



## Maalaiskylästä aidoksi kaupunkikeskukseksi lähes puolessa vuosisadassa



Matinkylä 1969



sivu 8



sivu 16



sivu 26



sivu 30

Fiksu kaupunki, s. 4 | Sähköautojen lataus, s.6 | Häädä hukka pois, s. 8  
| Korjaustarveselvitys, s. 13 | Omaisuuden hoito, s. 16 | Osaava hallitus, s. 18  
| Isännöinti, s. 19–21 | Kolme tarinaa Matinkylästä, s. 24–25 |  
Suur-Tapiola, Leppävaara, Kauniainen, s. 26–29 | Kati Nappa, s. 30

## Tässä lehdessä...

- 03 Espoon päästökehityksestä
- 04 Fiksu kaupunki, hyvinvoivat asukkaat ja ympäristö
- 05 Rantaraitin esteettömyys on parantumassa
- 05 Tupakkalain tulkinat
- 06 Sähköautojen lataus
- 08 Häädä hukka pois lymyämästä
- 10 MH Huollon palvelut
- 12 Pääkaupunkiseudun korjausbuumi
- 13 Korjaustarveselvityksen laatiminen
- 14 Taloyhtiö ja korjausrakentaminen | Laadun takaavat tavoitteet
- 16 Taloyhtiön omaisuuden hoito
- 17 Kehityksen kärjessä
- 18 Osaava hallitus
- 19 Isännöinti
- 20 Isännöitsijä talohallituksen apuna
- 22 Matinkylän Huollon Tekes-hanke
- 23 Kehittämistoimikunta
- 24 Matinkylä | 3 tarinaa
- 26 Suur-Tapiola | As. Oy Suvikäytävä
- 27 Leppävaara | Huono sisäilma sairastuttaa As. Oy Kilonrinne
- 28 Kauniainen | Kauppakeskus Grani
- 30 Mitä kuuluu Kati Napalle
- 31 Kuntanurkka
- 31 Vieraskynä
- 32 Matinkylän Huollon yhteystiedot

1969

ARKISTOKUVA, MATINKYLÄN HUOLTO OY

2014

SUOMEN ILMAKUVA

PÄÄKIRJOITUS

# Espoosta yhteistyöllä energiankäytön mallikaupunki

**Espoo on kansainvälisen vertailututkimuksen mukaan** Euroopan kestävin kaupunki. Tämä saattaa monia meistä ihmetyttää, kun kuitenkin tiedostamme sen, kuinka paljon vielä olisi tehtävissä ihan arkisissa asioissa. Nyt esille tullessiin hyviin tuloksiin ei voida kuitenkaan tuudittautua ja ajatella, että tämä homma on aina ja ikuisesti hyvällä tolalla.

Me Matinkylän Huollossa olemme yhdessä asiakaskiinteistöjemme omistajatahojen kanssa ponnistelleet jo lähes puoli vuosisataa tehokkaamman energiankäytön puolesta. Olemme saavuttaneet todella merkittäviä aikaansaannoksia nimenomaan pitkäjänteisen toimintamme ja monipuolisen yhteistyön sekä laajan osaamisen käytön turvin.

**Nyt kuitenkin on edessä ihan uuden loikan ottaminen** siirryttäessä ”digimetroaikaan”.

Jos meillä löytyy yksituumaisuutta asukkaiden, virkamiesten ja luottamusmiesten kesken, on vaikkapa vanhan Matinkylän alueella saatavissa valtava muutos aikaiseksi energiatehokkuudessa ja kaupunkirakenteen kehittämisessä.

Mikään ei kuitenkaan onnistu, mikäli ei päästä katsomaan asioita riittävän laajasta näkökulmasta. Tämä taas edellyttää aina sitä, että jostain nykyisestä joudutaan luopumaan yksilö- tai yhtiötasolla yhteisen hyväksi. Yhteistyöllä on ratkaistavissa alueemme paikoitusasiat, erilaiset uudet palvelut ja energiatehokas rakentaminen.

**Nähdäkseni meidän tulee edetä meille tarjolla olevien** mahdollisuuksien kautta. Ne keskeisimmät mahdollisuudet rakentuvat aikanaan käyttöön valmistuvan metron myötä.

Pikkuhiljaa alkaa valkenemaan se, että mitä metro tulee maksamaan. Varmaa on, että sen rakentamisen prosesseista, käyttöönoton viivästymisistä sekä kustannustasosta puhutaan vielä vuosia, sehän on selvä asia. Tuon kaiken aiheuttamasta ärsytyksestä huolimatta kaiken fokus pitäisi olla siinä, että miten nyt saadaan metro nopeasti käyttöön ja maksimaalisesti saataisiin niitä metron tuomia hyötyjä konkretiaksi mahdollisimman pian.



Kun metropäätös on aikanaan tehty silloisten päättäjien toimesta, on siinä samalla tehty päätös metron vaikutusalueen merkittävästä täydennys- ja lisärakentamisesta.

Tämän myötä tosiasia on se, että vain täydennysrakentamisen avulla voidaan hyödyt saada valtiolle, Espoolle, asunto- ja kiinteistöyhtiöille sekä viime kädessä kuntalaisille.

**Pitäisi löytyä rohkeutta ”ajatella isosti ja huomioida** kuitenkin asukkaat ja ympäristö”. Alueellemme sopii lisärakentamista merkittävästi ja matalat hissittömät talot voisi puurakenteisina korottaa 1–2 kerroksella rakenteellisen kapasiteetin sen kestäessä. Samalla tulisi luontevasti rakennettavaksi esteellisyys poistamiseksi hissit, ilmanvaihdon sekä viemäri-vesien lämmön talteenotot. Näillä toimilla saataisiin noin 40 % energiankulutuksen nykytasoa pudotettua.

Tämän jälkeen olisi mielekästä siirtyä maalämpöratkaisuihin sekä mahdollisesti kohdekohtaisesti aurinkopaneelien käyttöön ja sulkea kaukolämpö pois käytöstä kokonaan. Koska tarvittavat maalämpökaivot eivät kaikille tonteille sovi, tulisi kaavaa muuttaa siten, että kaivoja voitaisiin porata myös kaupungin viheralueille.

Paikalliset kiinteistöt muuttuisivat varsin omavaraisiksi suurelta osin energiankulutuksissaan, samalla hoidettaisiin sähköautoille riittävästi latauspisteitä ja ostettua energiaa olisi vain sähkö ja sen osaltahan toimii kilpaillut markkinat jo nyt.

**Jos meille jää muuttumisen tai muuttamisen pelko** päälle, on tilanne lähes sama kuin se, että metrojuna yrittäisi ajaa jarrut päällä. On edettävä avoimesti keskustellen ja eri vaihtoehtoja etsimällä. Lopputuloksessa on vain voittajia, kun asiat yhdessä ratkaistaan.

MIKKO PELTOKORPI  
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS  
MATINKYLÄN HUOLTO OY



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2017

#### Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy  
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Faksi (09) 8046 3200  
www.matinkylanhuolto.fi

#### Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

#### Toimitus:

Sinikka Reinikka puh. (09) 8046 3213  
Marja-Leena Sallinen puh. (09) 8046 3267

#### Sisältö, avustajat ja kuvat:

Kirjoittajat ja kuvalliset mainittu kunkin tekstin lopussa tai alussa.

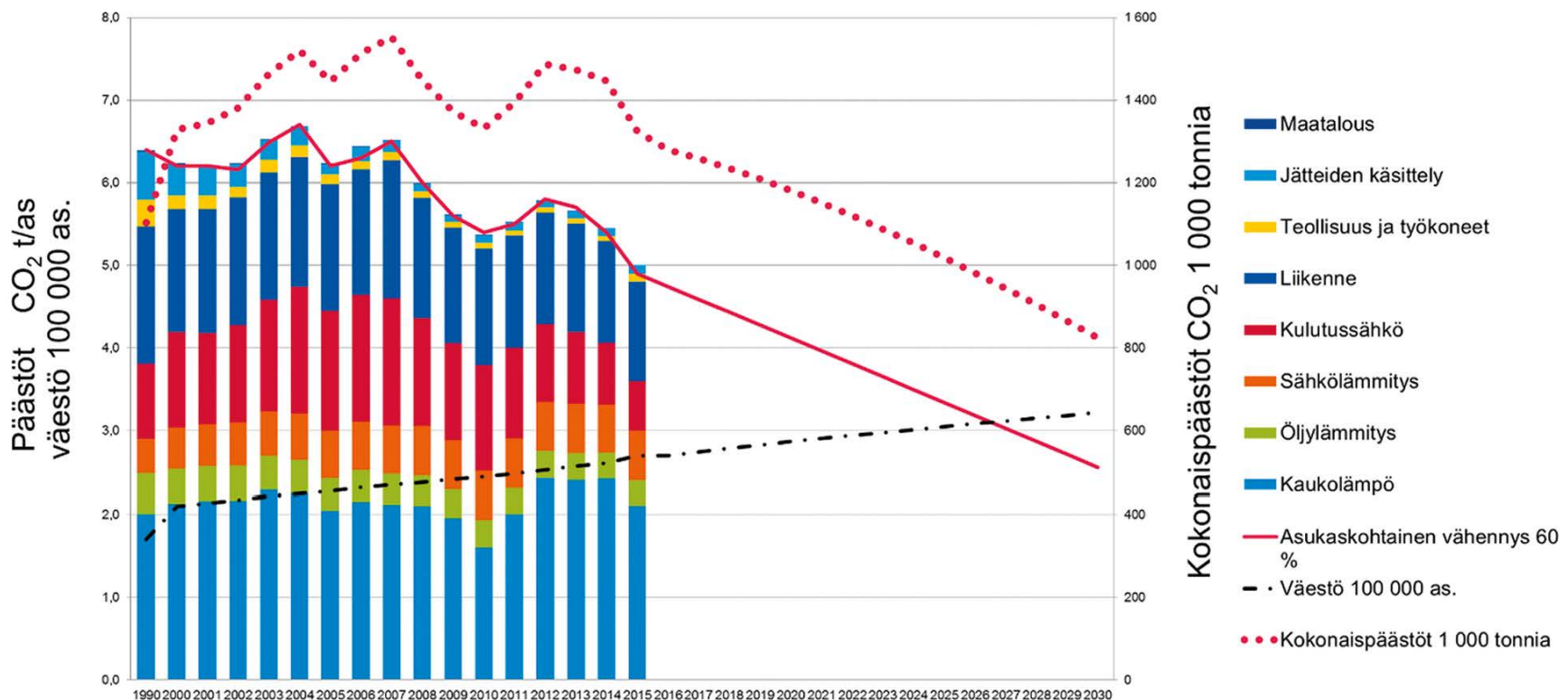
#### Ulkoasu: Anne Purho

**Paino:** Lönnberg Print & Promo Oy, 2017

**Painos** 63 500 kpl



# Espoon CO<sub>2</sub>-päästökehitys



*Yllä graafinen esitys Espoon osalta, josta näkee missä ollaan nyt ja mihin pitäisi päästä 2030 mennessä, kun halutaan pysyä asetetuissa tavoitteissa.*

## ESPOON PÄÄSTÖKEHITYKSESTÄ

Kuvaaja esittää vasemmalla akselilla Espoon asukaskohtaiset kasvihuonekaasupäästöt (CO<sub>2</sub> t/as) ja niiden vähenemisen 60 % vuoteen 2030 mennessä (vertailuvuosi 1990) sekä asukasmäärän (100 000 as.) ja väestöennusteen vuoteen 2030. Oikealla akselilla näytetään arvio kokonaispäästöjen määrästä (1 000 tonnia), jos asukaskohtaiset päästöt laskevat 60 % vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2015 päästöt ovat ennakkotietoja.

