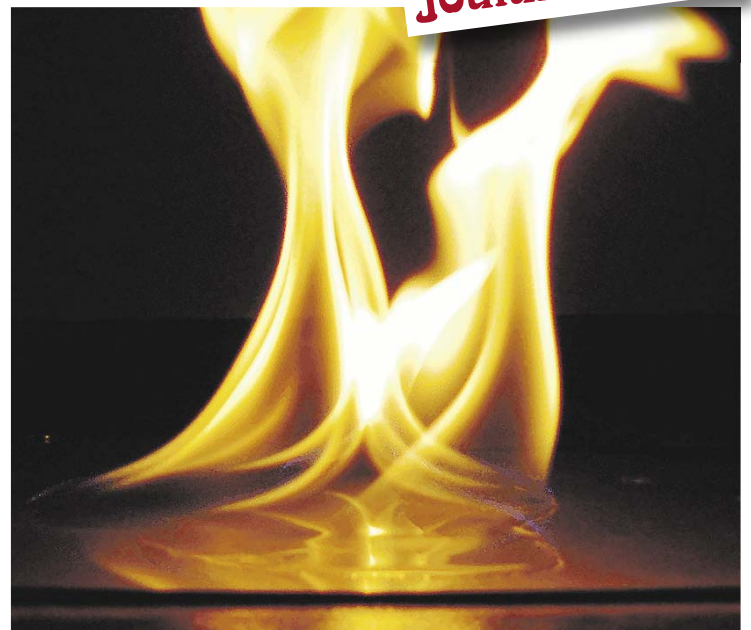
**R**akennuspaloja syttyy vuosittain 6 000–7 000. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön mediaseurannan mukaan elokuun loppuun mennessä tulipaloissa on kuollut tänä vuonna 49 henkilöä ja pelastustoimen mukaan yli 95 % kuolemaan johtavista tulipaloista syttyy asuinympäristössä.

Suurin osa asuntojen tulipaloista liittyy avotulen, tulisijojen ja sähkölaitteiden käyttövirheisiin, huolimattomaan tupakointiin, runsaaseen alkoholin käyttöön sekä keittiöaskareisiin.

Safetum Oy:n johtava turvallisuusasiantuntija Tuomas Jurvelin korostaa ennaltaehkäisyn merkitystä asuin- ja kiinteistöturvallisuuden hallinnassa. Asuin- ja kiinteistöturvallisuuden suunnitteluun tulee pohjautua kiinteistön pelastussuunnitelmaan ja sen laadinnan yhteydessä toteutettuun todelliseen vaarojen ja riskien arviointiin, tarkentaa Tuomas Jurvelin.

Pelastusvalvojamme suorittavat vuosittain noin 3000 pelastustarkastusta asunto- ja kiinteistöasakehtiöihin, kertoo Safetumin turvallisuusasiantuntija Teemu Kajava. Pelastustarkastuksilla teemme vuosittain noin 30 000 turvallisuus-havaintoa. Tilastojemme mukaan 36 % tarkastamistamme kiinteistöistä kuuluu turvallisuuden riskiryhmään.\* Tyypillistä näille kiinteistöille on puutteelliset palokatkot, palokuorma hätäuloskäytävillä, savunpoistoluukkujen huoltojen laiminlyönnit ja pelastussuunnitelmien asianmukainen tiedottaminen asukkaille sekä kiinteistön käyttäjille, kuvailee Kajava.

Tyypillisin asuinkerrostalon tulipalo on huoneistopalo. Huoneistopalo vaarantaa aina huoneiston haltijan ja naapureiden turvallisuuden. Huoneistopalossa alttiiksi joutuvat henki ja terveys, mutta lisäksi huoneistopalot aiheuttavat merkittäviä omaisuusvahinkoja. Tyypillisessä huoneistopalossa vahingot voivat nousta jopa 60 000–100 000 euroon,



**Rauhallista  
 Joulun aikaa!**

arvioi Safetum Oy:n johtava turvallisuusasiantuntija Tuomas Jurvelin. Ennaltaehkäisyn näkökulmasta asuinhuoneistossa oleva palovaroi-

tin on paras henkivartija, päättää Jurvelin.

