

Hyvissä käsissä



Ilkka ISÄNNÖINTI
Saarinen OY

Isännöinti Ilkka Saarienen Oy:n
asiakas- ja sidosryhmälehti
Joulukuu 2019



**Vakuutusmeklari on
taloyhtiön edunvalvoja**

› sivu 4

**Isännöitsijän tukena
moniammatillinen tiimi**

› sivu 7

**Oikeus
remontoida,
velvollisuus
ilmoittaa**

› sivu 8

PÄÄKIRJOITUS



Vähemmän on enemmän

Anna-mummuni syntyi 1900-luvun alussa ja eli lähes koko elämänsä Raholassa, Piikahakaa vastapäätä, johon hän ja Heino-vaari rakensivat pienen talon 20-luvulla. Anna eli lähes 90 vuotiaaksi, Heino kuoli jo viisikymppisenä. He kokivat kansalaissodan, talvisodan ja jatkosodan. Kovista ajoista huolimatta elämä sujui.

En usko, että Anna pohti sellaisia asioita kuten onnellisuus. Annan elämä täyttyi työllä ja kodinhoidolla. Työpaikkana oli Finlayson, johon työmatkat joutuivat jalkaisin. Pienen talon ja hellalla lämpiävän vesikattilan lämmitys hoitui Piikahaasta kerätyillä risuilla ja tuulen pudottamilla kuivilla oksilla. Hän ei käynyt ulkomailla. Pisimpiä matkoja olivat sukulointi Ylöjärven Vuorentaustassa tai Hämeenlinnan Luolajassa. Annalla oli aikaa lapsilleen ja lapsenlapsilleen. Hänen elämänsä kuvasi uutteruus, säästäväisyys ja vaatimattomuus, joka taisi olla sen ajan henki.

Elämänkyläisten mummojen hiljaisesti siirtämät opit kypsyvät ajan kanssa: olosuhteista huolimatta elämä voi olla onnellista, hyvän elämän avaimet ovat omissa käsissä. Menneiden polvien uurastuksen tuloksena olemme saaneet pohjan miltä ponnistaa.

Vaikka elämme nykyään yltäkyläisesti, ymmärrän, että elää voi myös vähemmällä. Jouluna meidän jokaisen olisi-kin hyvä antaa ajatuksen viivähtää siinä, kuinka voimme edesauttaa lähimmäisten ja tulevien sukupolvien hyvää elämää.

Hyvää joulua ja turvallista vuotta 2020!

Ilkka Saarinen

NIMITYKSIÄ

Jari Aartola aloitti syyskuussa Isännöinti Ilkka Saarisella kiinteistönhuoltajana.



Tervetuloa taloon!

Jari Aartola



Isännöinti Ilkka Saarinen Oy toivottaa hyvää joulua ja menestyksekkästä vuotta 2020!



Ilkka ISÄNNÖINTI Saarisella

Insinöörinkatu 30, 3. krs • 33720 Tampere • www.iisoy.fi

ASIAKASPALVELU

Puh. (03) 3390 0100 • asiakaspalvelu@iisoy.fi
Palvelemme ma-pe klo 10-14, ajanvarauksella klo 9-16

MUISTATHAN ILMOITTA MEILLE

- osoitteenmuutoksen
- muutokset vesimaksuihin
- huoneistosi vuokralaisen tiedot

Voit asioida meillä myös täyttämällä lomakkeen netissä (www.iisoy.fi)

TILAA ASIAKIRJOJA TAI ILMOITA

- muutosta (tulo- tai lähtöilmoitus)
 - lapsen syntymästä
 - nimenmuutoksesta
 - huoneistoremontista
 - kiireettömästi viasta

Kiireellisissä vika-asioissa ota yhteys huoltoyhtiöön.

Isännöinti Ilkka Saarinen Oy:n asiakas- ja sidosryhmäjulkaisu • Joulukuu 2019

- Jaetaan asiakastalouksiin • Painos 7 500 kappaletta • Paino: Hämeen Kirjapaino Oy • Toimitusneuvosto: Anu Männistö, Ilkka Saarinen, Petri Setälä ja Janne Strömmer • Taitto ja toimitus: Hybridiviestintä Effet Oy
- Kansi: 123rf

Osakeluettelojen siirtoa sähköiseen rekisteriin valmistellaan

SUOMEEN luodaan parhaillaan sähköistä osakehuoneistorekisteriä, johon kootaan tiedot taloyhtiöistä, osakehuoneistoista ja niiden omistuksista sekä panttauksista. Tavoitteena on, että 1,5 miljoonan suomalaisen osakehuoneiston ja näiden kahden miljoonan omistajan tiedot olisivat rekisterissä vuoteen 2022 mennessä.