Kuten näkyy, kehitys vuodesta 2014 vuoteen 2015 oli loistava kaukolämmön päästökehityksen suhteen ja saman suuruisen lasku on odotettavissa 2015–2016 kun Fortumin päästövähennistoimet etenevät (mm. hakkeen käyttö Kivenlahden lämpövoimalassa). Jos/kun ST1 ja Fortumin yhteishanke Deep Heat Otaniemessä onnistuu, saadaan taas reilusti päästötöntä kaukolämpöä vuodesta 2017 alkaen. Muilta osin kehitys ei ole ollut yhtä suotuisaa. Ainoastaan kulutussähkö on ollut koko maassa viime vuosina ennätysellisen vähäpäästöistä (Norjan runsaiden sateiden vuoksi vesivoimaa riittää sähköpörsissä).

Oma haasteensa Espoolle on väestönkasvu: vaikka asukaskohtaiset päästöt laskevat nyt kovaa vauhtia, niin asukkai-

ta tulee lisää siihen tahtiin että kokonaispäästöt eivät vuodesta 1990 ole laskeneet vaan nousseet.

Kasvihuonekaasupäästöt laskee kaupungeille HSY. Vuoden 2016 ennakkotieto saadaan 2017 huhtikuussa.

Tämä teksti on otettu suoraan HSY:n sivuilta: Espoon kasvihuonekaasupäästöt olivat HSY:n laskemien ennakkotietojen mukaan vuonna 2015 yhteensä 1 324 tuhatta tonnia CO<sub>2</sub>-ekv. Asukasta kohti laskettuna päästöt olivat 4,9 tonnia.

- Muutos kokonaispäästöissä
- Vuoteen 2014 verrattuna -9 %
- Vuoteen 1990 verrattuna +20 %
- Muutos päästöissä asukasta kohti laskettuna
- Vuoteen 2014 verrattuna -10 %
- Vuoteen 1990 verrattuna -23 %

Espoo on ollut hyvin aktiivisesti mukana suunnittelemassa Fortumin kanssa päästövähennystoimia.

MIKKO PELTOKORPI

### Kiinteistösähkön kilpailutuksesta

Matinkylän Huolto Oy on kilpailuttanut asiakasyhtiöitensä kiinteistösähkön oston koko ajan, jolloin kilpailutus on ollut mahdollista sähkömarkkinoiden vapauduttua asteittain noin 20 vuotta sitten.

Nyt voimassa oleva ns. uusiutuvan luonnonvaratuotteen ostosopimus on päättymässä 2017 lopussa. Käynnistämme kilpailutuksen, ja mikäli vanhat merkit paikkansa pitävät, on edullisinta tehdä vuoden 2018, 2019 ja 2020 kiinnityksiä keväällä/alkukesästä 2017.

Ostetun sähkön hinta muodostuu markkinahinnasta ja toimitusmaksusta. Kilpailutuksella ja oikeilla kiinnityksillä voimme säästää Matinkylän Huollon asiakaskunnan yhteisostossa pienistä marginaaleista huolimatta useita kymmeniä tuhansia euroja vuodessa asiakkaittemme eduksi.

Asuntoyhtiössä sähkönkulutuksen kokonaiskulut muodostuvat ostetusta sähköstä ja sen siirrosta. Valitettavasti tämä kilpailutettavissa oleva osa on tyypillisessä asunto-osakeyhtiössä usein vain 30 %, koska sähkön siirto on ns. monopolituote, jonka toimittaa aina paikallinen verkonhaltija omien tariffiensa mukaisilla hinnoilla.

MIKKO PELTOKORPI

Tässä lehdessä teemana >  
kaupunkirakenteen kehittyminen

## | Asuminen |

# Fiksu kaupunki, hyvinvoivat asukkaat ja ympäristö



*Viime keväänä tehdyssä kansainvälisessä vertailututkimuksessa Espoo saavutti ykkössijan Euroopan kestävimpänä kaupunkina. Vertailussa tutkittiin taloudellista, ekologiasta ja sosiaalista kestävyyttä. Se osoitti, että voimakkaasti kasvava Espoo on onnistunut pitämään kaupunkikehityksensä kestäväenä.*

## Tulevaisuustyötä nykyarjen valinnoilla

Espoon vahvuuksia kestävä tulevaisuuden rakentamisessa ovat erityisesti osaaminen, turvallisuus ja luonto. Kaupunkilaiset luottavat yhteiskuntaansa ja toisiinsa.

Uusien ratkaisujen myötä, myös asukas-kohtaiset kasvihuonepäästöt jatkavat vähenemistään.

Työ tulevaisuuden eteen jatkuu ja haasteita riittää. Työssä tarvitaan siis kaikkia.

### Kestävyys on hyvinvointia

Fiksua kaupunkia ja kestävä tulevaisuutta rakennetaan uusilla liikkumisen, rakentamisen ja energiaan liittyvillä ratkaisuilla, kestävä elämäntapaa tukevassa opetuksessa ja kasvatuksessa, hyvinvointia vahvistavissa kulttuurin, liikunnan sekä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluissa ja ylläpitämällä viihtyisää lähiluontoa ja viheralueita.

Pääkaupunkiseudun yhteistyön kautta kaupunki on mukana kehittämässä seudusta puhtaiden ja älykkäiden ratkaisujen testialuetta. Yhteistyön tavoitteena on, että täällä kehitetyt ratkaisut olisivat uusia vientituotteita ja sitä kautta lisättäisiin työllisyyttä, kehittäisimme uutta liiketoimintaa, samalla kun päästöt vähenisi, asukkaiden arki sujuvoituisi ja viihtyisyys paranisi.

### Puhdasta energiaa

Hiilidioksidipäästöjen merkittävään alenamiseen tähtäviä ratkaisuja otetaan käyttöön ja kehitetään yhteistyössä yrityskumppanien kanssa. Osana ratkaisua ovat vähäpäästöinen kaukolämpö ja -kylmä, sähköntuotanto sekä sähköinen liikenne ja muut päästöttömän liikenteen ratkaisut.

Päästöjä vähentävät muun muassa Suomenojan lämpöpumppulaitoksen toiminta, jossa rakennusten jäteveden lämpö hyödynnetään kaukolämmön tuotannossa. Kivenlahden pellettivoimalaitoksen käyttöönotto on vähentänyt myös Espoon kaukolämmön tuotannon ilmastopäästöjä. Myös aurinkosähkön ja maalämmön suosio on kasvanut.

Geolämmön käyttöönotto arviolta ensi talvena parantaa tilannetta entisestään. Espoossa testataan ensimmäisenä uusiutuvaa geotermistä energialähdettä, joka tuottaa täysin päästötöntä kaukolämpöä. Otaniemen kallioperään on porattu seitsemän kilometrin syvyiset lämpökaivot, joiden kautta maaperän lämmittämä vesi voidaan hyödyntää kaukolämmön tuotannossa. Otaniemen geotermisellä lämmöllä pystytään jatkossa kattamaan jopa kymmenen prosenttia espoolaisten kaukolämpötarpeesta.

### Liikkeellä kevyesti

Ilmasto-ohjelmassaan kaupunki on sitoutunut myös muun muassa tekemään Espoosta toimivan pyöräilykaupungin sekä vauhdittamaan korjaus-, lisä- ja täydennysrakentamista

Espoo haluaa olla arvojensa mukaan vastuullinen edelläkävijä, jonka ratkaisut ovat taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäviä. Piakkoin käyttöönotettava länsimetron ensimmäinen rakennusvaihe mahdollistaa älykkään ja kestävä kaupunkirakenteen, palvelu- ja liikennejärjestelmän. Metron lisäksi siis myös lähi- ja liityntäliikenteestä suunnitellaan mahdollisimman päästötöntä.

Espoo etsii uusia ratkaisuja tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen, tutkimuslaitosten, kaiken kokoisten yritysten ja kaupungin ja kaupunkilaisten kanssa. Innovatiivisuus ja yhteinen tekeminen ovat avainasemassa kestävä kehityksen tiellä.



TEKSTI: PASI LAITALA  
KESTÄVÄN KEHITYKSEN JOHTAJA  
ESPOON KAUPUNKI

**Haluatko tietää lisää?** Ota yhteyttä  
pasi.laitala@espoo.fi | @PasiLaitala  
Tutustu: <http://www.espoo.fi/kestavakehitys>



## Rantaraitin esteettömyys on paranemassa Villa Kolikarin kohdalla

**Kirjoitin MASA 1/2016 lehdessä rantaraitin esteellisyydestä Villa Kolikarin kohdalla. Matinkylän Huollon käynnistämään adressiin saatiin muutamassa viikossa Cafe Merenneidossa lähes tuhannen ulkoilijan kannatus** sille, että rantaraitti pitäisi saada rantaan myös Villa Kolikarin kohdalla. Tämä adressi saatesanoineen toimitettiin syksyllä 2016 Museovirastoon, jonka myötä nyt on käynnistynyt raitin suunnittelu Espoon kaupungin toimesta yhteistyössä museon edustajien kanssa. Tavoitteena on saada raitti rantaan ja esteettömäksi kaikille kulkijoille.

Villa Kolikari, virallisesti Villa Koli, on rakennusuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Samassa kategoriassa ovat Espoossa myös Villa Rulludd, Albergan kartano ja Tarvaspää. Villa Kolin rakennutti vuonna 1915 arkkitehti, lääketieteen ja kirurgian tohtori Juho Jaakko Karvonen. Suunnit-

telija oli Wivi Lönn, joka oli Suomen ensimmäinen oman toimiston perustanut naisarkkitehti.

Koukkuniemen Palosaarentien päässä sijaitseva suojeltu huvila Villa Koli katkaisee nykyisessä muodossaan rantaraitin luontevan ja esteettömän kulun.

Raitin tämän kohdan muutos-suunnittelu on käynnistynyt ja ensimmäiset luonnokset raitin linjauksesta on tehty. Valmisteilla on ensin hallinnollinen puistosuunnitelma, joka on yleispiirteisempi. Sen jälkeen laaditaan toteutussuunnitelmat. Puistosuunnitelmat valmistuvat keväällä 2017 ja toteutussuunnitelmat toivottavasti kesällä 2017.

Ennen tämän lehden painosta tuloa aiheesta pidetään erillinen yleisötilaisuus, jossa asiasta kiinnostuneet voivat esittää näkemyksiään asiasta. Kommentoita voi myös nettisivujen kautta.