*\*Tilastot perustuvat Safetum Oy:n pelastustarkastuksiin 2013 - 2015*

# Taloyhtiön arkipäivää

## Mitä käsitetään taloyhtiön arjella?



**T**aloyhtiön arki koskettaa suurta osaa meistä. Vaikkakin moni haaveilee punaisesta tuvasta ja perunamaasta, niin on todennäköistä, että jossain elämänvaiheessa on asuttu tai tulaaan asumaan yhtiömuotoisessa asuin ympäristössä. Tällä tarkoitetaan tyypillisesti kotia paritalossa, rivitalossa tai kerrostalossa, joko itsemme omistamaa tai vuokratua. Oli sitten kysymyksessä mikä tahansa näistä asumismuodoista, niin elämme enemmän tai vähemmän muiden kanssa.

Taloyhtiön arkeen kuuluu monen moista elämäntarinaa ja vaihetta. Omassa yhteisössämme saattaa asua yksin eläviä nuoria opiskelijoita, juuri ensimmäiseen yhteiseen asuntoon muuttaneita pariskuntia, lapsiperheitä, jolla on pieniä lapsia tai toisaalta teinejä käsitäviä perheitä, eikä tässä vielä kaikki, myös varttuneempaa väkeä saattaa löytyä naapurihuoneistosta.

Niin tai näin, tämä kuvastaa varsin hyvin sitä, että omat asumisen tarpeemme saattavat poiketa varsin paljon siitä, mitä naapurimme toivovalle omalta asumiseltaan.

Mihin kaikkeen tämä erilaisten asukkaiden kirjo ja eri asumistarpeet sitten taloyhtiön arjessa vaikuttaa. Voidaan ehkä todeta, että lähes kaikkeen. Taloudelliset päätökset tulee tehdä huomioiden eri ihmisten mahdollisuudet. Piharatkaisut tulee suunnitella vauvasta vaariin ja korjaukset tulisi käsitellä hyvässä hengessä siten, että enemmistö on tyytyväinen ratkaisuihin. Erityisesti taloyhtiössä asuvilla tulisi olla ymmärtämystä eri elämäntilanteiden tuomien asumisen haasteiden osalta, toisaalla on lasten itkuja ja teinien juhlija ja toisaalla on toive, että talossa olisi hiljaista. Kaikki tämä pitäisi taloyhtiön arjessa huomioida tasapuolisesti.

Mikä on sitten isännöitsijätoimiston rooli tässä kaikessa. Voisi nopeasti ajatellen päätyä siihen tu-



lokseen, että isännöitsijätoimisto hoitaa kokoukset, taloudenpidon ja seuraa korjausten etenemistä. Tämä on kuitenkin ainoastaan puoli totuutta. Isännöinnin rooli on varsin laaja käsittäen luonnollisesti lainsäädännön taloyhtiöille asettamat vaatimukset kuten kirjanpidon, verottajalle tehtävät ilmoittamiset, kokouskäytännöt jne. On kuitenkin

paljon asioita, jota ei oikeastaan pysty määrittelemään etukäteen kovin tarkkaan, kuten osakkaiden ja asukkaiden neuvontaa ja auttamista eri tilanteissa, asioiden sovittelua asuinyhteisön sisällä tai ihan yksinkertaisesti teknisten ratkaisujen hakemista siten, että siitä syntyy mahdollisimman vähän vaiavaa asukkaille.

Isännöinti mielletään tyypillisesti hiukan varttuneempien henkilöiden työksi ja joko taloudellisen asiantuntemuksen tai rakennusteknisen osaamisen ammattina. Näin yksinkertaista ei kuitenkaan isännöintitoimiston arki ole monine koukeroineen, vaan vaatii tekijöiltään rauhallisuutta ja ymmärtämystä asiakkaiden asioiden hoitamisessa. Sitä se taloyhtiön arki on, kaikkea elämisen ja asumisen saralla.