Osakeluettelojen siirto sähköiseen rekisteriin perustuu lakiin huoneistotietojärjestelmästä. Alun perin siirrot oli tarkoitus aloittaa kuluvan vuoden lopussa, mutta rekisterin ylläpitäjä Maanmittauslaitos lykkäsi siirtopalvelun avaamista tietoturva- ja tietoturvapuuhteiden takia. Uuden tiedon mukaan osakeluettelojen siirtoon tarkoitettu palvelu avataan huhtikuussa 2020.

Avattava siirtopalvelu on tarkoitettu taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää. Tämänhetkisen arvion mukaan Maanmittauslaitos julkaisee rajapinnat isännöintijärjestelmiä varten vuoden 2020 loppupuolella. Isännöintipalvelujen piirissä olevat taloyhtiöt voivat siten odotella rauhassa.

TIEDÄTKÖ, MISSÄ OSAKEKIRJASI ON?

Sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirrytään kahdessa vaiheessa. Isännöintiyritys siirtää taloyhtiön osakeluettelon Maanmittauslaitoksen rekisteriin. Tämän jälkeen on osakkaan vuoro toimia. Osakkaan tehtävänä on toimittaa huoneistonsa osakekirja Maanmittauslaitokseen mitätöitäväksi. Tällöin hänen omistusoikeutensa muutetaan huoneistotietojärjestelmään sähköiseksi merkinnäksi.

Koska valmistautumisaikaa on kosolti, se kannattaa käyttää hyödyksi. Ensinnäkin osakekirja on hyvä etsiä käsiinsä.

– Maanmittauslaitokselle ei kelpaa osakekirjan kopio, vaan tarvitaan aito, alkuperäinen asiakirja, kertoo kiinteistösihteeri **Outi Kivistö**.

Jos osakekirjaa ei löydy omasta piironginlaatikosta, se voi olla pankissa lainan vakuutena tai säilössä pankin tallelokerossa.



JOS OSAKEKIRJAA EI LÖYDY OMASTA PIIRONGINLAATIKOSTA, SE VOI OLLA PANKISSA LAINAN VAKUUTENA TAI SÄILÖSSÄ PANKIN TALLELOKEROSSA.

– Ei ole tavatonta, että osakekirjan sijainnista ei tiedetä. Omistaja voi sairastaa esimerkiksi muistisairautta, ja hänen läheisilleen etsintä saattaa tuottaa kovasti työtä. Jos osakekirjaa ei löydy, sille on haettava kuoletusta käräjäoikeudesta, joka myöntää väliaikaisen osakekirjan.

SAITKO POSTIA PUUTTUVISTA ASIAKIRJOISTA?

Isännöinti Ilkka Saarrella tehdään työtä jo täysillä osakeluettelojen siirtoa varten. Outi Kivistö käy läpi kaikkien asiakastaloyhtiöiden osakeluetteloja ja varmistaa, ettei niissä ole puutteita, jotka vaikeuttavat siirtoa.

Kun asuntokauppa on tehty, uuden osakkeenomistajan on pitänyt rekisteröidä tehty osakesiirto eli omistuksensa yhtiön osakeluetteloon. Tämän rekisterimerkinnän tekee käytännössä isännöitsijä. Isännöitsijä tekee merkinnän, kun hän on saanut sitä koskevan pyynnön sekä selvitykset siten, että uusi omistus on selvä.

Jos asuntokauppa tehdään välittäjän avulla, välittäjä toimittaa isännöitsijälle tarvittavat

asiakirjat rekisteröintiä varten.

Mikäli välittäjä ei ole ollut mukana tekevässä asuntokaupassa, ostajan on pitänyt itse toimittaa tarvittavat asiakirjat isännöitsijälle. Isännöitsijä tarvitsee jäljennöksen asunnon kauppakirjasta, tositteen varainsiirtoveron maksusta sekä kopion osakekirjasta siirto-merkintöineen.

Jos asunto on siirtynyt perintönä uudelle omistajalle, isännöitsijä tarvitsee perukirjan, perijän virkatodistuksen, sukuselvityksen ja mahdollisen testamentin.