Varsinaisen rakentamisen aikataulu ratkeaa suunnittelun edetessä. Suunnittelutyöryhmässä on mukana sekä Museovirasto että Espoon kaupungin museo, joten sen puolesta prosessin pitäisi sujua jouhevasti. Myös liito-oravien elinolojen säilyminen huomioidaan alusta pitäen.

Hankkeen etenemistä voi seurata Espoon kaupungin nettisivuilta > [http://www.espo.fi/fi-FI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Ymparisto\\_ja\\_luonto/Puistot\\_ja\\_viheralueet/Puistohankkeet](http://www.espo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Ymparisto_ja_luonto/Puistot_ja_viheralueet/Puistohankkeet)

Tarkempi haku tullee olemaan ”Koukkuniemen ranta, rantaraitti Villa Kolin kohdalla”

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

## Tupakkalain tulkinnat antavat yhä odottaa



Sanotaan, että hyvää kannattaa odottaa. Sanonta tuskin täysin soveltuu tuloillaan olevaan tupakkalakiin, mutta varmaa on, että olemme yhä odotteluvaiheessa.

**Tupakkalaki mahdollistaa vuoden 2017 alusta lähtien** muun muassa asunto-osakeyhtiöille mahdollisuuden hakea kunnalta tupakointikieltoa asukkaiden hallitsemille huoneistoparvekkeille- sekä pihoille. Lisäksi asuinhuoneen sisälle voidaan hakea kieltoa, jos tietyt tiukemmat edellytykset täyttyvät. Kuulostaako hyvältä?

Tupakkalain tiukennuksen tavoitteet ovat ylevät, ja Suomen tulevaisuudessa siintääkin aika, jolloin tupakkatuotteet eivät ole enää osa kansalaisten elämää. Matka tähän saattaa olla pitkä, mutta tätä matkaa nyt kuljemme. Asumisen kiellot ovat erittäin tärkeä askel. Lainsäädännön toimivuus on turvattava, jotta ainakin haitalliseen ja riitoja synnyttävään tupakointiin kyetään puuttumaan tehokkaasti.

Tupakkalakia täydentävä hallituksen esitys (HE 219/2016vp) oli joulukuussa vielä valiokuntakäsittelyssä. Esitys ja 8.12. annettu asetusmuutos ovat erittäin tärkeitä sen kannalta, miten lakia tullaan taloyhtiöissä soveltamaan. Tupakkalakiin ehdotettava uusi momentti antaa tietoa siitä, miten kuuleminen taloyhtiöissä toteutetaan.

Tämä on erittäin tärkeä uudistus, joka toteutuessaan mahdollistaa kieltojen hakemisen. Ilman lain ”päivitystä” tulee lain edellyttämä menettely muodostumaan yhtiöiden kannalta liian raskaaksi kieltojen hakemiselle.

Isännöintiliiton alkuperäinen tavoite oli tupakoinnin täyskielto taloyhtiöissä. Tulevaisuudessa tavoite tulee varmasti toteutumaan, ja siihen asti pyrimme mahdollisimman tehokkaasti (ja vähin riidoin) soveltamaan nykyisen tupakkalain tarjoamia keinoja.

Isännöintiliiton mukaan kieltoja kannattaa hakea samalla kertaa kaikkiin rakenteeltaan samanlaisiin huoneis-

toparvekkeisiin- ja pihoihin. Tämä on perusteltua niin asukkaiden yhdenvertaisuuden kuin yhtiöiden hallinnon järjestämisen kannalta.

Vuoden 2017 alkupuoliskolla uusi sääntely tulee osoittamaan toimivuutensa. Positiivista on, että haitalliseen tupakointiin puuttumiseen saadaan taloyhtiömaailmassa uusi työkalu. Ensi vuonna näemme, miten uusi sääntely alkaa käytännössä toimia. Sovinnollinen tie on tässä, kuten muissakin taloyhtiömaailman ongelmissa, ensisijainen keino löytää ratkaisu ongelmiin.

Teksti on julkaistu alunperin Pihaparlamentti.fi:ssä 30.11.2016.

TEKSTI: TOMMI LEPPÄNEN  
LAKIASIAINTUNTIJA, ISÄNNÖINTILIITTO

## Energia



# Sähköautojen latausmahdollisuuksista juridiikan näkökulmasta

***Yksinkertaisinta autopaikan varustaminen sähköauton latausmahdollisuudella on silloin, kun toimenpide ei vaadi muutoksia yhtiön sähköverkkoon ja hanke koskee yhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja.***

***Asiasta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Uudistuksen toteuttamiseksi yhtiön kaikki osakkaat ovat velvollisia maksamaan vastiketta.***

**Jos aikomuksena on varustaa kaikki yhtiön autopaikat** sähköauton latausmahdollisuudella, tarkoittaa tämä yleensä muutoksia myös sähköverkkoon sekä sähköliittymän suuruuteen. Jos lämpötolpat uusitaan älytolpiksi, voidaan sähköautojen lataus yleensä toteuttaa jopa kaikille autopaikoille ilman muutoksia sähköverkkoon tai sähköliittymän suuruuteen.

Älytolppa on perinteisen lämpötolpan korvaava laite, joka sisältää auton lämmityksen ja sähköauton lataustoiminnot, etähallinnan, sähkön mittaroinnin, käyttäjän tunnistuksen, jolla sähkön kulutus voidaan kohdistaa käyttäjälle sekä tehonhallinnan, joka estää asetetun maksimikuorman ylittämisen. Jos aikomuksena on varustaa kaikki yhtiön autopaikat sähköauton latausmahdollisuudella, tarkoittaa tämä yleensä muutoksia myös sähköverkkoon sekä sähköliittymän suuruuteen. Jos lämpötolpat uusitaan älytolpiksi, voidaan sähköautojen lataus yleensä toteuttaa jopa kaikille autopaikoille ilman muutoksia sähköverkkoon tai sähköliittymän suuruuteen.

**Päätöksenteko: tavanomainen uudistus vai ei**  
Keskeinen kysymys on se, pidetäänkö sähköautojen latauksen vaatimaa tekniikkaa taloyhtiöissä ns. tavanomaisena uudistuksena vai ei. Enemmistöpäätöksen tekeminen edellyttää, että hankkeen kustannusrasitus pysyy kohtuullisena. Kun yhtiön sähköverkko on vanha ja tekniseltä käyttöikänsä joka tapauksessa uudistuksen tarpeessa (uudistus ei liity ainoastaan sähköautojen lataustarpeeseen), yhtiö voi nor-

maalin sähköverkon saneeraustoimenpiteen yhteydessä varustaa autopaikat latausmahdollisuudella. Tästä voi päättää yhtiökokouksessa enemmistöllä. Vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi ovat velvollisia maksamaan yhtiön kaikki osakkaat. Kysymys on tällöin tavanomaisesta yhtiön peruskorjaus-/perusparannushankkeesta.

Sen sijaan sähköverkon saneeraus ja kapasiteetin lisäys yksinomaan sähköautojen latausmahdollisuuden vuoksi vaatii vielä kaikkien sellaisten osakkaiden suostumuksen, joilta peritään vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseen. Tällaisessa tilanteessa hanketta ei siis voida pitää ns. tavanomaisena uudistushankkeena. Muusta kuin tavanomaisesta uudistuksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä, mutta toimenpiteestä yhtiölle aiheutuvien kulujen kattamiseksi peritään yhtiövastiketta vain siihen suostuneilta osakkailta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta. Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti.

### Uudistuksen teettäminen ulkopuolisella

Yhtiö voi myös hankkia pysäköintialueen uudistamisen palvelutoimittajalta, joka huolehtii sähkösuunnittelusta, laitteiden hankinnasta ja huollosta, asiakastuen antamisesta ja sähkön laskutuksesta.

### Sähkönkulutus

Sähköauton lataaminen kuluttaa sähköä. Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu edellyttää hankkeen toteuttamista siten, että sähköauton kuluttama sähkö voidaan mitata ja sähköstä voidaan laskuttaa käyttäjää mitatun kulutuksen mukaan.

TEKSTI: MARINA FURUHJELM, ASIANAJAJA,  
KUHANEN, ASIKAINEN, KANERVA OY

**! Auton lämmitysjohton kanssa oltava huolellinen**

**Auton lämmitysjohtot tulee turvallisuussyistä aina irrottaa käytön jälkeen pistorasiasta ja lämmityspistorasia-kotelon kansi on syytä pitää suljettuna, oli sinne johto kytkettynä tai ei.**

Avoin pistorasiakotelo tai vapaasti roikkuva lämmitysjohto on vaarana esimerkiksi leikkiville lapsille tai kotieläimille. Lämmitysjohto rikkoutuu helposti vaaralliseen kuntoon, jos paikoitusalueen lumen luonti on koneellista. Lisäksi avoimena pidettävä kotelo on altis ilkivallalle. Lätäkköön tai lumisohjoon joutunut pistokytin voi myös tehdä ympärillä olevan alueen sähköiseksi.

<http://www.tukes.fi/fi/Kuluttajille/Koti-ja-kodin-tekniikka/Auton-lammitimet-ja-lammitysjohtot/>



## Sähköautojen lataus teknisestä näkökulmasta

**Yleistä** | Sähköautot ovat yleistymässä. Taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat ovat ryhtyneet tiedustelemaan taloyhtiöiltä yhä enemmän sähköautojen latausmahdollisuutta. Taloyhtiöt eivät ole velvollisia hankkimaan tai kustantamaan mitään toimenpiteitä, joita sähköautojen lataus vaatii.

Taloyhtiö voi kuitenkin halutessaan mahdollistaa sähköautojen latauksen, jos osakkaiden enemmistö sitä pyytää ja päättää. On kuitenkin tarkoin syytä selvittää se, maksavatko sähköautojen käyttäjät kaikki tarvittavat muutostyöt, koska sähköautojen latausjärjestelmän hankkiminen ei ole tavanomainen toimenpide, eikä se kuulu taloyhtiön normaaleihin palveluihin.

Tavallinen sähköauto tarvitsee ns. normaalilataukseen 1x16A sulakkeen, josta saa sähkötehoa noin 3,7 kW. Useimpien uusien tai vanhojen taloyhtiöiden paikoitusalueita ei ole suunniteltu eikä toteutettu sähköautojen lataukseen. Yhtiöiden sähköpääkeskusten noususulakkeet, päävarokkeet ja sähkötehot eivät riitä, jos yhtiöön asennetaan muutamaan sähkölatauspistettä enemmän latauslaitteita.

Sähköauton latausteho voi olla niinkin suuri kuin 20 kW, mutta tällaisia sähkömääriä ei mikään yhtiö voi toimittaa kaikille sähköautoille. Tämä ns. pikalataus lataa akut täyteen noin 8 tunnissa.