Saija Toivonen  
Toimitusjohtaja

REIM Lahti, REIM Group

[saija.toivonen@reimgroup.com](mailto:saija.toivonen@reimgroup.com)

## Hissillä helpoutta arkeen ja arvonnousua asuntoon



*“Ara ja monet kaupungit tukevat hissihankkeita”*



**S**uomessa käynnistyi vuonna 2012 valtakunnallinen Hissi – Esteetön Suomi 2017 -hanke, jonka tavoitteena on jälkiasennushissien määrän kaksinkertaistaminen vuoteen 2017 mennessä. Useiden hankkeeseen osallistuneiden tahojen yhteistyö onkin kantanut hedelmää – tänä vuonna ARA on jakanut avustuksia hissihankkeisiin jo 25 miljoonalla eurolla.

Hissi on tärkeä osa elinkaariasumista ja esteetöntä asuin ympäristöä. Liikunta- ja toimintarajoitteisille kerrostusten välillä kulkeva hissi on välttämättömyys. Iäkkäämmille

henkilöille portaiden nouseminen yksin tai apuvälineiden kanssa on usein mahdotonta. ”Hissiiä eivät tarvitse yksin yläkerroksissa asuvat iäkkäämmät

ihmiset, vaan myös lapsiperheiden ja muiden asukkaiden päivittäinen liikkuminen ja suurten kantamuksien kuljettaminen helpottuu hissini myötä,” kertoo modernisointijohtaja **Heli Aalto** KONE Hissit Oy:stä.

Hissin hankkiminen hissittömään taloon ei ainoastaan vaikuta kiinteistön päivittäiseen käytet-

tävyyteen, vaan myös kiinteistön kiinnostavuuteen ja arvon nousuun.

”Useat kiinteistövälittäjät ovat kertoneet, että hissi on monelle ostajista ehdoton kriteeri uutta kotia valittaessa,” Aalto kertoo. ”Suomen Kiinteistövälittäjäliiton karkean arvion mukaan mukaan hissi myös nostaa asunnon arvoa keskimäärin 10 prosentilla, joten hissiin sijoittamansa rahat saa usein moninkertaisesti takaisin.”

### Tukea ja apua saatavilla

Jos hissini hankinta omaan taloyhtiöön alkaa kiinnostaa, asia kannattaa nostaa esille yhtiökokouksessa tai ottaa puheeksi hallituksen kanssa.

Hankkeeseen kannattaa suhtautua avoimin mielin ja kerätä ensin faktat päätöksenteon tueksi: saadaanko porrashuoneeseen hissi, mikä on paras tapa rakennustöissä ja paljonko hanke suurinpiirtein tulisi maksamaan.

Apua näihin kysymyksiin saa niin hissiyhtiöiltä kuin kaupunkien korjausneuvojilta.

Monet kaupungit tukevat hissihankkeita myös rahallisesti.

”Esimerkiksi moni kaupunki avustaa jälkiasennushissihankkeita tällä hetkellä kattamalla 10 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Kun tämä yhdistetään ARAn tällä hetkellä myöntämään 50 prosentin avustukseen, jää taloyhtiön maksettavaksi vain 40 prosenttia uudesta hissistä,” Aalto kannustaa taloyhtiöitä.

### Hissivastuksiin tulossa muutoksia

Suomen heikohkosta taloustilanteesta huolimatta valtio tukee hissien asentamista edelleen vuonna 2016. Talousarvioesityksessä vuodelle 2016 korjaus- ja energia-avustusten määrärahat laskevat kuitenkin 25 miljoonaan euroon, jolloin uusien hissien rakentamisavustuksiin arvioidaan olevan käytössä noin 14 miljoonaa euroa. Avustuksen ehtojen mahdollisista muutoksista ei ole vielä tietoa, mutta ARA tiedottaa niistä viimeistään tammikuussa 2016. Lisätietoja avustustilanteesta on saatavissa ARAn kotisivuilta [www.ara.fi](http://www.ara.fi).



Ulkopuolisen hissikulun asennusta KOY Heinolan Kisakulmassa