– Asiakirjoilla todennetaan osakkeen todellinen omistaja, siirtomerkitöiden dokumentointi osakekirjassa katkeamatta ja täsmäävätkö merkinnät meille toimitettujen paperien kanssa.

Puutteita onkin löytynyt. Niiden selvittämiseksi Outi tekee lähes salapoliisityötä. Hän tutkii arkistoja ja saattaa lukea vanhoja taloyhtiöiden hallituksen kokouspöytäkirjoja siirtojen selvittämiseksi.

– Lähetän epäselvistä saannoista myös sähköpostia tai kirjepostia asiakkaillemme. Jos saat meiltä postia, otathan yhteyttä, jotta saamme asian kuntoon ennen osakeluettelojen siirtoa, Outi toivoo.

HOIDETAAN ASIAKIRJAT KUNTOON!

Isännöintitoimistolla ei ole velvollisuutta tehdä selvitystyötä, mutta IISOY haluaa palvella asiakkaitaan, jotta asiat saadaan kuntoon ajoissa. Viime kädessä osakas vastaa puutteellisista saantoselvityksistä ja asiakirjojen toimittamisesta, kun osakerekisteri siirtyy Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi.

– Kannattaa olla yhteydessä, sillä asiointi meidän kanssamme on todennäköisesti helpompaa kuin Maanmittauslaitoksen kanssa, Outi sanoo.

Piirustukset tallessa sähköisessä arkistossa

IISOY:SSA on kerätty 2000-luvun alusta lähtien sähköistä piirustusarkistoa. Se sisältää asiakastaloyhtiöiden keskeiset sähköiset piirustukset sekä paperiset piirustukset sähköiseen muotoon skannattuina. Materiaali koostuu julkisivupiirustuksista ja leikkauksista sekä LVI- ja muista teknisistä piirustuksista.

– Esimerkiksi jos meiltä pyydetään isännöitsijäntodistus huoneiston myyntiä varten, voimme rajata aineistosta kyseisen huoneiston piirustukset mittakaavassa, kertoo tekninen isännöitsijä **Anu Männistö**.

Materiaalia ei ole kerätty kaikista asiakasyhtiöistä, mutta suurimmas- ta osasta materiaalia löytyy. Sähköinen arkisto jouduttaa asioiden hoitoa ja säästää kustannuksia.

– Mittakaavassa olevista piirustuksista saa mitatuksi monia asioita ja hyödyntää tietoja esimerkiksi kiinteistönhuoltoa kilpailuttaessa. Voimme laskea tarjouksen tarkasti tontin aurattavan pinta-alan. Ikkunaremonteissa julkisivupiirustuksista saa helposti selville ikkunoiden määrät ja koot, Männistö luettelee.

LVI-teknisissä remonteissa sähköiset piirustukset säästävät kustannuksia merkittävästi, kun kopiointilaitoksen tulostamia paksuja piirustusnippuja eri putkilinjoista ja työalueista ei tarvita.

– Putkistosaneerausten ja muiden taloyhtiön remonttien jälkeen piirustuksia täydennetään viemällä niihin tehdyt muutokset, jotta aineisto pysyy ajan tasalla. Kun taloyhtiön korjaushistoria on tallennettu, uusien remonttien suunnittelu sujuu luotettavan pohjatiedon varassa, Anu Männistö sanoo.

Vakuutusmeklari on



– *Vakuutusmeklari on vahinkovakuutusten välittäjä, joka kilpailuttaa taloyhtiölle mahdollisimman hyvän vakuutusturvan, Mikko Mattila sanoo.*

TIESITKÖ, että olet todennäköisesti vakuutettu Finib Asiakasturva -ryhmätapaturma- vakuutuksella? Jos esimerkiksi taloyhtiösi talkoissa murrat jalkasi tai talvella liukastut pahasti pihassa, hoitokulusi korvataan määrättyyn summaan asti.

– Asiakasturva on voimassa lähes kaikissa asuinkäytössä olevissa asiakastaloyhtiöissämme. Se kattaa asukkaille tapahtuneet vahingot taloyhtiön tontilla ja yhteisissä tiloissa, mutta ei asunnoissa, kertoo **Ilkka Saarinen**.

Asiakasturva korvaa hoitokulut 17 000 euroon asti. Vakuutuksen voimassaolon omassa taloyhtiössä voi tarkistaa Asumisen kansioista omilta talosivuilta Huoneistotieto.fi-portaalissa.