**Selvitys** | Kun taloyhtiön osakkaiden tai asukkaiden keskuudessa herää keskustelu sähköautojen lataamisesta tai jollain asukkaalla on aikomus ostaa sähköauto, kannattaa taloyhtiön aina tehdä tai teettää selvitys siitä, miten sähköautojen lataaminen olisi mahdollista toteuttaa. Selvitetään:

- autopaikkojen nykymäärä
- montako autopaikkaa haluttaisiin muuttaa sähköautojen lataukseen
- taloyhtiön päävarokkeen (sulakkeen) koko ja käytettävissä oleva sähköteho
- taloyhtiön paikoitusalueita palvelevan kiinteistökeskukseen päävarokkeen (sulakkeen) koko sekä paikoitusalueen sähköteho

- sähköautopaikkojen latauksen vaatima sähköteho
- taloyhtiön sähköpääkeskustilan fyysinen koko (voidaan-ko sähkökeskusta kasvattaa)
- voidaanko sähköautojen latausjärjestelmä toteuttaa vai ei

Jos taloyhtiössä on aiemmin kunnostettu paikoitusalue tai -halli, jossa on lämmitystolppa, niin tällainen tolppa voidaan tietyillä ehdoin muuttaa sähköauton latauspisteeksi, mutta käytössä oleva sähköteho sallii yleensä vain ns. minimilatauksen, jossa akut ladataan 16 h aikana enintään puolilleen.

Taloyhtiö voi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä niin halutessaan mahdollistaa sähköautojen latauksen seuraavien toimenpitein:

- autopaikoitusalueita syöttävä sähköpääkeskus uusitaan kokonaan, vähintään 3,7 kW/autopaikka, 1x16A sulake
- yleensä tämä uusi sähköpääkeskus on niin suuritehoinen, että se vaatii erillisen muuntamon, jonka sähköntoimittaja toteuttaa
- jokaiseen autopaikkaan tulee kellolaitteella varustettu lämmitystolppa ja putkitus, joka mahdollistaa sähköauton latauslaitteen asentamisen
- valaistus kannattaa uusia samalla
- tällaisen kunnostuksen hinta-arvio on karkeasti noin 3.000 euroa/autopaikka
- itse latauslaitteen hankkii johdotuksineen autopaikan käyttäjä omaan lukuunsa, latauslaitteen alustava hinta-arvio on esimerkiksi 1500 euroa

Jos yhtiöön asennetaan uusi merkittävästi suurempi sähköpääkeskus sähköautojen vuoksi, niin on syytä huomioda, että isompi sähkökeskus vaatii paljon isomman tilan. Nykyinen sähköpääkeskustila voi olla liian pieni ja laajennusmahdollisuutta ei ole. Silloin vaihtoehdot ovat hyvin vähissä tai niitä ei ole

**Sähkönkulutus** | Sähköauton jokapäiväiseen lataukseen käyttämä sähkönkulutus on niin suurta, että latauslaitteen tulee olla sellaista mallia, johon saa kaukoluettavan sähkö-



## Kotihoidon autopaikoista

Julkisuudessa on paljon kirjoitettu, että kotihoidolle ei löydy pysäköintipaikkoja hoitajien asioidessa asiakkaidensa luona.

Matinkylän Huolto Oy on lähtenyt esteettömyyshankkeisiinsa liittyvään kampanjaan yhdessä isännöinnin asiakasyhtiöittensä kanssa ratkaisemaan ongelmat kussakin yhtiössä isännöinnin ja hallituksen yhteistyönä.

**Kotihoidon käyttöön tulevia paikkoja tullaan osoittamaan joko autopaikoitusalueilta erikseen sovittavin menettelytavoin, tai rakentamaan pihoihin pelastustiemääräykset täyttäviä paikkoja.**

Jokainen yhtiö saa käydä tarvittavan arvokeskustelun, miten se huomioi asukkaistensa tarpeet edesauttamalla paremmin kaikkien koteihin palveluja tuottavien toimintaedellytyksiä.

Kampanjan tulokset realisoituvat kesän 2017 kuluessa. Uskomme löytävämme kymmeniä paikkoja erilaisilla yhtiökohtaisilla järjestelyillä.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

mittarin. Tällöin sähköauton omistaja tekee suoraan sähkösopimuksen sähkötoimittajan kanssa. Taloyhtiö vuokraa vain autopaikan ilman sähköä.

Autopaikoituksen sähkölatauslaitteen hankinnasta ja kunnossapidosta tehdään vastaava kunnossapitosopimus käyttäjän ja taloyhtiön välille, kuin esim. jälkikäteen hankittuista parvekelaseista. Tällöin myös itse latauslaitteesta on sovittu, mikäli käyttäjä muuttaa pois taloyhtiöstä.

**Yhdenvertaisuus** | Koska asunto-osakeyhtiölaki määrittää hyvin yksityiskohtaisesti taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden yhdenvertaisuudesta, niin autopaikkojen sähköautojen latausmahdollisuuksien toteuttamisen kanssa tulee olla erityisen tarkkana.

Jos taloyhtiö kunnostaa vaikka vain pari yhtiön autopaikoista latausmahdollisuutta varten, saattaa osakkaiden ja asukkaiden yhdenvertaisuus vaarantua siinä tilanteessa, kun sähköautojen lataus lisääntyy ja latausautopaikat loppuvat kesken.

Suosittellemme tästä syystä, että paikoitusalue kannattaa kokonaan tai osittain kunnostaa siten, että latausmahdollisuus voidaan toteuttaa. Tässäkin tapauksessa tulee huomioida, että sähköautottomat asukkaat ja osukkaat eivät ole velvollisia kustantamaan tällaista parannustoimenpidettä

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE  
RAKENNUTTAMISPÄÄLLIKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY  
KUVAT: KEI MATSUMOTO

## | Energia |

# Häädä hukka pois lymyämästä

*Ympäristöministeriön johdolla käynnistyi lokakuussa 2016 energiatehokkuuskampanja "Energiabukkajhti", jossa Suomen taloyhtiöt haastetaan toteuttamaan yksinkertaisia asioita energiatehokkuuden parantamiseksi.*

*Hukkajhtiin liitytään osoitteessa [www.energiabukka.fi](http://www.energiabukka.fi), josta taloyhtiö voi ladata maksuttomat asiantuntijaohjeet.*



### Huomioi helpot ja yksinkertaiset asiat

Asiantuntija-arvioiden mukaan jopa 10–15 prosenttia rakennusten säästöpotentiaalista olisi saavutettavissa ilman kalliita ja raskaita korjaustoimenpiteitä. Energiabukkakampanjassa on laadittu ohjeistukset kustannustehokkaista ja helpoista toimenpiteistä energiatehokkuuden parantamiseksi: ikkunoiden ja ulko-ovien tiivistäminen, ilmanvaihdon, lämmitysjärjestelmän ja käyttövesijärjestelmän energiatehokas toiminta ja taloyhtiön sähkönkäyttö. Ohjeistukset on räätälöity eri talotyypeille.

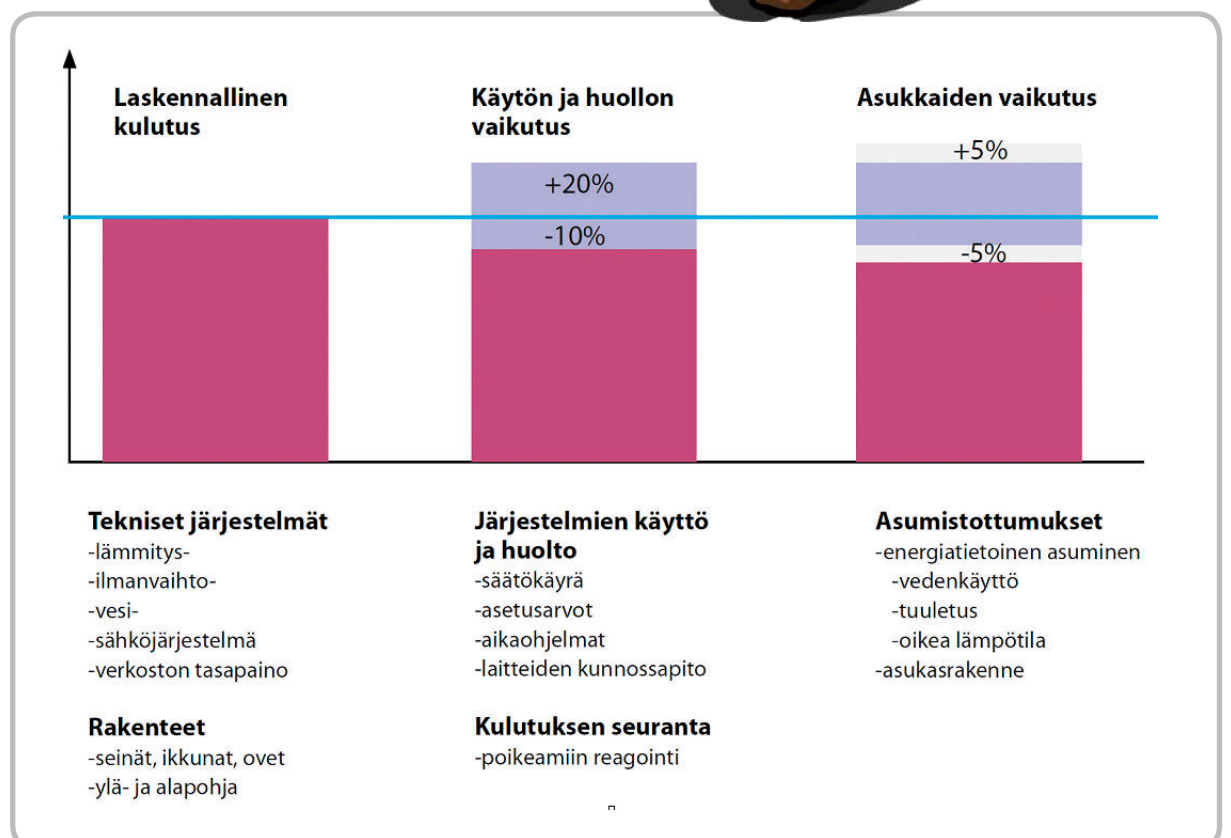
Näiden asioiden tarkastamisella ja tarvittaessa kuntoon laittamisella pystytään hillitsemään asumiskustannusten nousua ja pitämään yllä viihtyisää, terveellistä ja turvallista asumista.

Energia on aina myös euroja – jopa 10 prosenttia taloyhtiön rahoista voi mennä suden suuhun. Pahimmillaan Energiabukka tarkoittaa taloyhtiölle kymmenien tuhansien eurojen turhia kustannuksia vuodessa.

Tärkeää on kuitenkin muistaa, ettei säästöjä saa milloinkaan hakea asumisviihtyvyyden ja -terveyden kustannuksella. Energiabukkakampanjasta ei voida arvioida yksistään energiansäästön avulla. Aina on huomioitava lopputulos, joka energiankäytöllä saadaan aikaan.

### Kulutusseuranta ja huoltokirja aktiiviseen käyttöön

Kulutusseurannan avulla seurataan vähintään kuukausittain lämmön, sähkön ja veden kulutusta ja kaukolämpökohteissa myös kaukolämpöveden jäähtymää. Kulutusseurannalla havaittuihin muutoksiin on reagoitava ripeästi, selvitettävä mahdollinen syy ja tarvittaessa tehtävä tarvittavat korjaukset.

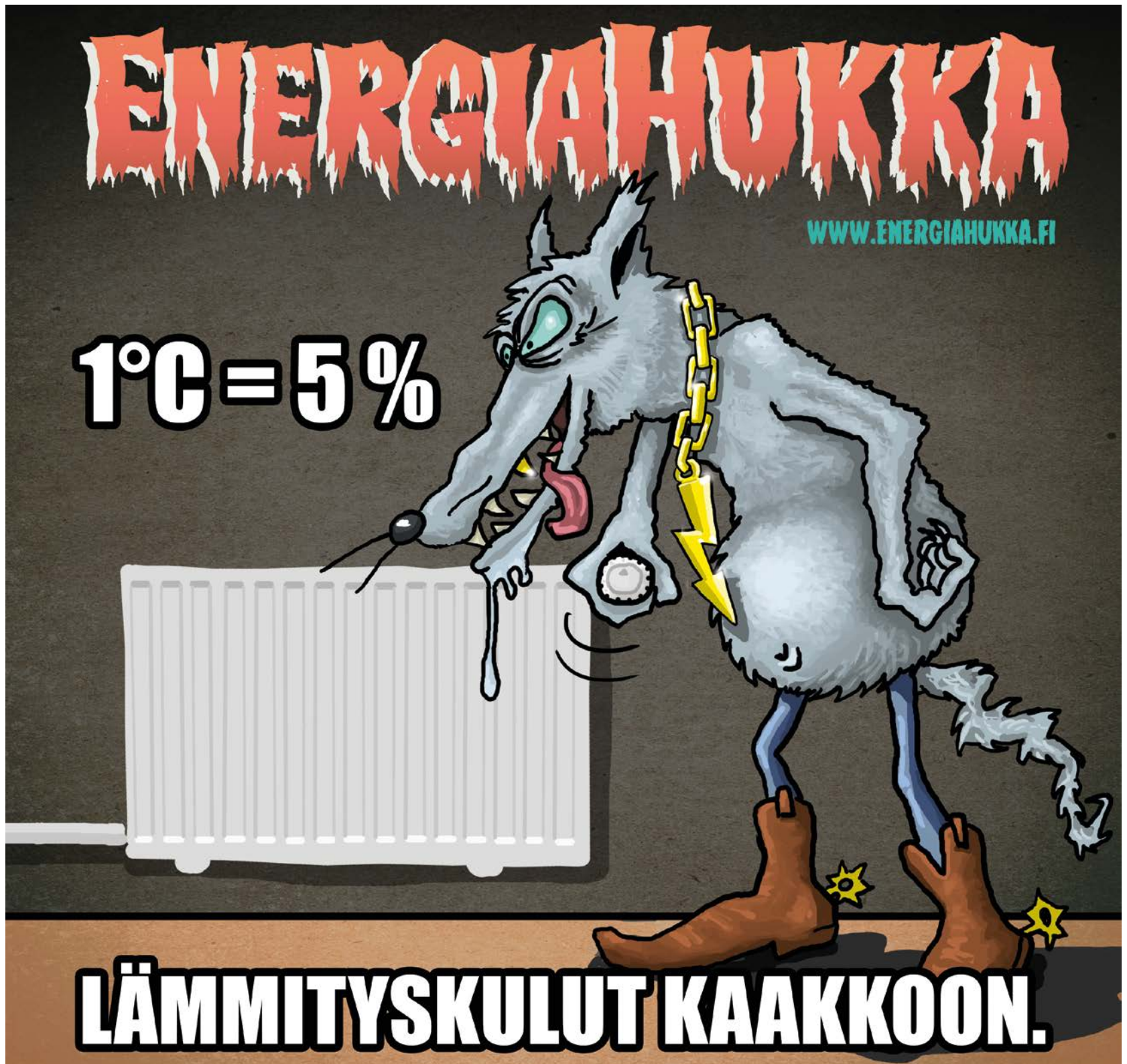


Kulutusseurannan avulla voidaan päästä käsiksi esimerkiksi vuotaviin wc-istuimiin, jotka voivat vuositasolla aiheuttaa pahimmillaan usean tuhannen euron turhan kuluerän osakkaille.

Huoltokirjan ja sen aktiivisen käytön avulla varmistetaan, että rakenteet ja tekniset järjestelmät kestävä suunnitellun ajan. Suunnitelmallinen ja ennakoiva huolto ja

kunnossapito mahdollistavat hallitun taloudenpidon ja energiaviisaan asumisen viihtyvyydestä tinkimättä.





### Älä jahkaile, toimi!

Taloyhtiön hallituksen on hyvä varmistua ainakin seuraavista asioista:

- Käytössä on vähintään kuukausitason kulutusseuranta ja huolto ja kunnossapito ovat suunnitelmallista.
- Ikkunat ja ulko-ovet on tiivistetty oikeaoppisesti.
- Ilmanvaihto toimii suunnitellulla tavalla (ml. käyttöaikataulut ja korvaus- ja siirtoilmareittien toiminta).
  - Tarvittaessa toteutetaan ilmanvaihtokanavistojen puhdistus ja ilmanvaihdon säätö, tyypillisesti 5–10 vuoden välein.
- Lämmitysjärjestelmän toimintaa ja kuntoa seurataan säännöllisesti, lämmitysverkostossa ei ole ilmaa ja se on tasapainossa ja lämmityksen säätökäyrä on kohteeseen soveltuva.
  - Useimmiten ihmiset ovat tyytyväisiä sisäilman lämpötilaan 21–22 °C.
  - Myös mm. kaukolämpölaitteiston ja paisunta-astian kunto on tarkistettava huolto-ohjelman mukaisesti, vähintään vuosittain.
- Käyttövesijärjestelmä toimii energiaviisaasti: vesijohtoverkoston painetaso ja hanojen virtaamat ovat sopivat, lämpimän käyttöveden kiertojohdon virtaama on säädetty ja lämpimän veden lämpötila on asianmukainen.
  - Suihkuhanan ja keittiöhanan tyypillinen tavoitevirtaa-

mana on noin 12 litraa minuutissa ja wc:n pesuallashanan 6 litraa minuutissa.

- Lämpimän veden odotusajan tulisi lähtökohtaisesti olla noin 10 sekuntia.
- Useimmiten sopiva kaukolämpölaitteistolta lähtevän lämpimän käyttöveden lämpötila on 55–58 °C.
- Sähkönkulutus on hallittua, jolloin on otettu huomioon mm. taloyhtiön saunavuorojen ryhmittely, sulanapito- ja kylmälämpötilojen toiminta, valaistuksen ohjaus ja lamppuvalinnat ja kylmälämpötilojen käyttö.

Lisäksi on hyvä muistaa asukasviestintä, jotta arkiset asiat eivät pääse unohtumaan, esimerkiksi poistoilmaventtiilien puhdistus.

**Energiahukkajahdissa ovat mukana** ympäristöministeriö, Motiva, Kiinteistöliitto, Isännöinti- ja Rakli, Suomen LVI-liitto SuLVI ry, Ekokumppanit, Vuokranantajat sekä Pääkaupunkiseudun kuluttajien Energianeuvonta. Kampanjan ohjeistus on laadittu Motiva Oy:n johdolla.

TEKSTI: PERTTI PYLSY, KIINTEISTÖLIITTO  
KUVAT: KIINTEISTÖLIITTO



## Matinkylän Huolto



## Kehitämme omaa laadunvalvontaa:

Olemme aloittaneet kesällä 2016 myös oman laadunvalvonnan kehitystyön aivan uudella tasolla. Teimme pilottina kolmeen kohteeseemme laatutarkastukset ulkopuolisen asiantuntijan kanssa. Kierroksella olivat pilotissa mukana työnjohtajat ja tarkastaja.

Yhdessä suunniteltu pisteytysjärjestelmä syntyy kahdestakymmenestä tarkastuskohteesta. Tarkastuksen perusteella huoltotyö pisteytetään ja tarkastaja antaa kirjallisen palautteen. Pilottikohteiden tarkastukset kertoivat meille, että tälle on tarvetta. Palautteen perusteella voimme kehittää ja tehostaa toimintaamme. Jatkamme yhteistyötä sekä kehittämistä ja aloitamme tarkastukset taas keväällä uusissa kohteissa.

## Kopteri koekäytössä

Koekäytössämme on kuusirottorinen Typhoon-kopteri. Drone hankittiin lähinnä kattokaivojen kuvaamiseen. Syksyn aikana on ”pilottimme” lennättänyt kopteria muutama otteeseen ja koekuvauksia on tehty.

Yläilmoista näemme nopeasti suurimman osan matalien talojen katoista. Esimerkiksi rankkasateiden jälkeen voidaan tarkastukset tehdä jouhevasti ja varmistaa, ettei kaitoja ole mennyt tukkoon.

Keväällä 2017 sitten todella näemme onko kopterikuvaus oikeasti käyttökelpoinen menetelmä. Kopterille on haettu Traf:n kautta lupa kattokuvauksien suorittamiseksi.



TYPHOON-KOPTERILLA KATTOKAIVOJEN KUVAAMINEN ON NOPEAA JA TARKASTUS JOUHEVAA

## Tunnustusta Matinkylän Huollolle

Matinkylän Huolto vastaa kiinteistönhoidosta Espoon Asuntojen osalta Matinkylän alueella. Hoidettavia kiinteistöjä on kaiken kaikkiaan 29 kpl. Espoon Asunnot on tehnyt pitkäjänteisen kiinteistöjen kunnossapito- ja kehittämissuunnitelman. Suunnitelmaan kuuluvat myös huoltoyhtiöiden työn laaduntarkkailu ja laatutarkastukset.

Laadunvalvonnassa tarkastuskohteita on paljon piha-alueista kiinteistökäyttöön, mm. kiinteistöjen energiansäilytys ja vikailmoitusten hoitaminen sekä vikojen korjaaminen. Lopuksi tehdään vuosittain vielä asukastytyväisyyssyyskysely. Tällä tavalla Espoon Asunnot varmistaa kiinteistöjen sopimuksenmukaisen hoidon sekä asukkaiden kuuntelun.

### Kolme kultaa Matinkylään

Matinkylän Huolto on saanut jo kolmena vuonna peräkkäin parhaan huoltoyhtiön palkinnon. Nyt kaudella 2015–2016 pokkasimme kaikki tarjolla olevat ykköspalkinnot. Olimme paras huoltoyhtiö ja meiltä löytyi paras työnjohtaja **Kari Ruusukunnas** sekä **Nam La Van** oli kolmatta kertaa peräkkäin paras huoltomies.

Palkintojen pokkaaminen tietenkin kertoo sen, että osaamme tehtävämme ja olemme ammattitaitoisia. Espoon Asuntojen toimintatapa ja sen opit ovat vieneet meitä eteenpäin ja hyviksi todetut toimintatavat on otettu käyttöön kaikissa kohteisiimme.