Ryhmävakuutus oli esillä IISOY:n hallituksen koulutusillalla marraskuussa, jossa esiteltiin monipuolisesti kiinteistön vakuutuksia sekä vakuutusmeklaritoimintaa. IISOY:n isännöimille taloyhtiöille vakuutusmeklaripalveluja tuottaa Finib Oy. Se on markkinoiden suurin kokonaan suomalaisomistuksessa oleva vakuutusmeklaritoimisto ja toiminut alalla jo 25 vuotta.

Vakuutusmeklari on vakuutusyhtiöistä riippumaton taloyhtiön edunvalvoja vakuutus- ja vahinkoasioissa. Se toimii taloyhtiön ja

VAKUUTUSMEKLARIN TEHTÄVIIN KUULUU MUUN MUASSA:

**NEUVONTA
TALOYHTIÖTÄ
VAKUUTUKSIA
KOSKEVISSA
KYSYMYKSISSÄ.**

**KILPAILUTTAA
TALOYHTIÖN
VAKUUTUKSET JA
TEKEE NIISTÄ HINTA- JA
VAKUUTUSEHTOVERTAILUN.**

taloyhtiön edunvalvoja

vakuutusyhtiön välillä, etsii taloyhtiölle aina sopivinta ratkaisua, antaa suosituksia hallitukselle ja seuraa kiinteistövakuutuksen hinnan kehitystä.

IISOY:N ASIAKASTALOJEN TIEDOT OVAT KUNNOSSA

Vakuutusmeklari huolehtii, että kiinteistön tiedot ovat vakuutuskirjassa oikein ja ajan tasalla. Tämä on tärkeää, sillä jos vahinko tapahtuu, virheillä ja puutteilla voi olla dramaattiset seuraukset.

– Puutteelliset tiedot voivat johtaa siihen, ettei korvaus kata vahinkoa tai korvausta ei tule lainkaan. Jos taas tiedot, esimerkiksi kiinteistön tilavuus, on ilmoitettu liian suurina, taloyhtiö on voinut maksaa vuosia ylimoitettuja vakuutusmaksuja, koulutusillassa puhunut Finibin yhteyspäällikkö **Mikko Mattila** selvitti.

Myös Ilkka Saarinen alleviivaa kiinteistön vakuutuskirjan tietojen paikkansapitävyyttä.

– Kuluneen vuoden aikana Finibin asiantuntija on kiertänyt kaikki asiakaskiinteistömme. Hän on selvittänyt paikan päällä, piirustuksista ja joissakin tapauksissa jopa rakennusvalvonnan arkistotietojen avulla, että vakuutuksen lähtötiedot ovat kunnossa.



JOS TALOYHTIÖSI TAL- KOISSA ESIMERKIKSI MURRAT JALKASI, FINIB ASIAKASTURVA KORVAA VAHINGON.

Löytyi yli- ja alivakuuttamista, mutta suurimassa osassa kiinteistöistä asiat olivat kunnossa. Tarkastuksella Finib otti vastuun, että rakennustiedot ovat vakuutuksissa oikein, hän kertoi.

ALL RISK -VAKUUTUS ANTAA LAAJAN TURVAN

– Kilpailuttamalla hankimme taloyhtiölle mahdollisimman hyvän vakuutusturvan, Mattila sanoi.

Kilpailuttamisen jälkeen vakuutusmeklari

laatii koosteen tarjouksista, laskelmat ikäpoistoista ja antaa suosituksia hallitukselle päätöksenteon tueksi.

Taloyhtiön kiinteistövakuutus on niin sanottu pakettivakuutus, joka sisältää omaisuusvakuutuksen, kiinteistönomistajan vastuuvakuutuksen, hallituksen vastuuvakuutuksen ja oikeusturvavakuutuksen. Kiinteistövakuutuksen lisäksi taloyhtiö voi hankkia lisäturvaa jutun alussa mainitulla Asiakasturvalla sekä Hallinnonturva- ja Oikeusturvavakuutuksilla.

Kiinteistövakuutukset voivat olla joko perinteisiä, ilmiöpohjaisia vakuutuksia tai All Risk eli AR-vakuutuksia. Näiden ero on merkittävä.