VASEMMALTA: PARAS HUOLTOMIES NAM LA VAN, PARAS TYÖNJOHTAJA KARI RUUSUKUNNAS JA PARHAAN HUOLTOYHTIÖN PALKINNON VASTAANOTTANUT ARTO PAKKALA.

TEKSTIT: ARTO PAKKALA  
HUOLTOPÄÄLLIKKÖ, MATINKYLÄN HUOLTO OY



## Kiinteistönhoitoa Malagassa

Haastateltavana oli **Marcos Kuusjärvi** joka on asunut Fuen-girolassa muutaman vuoden ja hankkinut nyt oman kerrostaloasunnon Torremolinoksesta. Marcos toimii paikallisen Radio Finlandian toimittajana ja juontajana.

Kiinteistö on kymmenen kerroksinen kerrostalokompleksi jossa alakerrassa on liiketiloja ja kerroksissa huoneistoja. Sisäpihalla on talojen ympäröimä piha-alue jossa on leikkivälineitä ja yhteiskäytössä uima-allas. Kiinteistö on rakennettu 90-luvulla.

### Miten kiinteistöä täällä hoidetaan ja huolletaan?

Piha-alueita ja uima-altaan hoitaa taloyhtiön palkkaama yksityishenkilö. Samoin kuin porraskäytävien siivoukset hoidetaan kahdesti viikossa. Tapaaminen kiinteistön hoidosta vastaavan kanssa on kahdesti viikossa. Häneltä saa tarvittaessa avaimet sähkö- ja puhelinlaitteihin.

Huoneistossa kaikki huoneiston sisällä olevat asiat kuten hanat, wc-laitteet, vesiputkistot, lämmitysjärjestelmät, sähköt, ilmastointi ja viemärit ovat huoneiston omistajan vastuulla. Riskeihin varaudutaan vakuuttamalla. Suomessa va-

kuutetaan kerrostalohuoneistossa irtaimisto, täällä vakuutetaan huomattavasti laajemmin sillä huoneiston omistaja on vastuussa myös muille aiheutuvasta vahingosta. Jos meidän huoneiston putkistot vuotavat alempiin kerroksiin on vastuu meidän mutta korjauksen ja korvausasiat hoitaa vakuutusyhtiö.

Esimerkiksi ulkoikkunat ja huoneiston ulko-ovi ovat huoneiston omistajan vastuulla. Ennen muuttoa vaihdomme ne uusiin omalla kustannuksella. Vaatimuksena on, että uudet pitää olla mahdollisimman samannäköisiä kuin aikaisemmat.

Lämmitysjärjestelmistä ei tarvitse huolehtia koska yhteisiä järjestelmiä ei ole. Ei ole keskuslämmitystä, lämmönvaih-dinta, pattereita ja putkistoja. Kaikki lämmittävät omalla tavallaan, useimmiten lämpöpumpuilla. Meillä on parafiinilämmittimet. Lämmitystarvetta on 2,5–3kk vuodesa. Ilmastointi hoidetaan tuulettamalla.

Käytännössä kaikki on tehty kivistä tai betonista. Home-tuvaa materiaalia on tässä kiinteistössä olemattoman vähän. Käsittääkseni kylppärisä ei ole mitään vesieristeitä. On vain

viemäri suihkun alla. Lattiakaadotkin on olemattomat joten meille muotoiltiin allas lattiaan ja suihku on lasitettu.

Taloyhtiö käytännössä vastaa vain perustuksista, ulkoseinistä, porraskäytävistä ovineen, hisseistä ja katosta. Erikoisuutena on se, että omana yhtiönä voi olla pelkästään vaikka porraskäytävä. Eli jokaisella porraskäytävällä voi olla oma yhtiönsä, hallituksensa jne. Jos talossa on kattuhuoneisto, on katon vastuu penthausin omistajalla huoneiston alalta. Kyllä täällä on huoltoyhtiöitä, mutta ei ne juuri näitä asuintaloja hoida. Ehkä poikkeuksellisesti. Tämän vuoksi vastike on 80 m<sup>2</sup>:n asunnosta on vain 70 euroa/kk.

Käytännöt taloyhtiöhuoltojen huollon osalta ovat varmasti hyvin kirjavat. Periaatteena on kuitenkin, että itse loppujen lopuksi vastaa kaikesta. Näinhän se kai on kaikkialla, mutta Suomessa asuntoyhtiömallissa sitä yhtiölle kuuluvaa kuluja ei mielletä omaksi kuluksi, vaikka se lankeaa-kin useimmiten neliöiden suhteessa maksettavaksi jokaiselle omistajalle.

TEKSTI: ARTO PAKKALA

## HUOLTOTOIMI

Töiden vastaanotto ja päivystys 24/7

**p. (09) 8046 3201 | vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi**

Kiireelliset vikailmoitukset ja ovenavauspyynnöt aina puhelimitse.

Asiakaspalvelu:

Käyntiosoite Matinkatu 20 CD, Espoo

Avainasiat, muuttoilmoitukset,

**p. (09) 8046 3211 ja 8046 3212**

**asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi**

Huoltotoimen esimiehet

Huoltopäällikkö: Arto Pakkala, p. (09) 804 63237

Käyntiosoite: Matinkatu 20, 02230 Espoo

Työnjohtajat:

Kari Ruusukunnas, p. (09) 804 63204

Tuula Liljendal, p. (09) 804 63234

Niko Paulaharju, p. (09) 804 63371

Käyntiosoite: Joosepinkuja 2, 02230 Espoo

Työtilausten käsittely ja laskutus:

Tiina Kärki, p. (09) 8046 3265

Tarja Sivula, p. (09) 8046 3206

Henkilökohtaiset sähköpostiosoitteet:

etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

Lisätietoja meistä ja tarjoamistamme

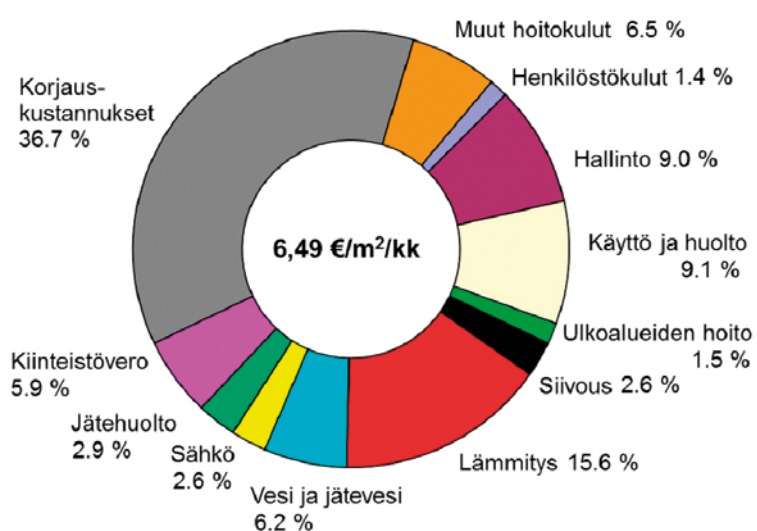
palveluista löydät kotisivuiltamme osoitteesta

**www.matinkylanhuolto.fi**

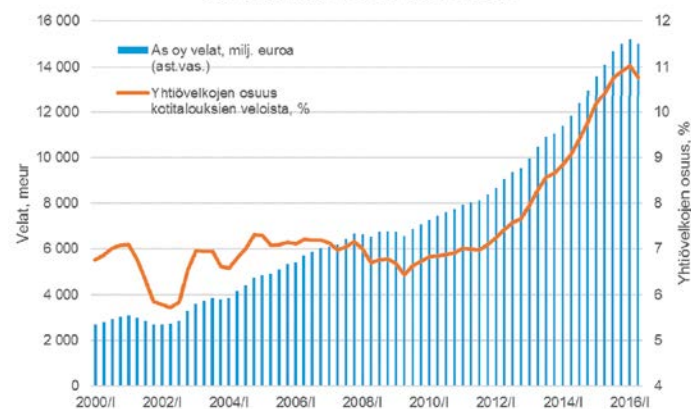
## Korjausrakentaminen

### Kiinteistöhoitokulut asunto-osakeyhtiömuotoisissa kerrostaloissa pääkaupunkiseudulla vuonna 2015

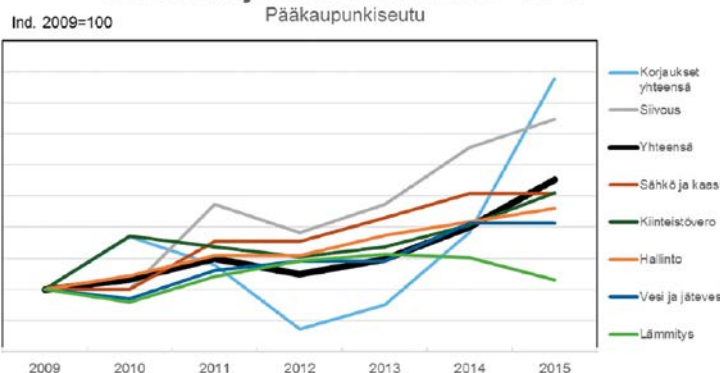
Lähde: Tilastokeskus



### Taloyhtiöiden velat ja yhtiövelkojen osuus kotitalouksien veloista



### Kerrostalojen hoitokulut 2009 - 2015



# Pääkaupunkiseudun korjausbuumi jatkuu

*Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri ennakoii taloyhtiöiden korjausrakentamisen kasvua pääkaupunkiseudulla ja eteläisessä Suomessa. Sen sijaan Itä- ja Pohjois-Suomessa odotukset ovat muuta maata heikommät.*

Pääkaupunkiseudulla Kiinteistöliiton barometrin vastaajista 34 prosenttia taloyhtiöistä arvioi korjausrakentamisensa kasvavan vuonna 2017 ja 27 prosenttia odottaa korjaamisen supistuvan vuoteen 2016 verrattuna. Vastaajista 39 prosenttia odottaa korjaavansa yhtä paljon kuin edellisvuonna.

Pääkaupunkiseudulla talouden kasvuodotukset ovat muuta maata vahvemmat ja kiinteistöjen arvot kaikkein korkeimmat. Kun rahoituskustannukset ovat nollakorko-ajana maltilliset, kasvuodotuksissa on katetta. Mielenkiintoista Kiinteistöliiton barometrin tuloksissa on kuitenkin se, että myös pk-seudulla yleisen taloustilanteen katsotaan varjostavan korjaushankkeiden toteuttamista lähiaikoina.

#### Pääkaupunkiseudun korjauskulut nousivat ennätyslukemiin vuonna 2015

Vuoden 2015 tilastojen perusteella pk-seudulla korjaustoiminta kasvoi kerrostaloissa erittäin voimallisesti. Tilinpäätöstilaston perusteella vuosikorjauksiksi kirjattut korjaukset kasvoivat peräti 41 prosenttia. Perusparannuksiksi kirjattuja aktivointeja ei raportoida aluekohtaisesti, mutta kaiken kaikkiaan suomalaiset kerrostaloyhtiöt korjasivat vuonna 2015 noin kahdeksan prosenttia edellisvuotta enemmän. Lienee kuitenkin selvää, että pk-seudulla myös perusparannuksiksi kirjattujen hankkeiden kasvu on ollut selvästi kaksinumeroinen.

Kovaa kasvuvauhtia vuonna 2015 selittävät pk-seudulla teknisen korjaustarpeen jatkuva kasvu ja luultavasti myös Aran vuosina 2013 ja 2014 jaossa ollut käynnistysavustus, jonka vauhdittamia hankkeita oli vielä vuonna 2015 runsaasti päällä. Kova kasvu näkyy kerrostalojen vuosikorjauksien osuuden poikkeuksellisen suurena osuutena vuonna 2015: kun tyyppillisesti korjausten osuus hoitokulujen kokonaisuudesta on noin neljännes, vuonna 2015 tämä luku kohosi peräti runsaaseen 36 prosenttiin. Tätä osuutta nosti myös lämmin vuosi, mikä näkyi lämmityskustannusten pienuutena.

#### Korjausbuumi nostaa myös lainakantaa voimakkaasti

Korjausten tuntuva kasvu näkyy myös voimakkaana kasvuna taloyhtiöiden ja niiden osakkaiden lainakannassa. Vuoden 2016 toisella neljänneksellä kaikki kotitalouksien velat kasvoivat 3,3 prosenttia, mutta asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainaosuudet noin tuplaten tähän nähden edellisvuoteen verrattuna. On selvää, että pääkaupunkiseudulla kasvuvauhdit ovat selvästi näitä lukemia korkeammat. Kattavaa tilastotietoa näistä ei kuitenkaan aluetasolta ole käytettävissä.

Koska pankit tekevät lainanantopäätöksissään yhä tarkemmin arvion sekä taloyhtiön että osakkaan lainanotto-kyvystä, suunnitelmallinen korjausstrategia myös rahoituksen kohdalla on entistä tärkeämpää.

#### Veropainetta lisää vuodelle 2017

Vuonna 2016 taloyhtiöiden hoitokulujen kasvu jäi erittäin maltillisiksi. Hinnat ja tariffit ovat nousseet niin, että puhutaan noin runsaan prosentin noususta. Lämmin vuosi näkyy lisäksi maltillisena lämmitysenergian käyttönä.

Vuodelle 2017 tiedossa on pääkaupunkiseudulle runsaan kahden prosentin ylläpitokustannusten nousua. Kustannustasoa nostavia asioita ovat hallituksen budjettiesityksessä mukana olevat kiinteistöveroprosenttien alarajojen nostot sekä lämmityspolttoaineiden verotuksen korottaminen.

Sen sijaan työvoimakustannusten nousupaine on olematon, sillä KIKY-sopimuksen perusteella palkkataso ei sopimusperusteisesti ole nousussa ja yritysten sosiaaliturvamaksut ovat jopa laskussa. Näin ollen kiinteistön hallinnolliset ja kiinteistönpitoon liittyvät kustannuspaineet ovat erittäin maltilliset vuodelle 2017.

Vantaalla kustannustason nousu on mekaanisesti laskien Espoota ja Helsinkiä pienempi, sillä kiinteistöveron kokonaisuus jää Helsinkiä ja Espoota pienemmäksi. Sekä Espoo että Helsinki joutuivat nostamaan sekä yleistä että vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttiaan.



TEKSTI: JUKKA KERO  
PÄÄEKONOMISTI  
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

# Hyvän korjaus- tarveselvityksen laatiminen

ESIMERKKI: TALOYHTIÖN TÄHTILUOKITUS KIINTEISTÖN KUNNOSTA.

Rakennusosa	Kuntoluokka	Strategia	Kestoiä	Lisäselvitys
Piha	★ ★ ☆ ☆ ☆ ☆	A	10-15 v	pihasuunnitelma tehty
Perustukset ja runko	★ ★ ★ ☆ ☆ ☆	B	yli 50 v	alkuperäiset
Julkisivut	★ ★ ★ ★ ☆ ☆	B	30-50 v	sokkelit maalattu ja elementtisaumat uusittu 2013
Parvekkeet	★ ★ ★ ★ ★ ★	B	30-50 v	peruskorjattu ja lasitettu 2013
Ikkunat ja ulko-ovet	★ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆	C	30 v.	puuikkunat on päätetty käyttää loppuun ja uusia

Asunto-osakeyhtiö-laki määrittää, että asunto-osakeyhtiön tulee esittää joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa viiden (5) vuoden korjaustarveselvitys. Laki ei määritä missä muodossa selvitys tulee esittää. Hallituksen antamaa selvitystä ei myöskään tarvitse lain mukaan hyväksyttävä yhtiökokouksessa vaan se annetaan tiedoksi.

Mielestämme **korjaustarveselvitys kannattaa aina laatia tulevaksi kymmeneksi (10) vuodeksi**, koska taloyhtiön nykyiset ja uudet osakkaat haluavat aina tietää mahdolliset korjaustarpeet pidemmällä aikavälillä voidakseen arvioida tulevia asumiskustannuksia.

Selvityksessä on myös hyvä esittää taloyhtiön tiivistetty korjaushistoria sekä tehdyt kuntotutkimukset ja -tarkastukset. Suosittelemme korjaustarveselvittämisen hyväksyttämistä yhtiökokouksessa, jossa sitä voidaan tarvittaessa muuttaa osakkaiden enemmistön tahdon mukaiseksi.

Hyväksytty korjaustarveselvitys kannattaa aina liittää isännöitsijätodistuksen liitteeksi, jotta tuleva osakas saa käsityksen yhtiön tulevasta remonteista. Suosittelemme myös ehdotettujen korjauksien alustavien hinta-arvioiden laatimista, mikäli se suinkin on mahdollista.

Mielestämme alustavan korjaustarveselvityksen laatijan tulisi olla korjausrakentamisen asiantuntija, joka tarkastelee yhtiön tilaa objektiivisesti. Yhtiön tulisi itse ottaa kantaa asiantuntijan esittämiin ja perustelemiin korjaustarpeisiin. Korjaustarveselvityksen laatiminen vaatii erityistä asiantuntemusta, perehtyneisyyttä ja riittävää kokemusta. Korjaustarveselvitys kannattaa ehdottomasti päivittää joka vuosi.

## Kunnossapidon periaateohjelma

Matinkylän Huolto Oy on laatinut ja kehittänyt talo- ja kiinteistöyhtiöiden kunnossapidon periaateohjelmia jo vuodesta 2000 ja nämä ohjelmat ovat isännöinti-asiakkaidemme yleisessä käytössä olevia kiinteistön teknisen kunnon ohjausvälineitä.

Kaikilla Matinkylän Huolto Oy:n isännöimillä taloyhtiöillä on käytössään vuosittain päivitettävä kunnossapidon periaateohjelma, joka täyttää Asunto-osakeyhtiö-lain vaatimukset korjaustarpeen selvittämisestä paremmin kuin laki vaatii. Isännöintiliitto on palkinnut ohjelman vuonna 2011 erityisenä isännöintitekona.

Edellyttäkää isännöinniltä hyvin laadittua korjaustarveselvitystä, jossa on huomioitu myös tarvittavat kuntotutkimukset ja säännölliset huoltotarpeet.

## Kunnossapidon periaateohjelman kehittäminen

Muokkasimme kunnossapito-ohjelmaa joitakin vuosia sitten ottamalla mukaan taloyhtiön valitseman A-, B- tai C-kiinteistöstrategian, mutta olemme havainneet, että kiinteistökohtainen ABC-luokitus on liian yleistasoisen.

Olemme nyt kehittäneet ohjelmaa siten, että ABC-strategialuokitus voidaan valita rakennusosa- ja järjestelmäkohtaisesti jaoteltuna 13 rakennusosaan.

Lisäksi olemme ottaneet esteettisyys- ja havainnollisuussyistä mukaan 1–5 tähden kuntoluokituksen. Tähtiluokitus on taloyhtiön oma näkemys kiinteistön kunnosta ja se perustuu visuaaliseen tarkasteluun, todettuun tietoon tai kuntotutkimuksien tuloksiin.

**Kuntoluokitukselle ei ole valtakunnallista objeistusta, standardia tai normia. Eri taloyhtiöt eivät ole tältä osin vertailtavissa keskenään.**

**Julkisivut ja parvekkeet** | Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus antaa viitteitä rakenteiden nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä. Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita julkisivuremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusia noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa. Puurakenteiden säännöllinen huoltomaalaus pidentää niiden ikää.

**Vesikatteet** | Vesikatteiden kuntotarkastus kannattaa tehdä, kun taloyhtiö on noin 20 vuoden iässä riippumatta katemateriaalista ja kattomuodosta.

**Ikkunat ja ovet** | Puuikkunat ja ovet kannattaa huoltomallata noin 5 vuoden välein. Puu-alumiini-ikkunat ja -ovet ovat lähes huoltovapaita noin 30 vuoden ajan.

**Elementtisaumat** | Elementtisaumojen kestoikä on noin 15-20 vuotta. Elementtisaumojen kunto kannattaa tarkastaa 10 vuoden jälkeen joka vuosi.

**Salaojat** | Kaikissa rakennuksissa tulisi olla salaojat perustavasta riippumatta, koska veden pääsy talon alle kannattaa estää. Jos salaojia ei ole, niin niiden asentamiseen kannattaa varautua. Salaojat keräävät hiekkaa ja lietettä, joten ne kannattaa painehuuhdella määrävälein.

**Viemärit** | Jäteveden pohja- ja pihaviemärit keräävät jätettä, joten ne kannattaa painehuuhdella määrävälein viemäritukosten estämiseksi. Myös pystyviemärit voidaan painehuuhdella, jos niissä havaitaan puhdistustarvetta. Pihan sadevesiviemärit keräävät hiekkaa, joten sadevesikaivot kannattaa tyhjentää säännöllisesti.

**Vesijohdot** | Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus antaa viitteitä järjestelmien nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä. Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita aina putkiremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusia noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa.

**Lämmitys** | Kaukolämpöön liitetyn yhtiön lämmönvaihtimen oletettu kestoikä on noin 20 vuotta. Samoin patteriventtiilien. Näiden uusimiseen kannattaa varautua.

**Ilmanvaihto** | Koneellinen ilmanvaihto kannattaa puhdistaa ja säätää noin 5 vuoden välein, koska järjestelmä menee jo siinä ajassa epätasapainoon ja ilmanvaihtokojeen ovat puhdistuksen tarpeessa.

Lämmöntalteenottojärjestelmien kojeiden kammiot pitää puhdistaa ja suodattimet vaihtaa kaksi (2) kertaa vuodessa.

**Sähköt** | Sähköpääkeskusten liitokset ja toiminnot kannattaa tarkastaa ja tarvittaessa kunnostaa, kun yhtiö on noin 20 vuoden iässä.

Huoneistojen vanhentuneita sähköjärjestelmiä voidaan kustannustehokkaasti uusia esim. putkiremontin yhteydessä.