– Molemmat on täysarvovakuutuksia, mutta lähestyvät vakuuttamista eri tavoin. Ilmiöpohjainen vakuutus korvaa vain ehdoissa luetellut vahingot. AR-vakuutus kattaa kaikki äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot paitsi ne, jotka on rajattu ehdoissa pois, joten AR:n kattavuus on huomattavasti laajempi, Mattila selvitti.

Tyypillinen AR-vakuutuksen korvaama vahinko on auki jääneestä hanasta syntynyt vesivahinko, kun asukas on uuvahtanut suihkuun. Ilmiöpohjainen ei tällaista korvaa.

**SEURAA
VAKUUTUSHINTOJEN
KEHITYSTÄ,
TIEDOTTAA
MUUTOKSISTA.**

**TEKEE
VAHINGOILMOITUKSET,
TOIMITTAAN NE
VAKUUTUSYHTIÖÖN.**

**TARKISTAA
KORVAUSPÄÄTÖKSET,
REKLAMOI
VIRHEISTÄ.**



– Moottoripyörällä ajemme mieluiten kolme- tai nelinumeroisia teitä, joille harvemmin tulee poikettua autolla. Kuvassa olen Rytingissä, Ranuan ja Iso-Syötteen välillä, jossa kävimme kolmen viikon Suomi-turneella kesällä 2018, Outi Kivistö kertoo.

Arkistojen vastapainoksi luontoa ja metsäretkiä

IISOY:SSA on valmisteltu jo useiden kuukausien ajan kiinteistö- ja isännöintialan tähän asti suurinta uudistusta, sähköiseen osakehuoneistorekisteriin siirtymistä. Kiinteistösihteeri **Outi Kivistö** käy läpi osakeluetteloja taloyhtiö kerrallaan ja poimii jatkoselvittelyyn osakkeet, joiden siirtomerkinnöissä on puutteita.

– Näissä tapauksissa lähetän osakkaalle viestin joko kirjeellä tai sähköpostilla ja pyydän toimittamaan puuttuvat dokumentit.

Asiakirjoja pyydetään, jotta osakas voidaan merkitä huoneiston omistajaksi taloyhtiön osakeluetteloon. Outi etsii omistustietoja arkistoista itsekin.

– Tietojen löytäminen vaatii toisinaan arkeologisia tutkimuksia arkistoissa. Huoneistoja on muun muassa peritty ja omistajina on myös kuolinpesiä, joiden osakkaita ei ehkä ole koskaan ilmoitettu isännöintiin. Osakkailla ei ole aina myöskään tietoa siitä, mitä dokumentteja isännöintiin pitäisi toimittaa.

– Kannattaa ehdottomasti siis vastata, jos saatte meiltä postia. Neuvomme, miten pitää toimia, Outi sanoo.

TYTYTYVÄINEN ALANVAIHTAJA

Osakeluettelojen läpikäynti vie Outin työajasta osan, muun ajan hän työskentelee asiakaspalvelussa. Kiinteistösihteerin työnkuva on hänestä monipuolinen. Joka päivä oppii jotain uutta.

– Vaihdoin alaa aikuisiällä ja tulin IISOY:lle



KAAPPAAN MONESTI POJAN KOIRAN MUKAANI, JA TUTKIN LÄHISEUTUJA RETKIKARTAN AVULLA

vuosi sitten kiinteistösihteeriharjoittelijaksi. Harjoittelun jälkeen jäin yritykseen määräaikaisella työ sopimuksella. Tätä ennen olin kiinteistövälityksessä myyntisihteerinä.

– Ennen kiinteistöalalle siirtymistä työskentelin henkilöstöravintola-alalla erilaisissa esimiestehtävissä noin 20 vuotta. Työ vaati paljon matkustamista, mikä oli lopulta syy alan vaihtoon, Outi kertoo.

MOOTTORIPYÖRÄ KUULUU KESÄÄN

Ylöjärven Veittijärvellä avopuolisonsa kanssa omakotitalossa asuva Outi viihtyy puutarhatoissa ja nauttii ulkoilusta. Luontoon – mieluiten metsään – on päästävä päivittäin.

– Kaappaan monesti pojan koiran mukaani, ja tutkin lähiseutuja retkikartan avulla. Torstai-illat olen varannut partiolle, jossa käyn pojanpoikani kanssa. Olen ryhmän aikuisjä-

sen, joka auttaa kaikessa missä tarvitaan.

Pikkuväkeä riittää kaitsettavaksi myös ihan omasta takaa. Outilla on kolme lasta, kaksi lastenlasta sekä kolme bonuslastenlasta. Koiria pyörii porukassa yhteensä seitsemän. Lasten perheet asuvat lähiseudulla, joten viilää riittää.

Outi on uskaltanut heittäytyä aikuisiällä myös uuteen harrastukseen. Hän opetteli ajamaan moottoripyörällä nelikymppisenä istuttuaan aikansa takapenkillä.

– Nyt ajan 600-kuutioisella Hondalla. Se on hyvä matkapyörä ja helppo käsitellä.

Talvi kuluu karttoja tiiraillen. Kodin keittiönpöytäkin on päällystetty isolla Euroopan kartalla.

– Ensi kesänä aiomme tehdä motoristiyhtävämme kanssa Itämeren-kierroksen, jota kokoonnumme suunnittelemaan silloin tällöin talven mittaan. Edellinen yhteinen reissu tehtiin Kroatiaan.

SANTIAGO DE COMPOSTELA -VAELLUS HAAVEENA

Outin haaveena on vaeltaa seuraavaksi Porto-Santiago de Compostelan pyhiinvaellusreitti. Edellisen vaelluksensa hän teki reitin ranskalaisella osuudella.

– Vaeltamisessa askeettisuus ja yksinkertaisuus kiehtovat. Kaikki mitä tarvitset, kulkee rinkassa. Kävelet, majoitut, syöt, yövyt – ja jatkat matkaa. Elämä kapenee ja kaikki yltäkyläinen jää pois, Outi kuvaa tunnelmaa.

Isännöitsijän tukena korjaushankkeessa moniammatillinen tiimi

MONESSA taloyhtiössä valmistellaan ensi vuodeksi putkiremonttia tai muuta isoa korjaushanketta. Tähän aikaan syksystä on jo saatu päätökseen hankesuunnittelu, jota pidetään projektin tärkeimpänä vaiheena.

– Isännöitsijän työstä korjaushankkeet haukkaavat ison osan, mutta IISOY:ssa hallinnollisen isännöitsijän ei tarvitse toimia yksin. Hän saa työparikseen aina teknisen isännöitsijän. Lisäksi kirjanpitäjät huolehtivat hankkeen maksuista, kertoo isännöitsijä **Kirsi Suonranta**.

Noin viisitoista vuotta isännöitsijänä toiminut Kirsi on osallistunut lukuisiin isoihin korjaushankkeisiin. Uusia on jälleen valmistelussa ensi vuodeksi. Kokemustensa perusteella hän painottaa kaikkien hankkeeseen osallistuvien yhteistyötä.

– Olen saanut työskennellä sitoutuneiden hallitusten kanssa, ja hallitusten jäsenet ovat antaneet hankkeisiin omaa osaamistaan. Tästä on ollut merkittävää tukea hankkeen onnistumiselle.

Kirsi saa joulukuussa päätökseen ammattisännöitsijöiden syventävän ITS-koulutuksen (Isännöinnin koulutus ja tutkinto). Päätöstyössään hän syventyi korjaushankkeen eri vaiheisiin isännöitsijän näkökulmasta. Työn pohjalta on tarkoitus tuottaa käsikirja IISOY:n isännöitsijöille.

– Vaikka jokainen remontti on omanlaisensa, sen eteneminen noudattaa aina määrättyä kaavaa. Isännöitsijä edustaa hankkeessa tilaajaa eli taloyhtiötä. Kun hänen tehtävänsä, vastuunsa ja velvollisuutensa kirjoitetaan auki vaiheittain, voimme toimia yhtiön edunvalvojina laadukkaasti ja yhtenäisellä tavalla, hän sanoo.

TEKNINEN ISÄNNÖITSIJÄ KILPAILUTTAA

Hyvin hoidettu taloyhtiö seuraa korjaustarpeidensa kehittymistä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen on tuotava vuosittain yhtiökokouksen vahvistettavaksi taloyhtiön korjausohjelma, PTS.

– IISOY:n isännöimissä yhtiöissä PTS:t tehtiin jo ennen kuin velvoite tuli lakiin vuonna 2010, Kirsi huomauttaa.

– Isännöitsijä huolehtii, että taloyhtiön kuntotutkimukset tehdään ajallaan. Rakenteiden ja materiaalien ikääntymistä ennakoidaan kuntotutkimuksilla ja teettämällä tarvittaessa seurantatutkimuksia. Tällä tavoin korjaustarve lopulta realisoituu.

Hallinnollinen isännöitsijä käynnistää korjaushankkeen suunnittelun hallituksen kanssa.

– Tekninen isännöitsijä kilpailuttaa hankesuunnitelman tekevän rakennuttajakonsultin. Teknisellä isännöinnillä on tietoa ja kokemusta hyvistä alan osaajista, joiden kanssa asiat sujuvat.

Hankesuunnittelussa määritellään korjaustarpeen laajuus, tekniset ratkaisut ja aikataulu sekä mahdollisten muiden korjausten teettäminen samaan aikaan. Samalla arvioidaan kustannukset ja selvitetään, miten hanke rahoitetaan.

ISÄNNÖITSIJÄ SELVITTÄÄ RAHOITUKSEN

Yleensä hankesuunnittelija jatkaa korjaushankkeen projektinjohtajana. Suunnittelualoille nimetään vastuullinen arkkitehti-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelija. Tekninen



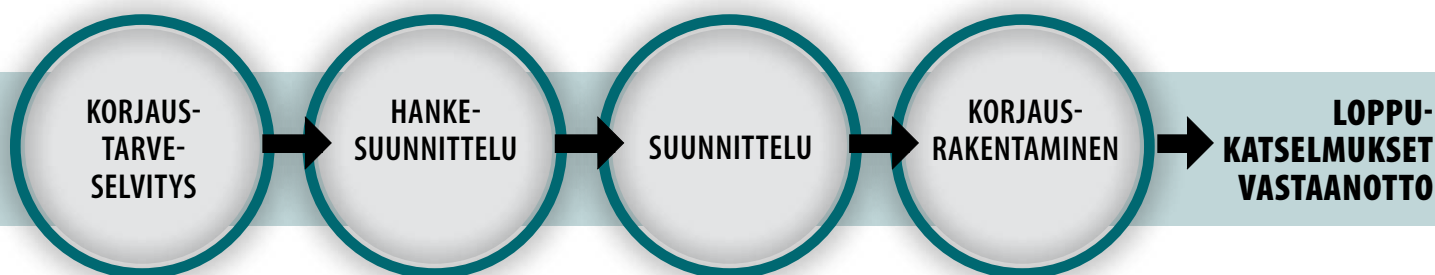
– Isännöitsijä osallistuu korjaushankkeen kaikkiin vaiheisiin, Kirsi Suonranta sanoo.

isännöitsijä seuraa suunnittelun etenemistä hallituksen kanssa.

Rakennussuunnitelmat esitellään osakkeille, minkä jälkeen urakka kilpailutetaan. Hallituksen pitämässä urakkaneuvotteluissa syntyy käsitys, kenen urakoitsijan kanssa jatketaan.

– Isännöitsijän on selvitettävä ajoissa jo suunnitteluvaiheen aikana, myöntävätkö pankit taloyhtiölle lainaa. Ollaan pahasti myöhässä, jos lainaa kysytään vasta kun urakkarjoukset ovat pöydällä.

– Kun urakoitsija varmistuu, isännöitsijällä on hyvä olla valmiina rahoitussuunnitelma, jonka hän tehnyt yhdessä hallituksen kanssa. Hän on voinut pyytää pankeilta jo tarjouksiakin.



► Rakentamisvaiheessa isännöitsijä seuraa kustannuksia ja nostaa lainaa makstarpeiden mukaan. Hän seuraa myös urakalaskutusta ja antaa hallitukselle väliaikatieotoa kustannusten kehitymisestä. Urakoitsijan esittämät maksuerät hyväksyy taloyhtiön asettama hankkeen valvoja, joka tulee yleensä rakennuttajakonsultin organisaatiosta.

Tekninen isännöitsijä seuraa urakan edistymistä ja osallistuu työmaakokouksiin. Tarvittaessa mukana on myös hallinnollinen isännöitsijä. Jompikumpi on kuitenkin aina läsnä.

Viestintävastuu rakentamisen aikana on rakennuttajakonsultilla ja hankkeen valvojalla. Myös urakoitsija tiedottaa päiväkohtaisista asioista, varsinkin asumiselle haittaa tuottavista töistä.

– Valitettavasti viestintä on monesti edelleen kipupiste, mutta viime aikoina urakoitsijat ovat alkaneet palkata osaksviestintään alan ammattilaisia. Tämä on oikein hyvä asia, Kirsi sanoo.

Isännöitsijä avustaa hankeviestintää muun muassa jakamalla tiedotteet osakkailla, jotka eivät asu remontoitavassa kohteessa. Jos taloyhtiöllä on omat nettisivut, isännöitsijä avustaa tarvittaessa remonttiedotteiden julkaisemisessa.

LOPUSSA KATSELMOIDAAN JA LASKETAAN

Korjauksen valmistuttua pidetään hankkeen osapuolten kesken taloudellinen loppuselvitys, jossa tarkastetaan taloyhtiön ja urakoitsijan välisten maksujen lopullinen tilanne sekä käydään läpi mahdollinen lisälaskutus ja hyvitykset.

IISOY:n kirjanpitäjät ovat hankkeen ajan maksaneet taloyhtiön saamat laskut ja maksut ajallaan ja huolehtivat myös taloudellisen loppuselvityksen käytännön toimista. He tekevät osakkailla lisäksi lainauslaskelmat.

– Hankkeen lopussa on aina paljon selvitettävää. Osakkaiden kokemuksia lopputuloksesta kysytään ja sitä arvioidaan urakoitsijoiden kanssa. Vuoden, kahden kuluttua järjestetään vielä määräaikaistarkastukset. Osakkaat ottavat yhteyttä tarkastusten välissä omissa havainnoissaan, ja näistä isännöitsijä on yhteydessä valvojan ja urakoitsijaan, Kirsi kertoo.

Oikeus remontoida, velvollisuus ilmoittaa

OSAKKAALLA on asunto-osakeyhtiölain nojalla laaja oikeus tehdä osakehuoneistossaan muutostöitä. Niistä ei saa kuitenkaan syntyä vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille ja rakennuksille. Muutoksen on oltava myös yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Taloyhtiöllä onkin oikeus tietää asukkaidensa omatoimisista muutoksista ja korjauksista. Ilmoittamalla varmistetaan myös, että muutostyöt tulevat merkityksi muun massa asuntokaupoissa esitettäviin isännöitsijänto-distuksiin.

Pienistä kunnostustöistä ja pintaremonteista, kuten maalauksesta ja tapetoinnista, ei tarvitse ilmoittaa taloyhtiölle. Jos muutostyöstä ilmoittaminen askarruttaa, kannattaa olla yhteydessä taloyhtiön hallitukseen tai isännöintiin.

Osakkaan hakemus käsitellään isännöintin muutostyövalvonnassa, joka myöntää luvan ja antaa tarvittaessa teknisiä ohjeita. Työlle voidaan määrätä lisäksi valvoja, jonka kustannus kuuluu osakkaalle. Muutostyö voi

alkaa vasta sitten, kun ilmoitukset on tehty ja luvat saatu, joten huoneistoremonttia suunnittelevan pitää ottaa yhteyttä muutostyövalvontaan hyvissä ajoin.

Myös muutostyön valmistumisesta ilmoitetaan ja toimitetaan isännöintiin muutostyön loppudokumentit, kuten valvojan muistiot, loppukuvat ja tarkastusasiakirjat.

MUISTA TIEDOTTAA NAAPUREILLES

Hyvän tavan mukaisesti huoneistoremontista ilmoitetaan myös naapureille rappukäytävän ilmoitustaululla ja mielellään lisäksi myös postiluukkuun jaettavilla tiedotteilla. Jos taloyhtiöllä on oma Facebook-sivu, remonttipäivityksiä voi julkaista myös siellä. Facebookeista saadaan kuitenkin ainoa tiedottamisen kanava.

Tiedottaminen on ihan välttämätöntä, jos remontissa aiheutetaan melua ja muuta merkittävää haittaa. Meluisat työt – piikkaamiset ja poraamiset – kannattaa keskittää tiettyyn aikaan ja ilmoittaa häiriön laatu ja ajankohta naapurustolle.

ILMOITA AINA:

- parketin asennus muovimaton tilalle
- wc:n, kylpyhuoneen ja saunan remointi, rakentaminen tai poistaminen
- keittiön allaskaappien vaihtaminen
- hanan tai wc-istuimen vaihto
- muutokset kantaviin väliseiniin
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen



ILMOITA
MUUTOSTYÖSTÄ
WWW.IISOY.FI
KOHDASSA
LOMAKKEET.