**Antenni- ja tietoverkko** | Uusissa asunnoissa on nykyaikaiset antenni- ja tietoverkkojärjestelmät. Vanhoissa taloyhtiössä näin ei useinkaan ole. Uudet asukkaat, varsinkin nuoret, haluavat monesti näitä moderneja toimintoja huoneistoonsa. Vaikka nykyisin on olemassa langattomia järjestelmiä, niin langallisia pidetään ainakin toistaiseksi toimintavarmempina ja tehokkaampina.

Uudet antenni- ja tietoverkkojärjestelmät voidaan kerrostalossa asentaa suhteellisen helposti huoneistoihin porrashuoneiden kautta.

**Hissit** | Jos rakennuksessa on hissi, niin sen viranomais-tarkastus tehdään joka vuosi. Suosittelemme hissien kuntotarkastusta päteväällä kuntotarkastajalla, kun hissi on 30 vuoden iässä tai jo aiemmin, jos hissiin tulee jatkuvasti uusia vikoja.

Hissin mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä tulee huomioida korin mahdollinen suurentaminen (pyörätuolikäyttö) ja sähköiset ovet (esteettömyys).

**Yleiset tilat** | Yleiset tilat (porrashuoneet ja kellaritilat) kuuluvat käytössä. Yleisiä tiloja voidaan kunnostaa osakkaiden ja asukkaiden toiveiden mukaan 20–30 vuoden välein. Yleisten tilojen valaistuksen tehostaminen ja muuttaminen liiketunnistinvalaisimiksi lisää turvallisuudentunnetta ja käyttömukavuutta sekä säästää sähkönkulutuksessa.

**Lukitus** | Suosittelemme, että taloyhtiössä on aina käytössä suojattu avainjärjestelmä, jossa lisäavaimia voi tilata vain lukkoliikkeen kautta. Tällöin kiinteistöturvallisuus täytyy. Isommissa taloyhtiöissä kannattaa harkita sähköistä lukitusjärjestelmää, jossa kadonneet avaimet voidaan poistaa helposti.

**Huoneistojen märkätilat** | Huoneistojen märkätilojen lattioiden ja seinien vedeneristeet kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Jos vedeneristeet joudutaan uusimaan vesivaurioin tai vedeneristeiden uusimistarpeen vuoksi, niin taloyhtiö on velvollinen saattamaan pinnat vastaavaan tasoon. Usein tämä sisältää myös pintojen laatoituksen perustasoisin laatoin.

Koska märkätilojen kunnostus maksaa jonkin verran, niin suosittelemme pesutilojen ja kylpyhuoneiden kuntotarkastusta noin 5 vuoden välein. Tämä antaa viitteitä korjaustarpeista. Kaikki vesikalusteet (hanat, wc-istuimet yms.) kannattaa tarkastaa samalla kertaa.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE  
RAKENNUTTAMISPÄÄLLIKKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY

## Taloyhtiö ja korjausrakentaminen

# Laadun takaavat kirkkaat tavoitteet ja hyvä suunnittelu

**Korjausrakentamisen laadun edistämiseen tarvitaan taloyhtiön tahtotilan kirkastamista ja palveluntuottajien palveluprosessien kehittämistä.**

**Taloyhtiöt ovat suurten haasteiden edessä.** Suurimpia haasteita aiheuttavat rakennuskannan ikärakenteesta johdettu korjausrakentaminen, kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset ja väestön ikääntyminen. Näihin haasteisiin voidaan varautua suunnitelmallisen kiinteistönpidon avulla.

Tulevien hankkeiden ajoituksiin on aina kiinnitettävä huomiota, jotta asumiskustannukset saadaan pidettyä kohtuullisella tasolla. Hankkeiden lykkääminen voi johtaa tilanteeseen, jossa hankkeet ajautuvat päällekkäin.

**Hankkeiden valmistelu ja liikkeellelähtö ovat aina kriittisiä vaiheita.** Erityisen haastavia nämä ovat epävarmalle kertarakennuttajalle, kuten taloyhtiölle. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina hankittava pätevä rakennuttamisesta vastaava projektipäällikkö. Vaikka yhtiö siirtää rakennuttamistehtävät projektipäällikön hoidettavaksi, on vastuu edelleen hankkeeseen ryhtyvällä.

### Hyvä tarjouspyyntö ja suunnittelu onnistumisen taustalla

Korjaushankkeissa huomio kääntyy lähes poikkeuksetta laatu keskusteluun. Syynä tähän on usein se, ettei taloyhtiön odotukset vastaa käytännön kokemuksia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on aina panostettava tarjouspyyntöasiakirjojen selkeyteen ja lopulta laadittaviin sopimuksiin. ”Sitä saa, mitä tilaa”, pätee hyvin myös korjausrakentamisessa.

Taloyhtiön tahtotila saadaan parhaiten selville hyvin toteutetun hankesuunnittelun avulla. Hankesuunnitteluvaiheessa määritetään muun muassa korjaustöiden sisältö ja laajuus, alustava kustannustaso ja toteutustapa. Tavallisesti selvitetään myös, mitä remontteja kannattaa tehdä samanaikaisesti ja mitä tiettyinä ajankohtina myöhemmin.

### Korjausrakentamisessa ”uomakipittämisen kulttuuri”

Palveluntuottajien osaamisessa on myös kehitettävää. Filosofin Esa Saariselta opin aikanaan mielenkiintoisen termin,

uomakipitys. Se kuvaa palveluntuottajaa, joka ei siirry mukavuusalueensa ulkopuolelle. Uomakipittäjä noudattaa ai-noastaan oppimiaan toimintatapoja, eikä opi tai halua oppia uusia tapoja toimia.

Korjausrakentamisessa vallitsee edelleen uomakipityksen kulttuuri. Opituista uudisrakentamisen toimintatavoista ei haluta päästää irti, vaikka toimintaympäristö on muuttunut. Muutamat palveluntuottajat ovat kuitenkin oivaltaneet palvelun merkityksen korjausrakentamisessa ja panostaneet palveluprosessin kehittämiseen.

Palveluprosessin kehittäminen on palveluntuottajan näkökulmasta kannattavaa koska asiakkaat lopulta määrittävät yrityksen imagon. Hyvästä palvelusta hyötyvät myös taloyhtiöt jolloin taloyhtiön odotukset ja käytännön kokemukset kohtaavat todennäköisemmin.

Palveluntuottajien on panostettava teknisen laadun lisäksi tuotannollisen ja toiminnallisen laadun kehittämiseen. Toiminnallisella laadulla tarkoitetaan palveluntuottajien toimintaa korjaustyön aikana. Tähän vaikuttavat palveluntuottajien asenteet, käyttäytyminen, toiminnan täsmällisyys, aikataululupausten pitävyys, viestintä ja sen oikeellisuus, työmaajärjestelyissä onnistuminen ja niin edelleen.

Toiminnallisen laadun kokeminen on osin subjektiivista, mutta kokonaisuuden kannalta aina merkittävää. Vaikka korjaustyön tekninen laatu olisi hyvä, heikko toiminnallinen laatu saattaa johtaa siihen, että palvelu koetaan kokonaisuutena epäonnistuneeksi.

Korjausrakentamisen laadun edistämiseen tarvitaan siis taloyhtiön tahtotilan kirkastamista ja palveluntuottajien palveluprosessien kehittämistä.



TEKSTI: JARI VIRTA  
KEHITYSPÄÄLLIKKÖ, KIINTEISTÖLIITTO

# Lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiössä



*Taloyhtiöllä on useita erilaisia tapoja toteuttaa lisä- ja täydennysrakentamista ja näin saaduilla varoilla rahoittaa peruskorjauksia. Lisä- ja täydennysrakentamishankkeet edellyttävät huolellista valmistelua ja päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla päätöksentekoa koskevia säännöksiä, joita pitää noudattaa.*

**Koska taloyhtiön toimialaan ei kuulu rakennuttamiseen** liittyvä riskien ottaminen, taloyhtiö ei voi toimia rakennuttajana, vaan rakennusoikeus tulee myydä ulkopuoliselle toimijalle.

Yhtiön hallussa olevan tilan myynti tapahtuu suunnatulla osakeannilla. Taloyhtiöön tulee näin uusia osakshallinnassa olevia huoneistoja. Uusien osakkeiden merkintähintana saadut varat ovat yhtiölle verovapaata pääomasijoitusta.

**Taloyhtiön omistamaa tonttia** voi olla mahdollista lohkoa, jolloin tontti jaetaan kahteen osaan ja myydään uusi tontti esimerkiksi rakennusliikkeelle. Tällaisesta omaisuuden myynnistä saatu tulo on yhtiölle veronalaista tuloa. Omaisuudesta saadusta myyntihinnasta ei kuitenkaan veroteta erikseen, vaan myyntituotto on myyntitilikauden tuloa muiden tulojen ohessa.

Jos myynnistä saadut varat käytetään samalla tilikaudella vuosikuluna vähennettävään korjausurakkaan, ei myyntitilikaudelta synny verotettavaa voittoa.

**Jos asunto-osakeyhtiön kiinteistöstä erotetaan osa**, joka myydään esimerkiksi uuden asunto-osakeyhtiön perustamista varten, voidaan päätös tehdä yhtiökokouksessa enemmistöllä. Kiinteistön osa voidaan erottaa esimerkiksi lohkomalla tai uusi rakennus voidaan rakentaa samalle tontille hallinnanjakosopimuksin.

Jos kiinteistön osan luovuttamisen johdosta yhtiöjärjestykseen joudutaan tekemään muutoksia, päätös tehdään

2/3 enemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista.

Päätös voidaan tehdä normaalilla enemmistöllä, kun luovutus koskee vain sellaista kiinteistön osaa, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja, eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen. Muutoin päätökseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

**Jos uudisrakennus tulee osaksi nykyistä** taloyhtiötä, yhtiökokous päättää rakennusoikeuden myymisestä ja tähän liittyvästä yhtiöjärjestyksistä sekä päättää uusien osakkeiden antamisesta. Päätös vaatii 2/3 enemmistön yhtiökokouksessa.

Poikkeustilanteissa päätös saattaa vaatia jonkun tai joidenkin osakkeenomistajien nimenomaisen suostumuksen. Kyse on tilanteesta, jossa uusi rakennus esimerkiksi varjostaa huomattavasti jotakin huoneistoa ja vaikuttaa alentavasti huoneiston arvoon. Vaikutuksen tulee kuitenkin olla objektiivisesti arvioiden olennainen.

Jos rakennukset ovat keskenään hyvin eri-ikäisiä ja eritasoisia, on järkevää sisällyttää yhtiöjärjestykseen myös määräys, jonka mukaan rakennusten kunnossapitokustannukset eriytetään rakennuskohtaisesti.

**Pienimuotoisemmassa rakentamisessa, kuten** ullakko- ja rakentamisessa, edetään päätöksenteossa vastaavalla tavalla kuin kokonaan uuden rakennuksen rakentamisessa. Yh-

tiökokous päättää 2/3 enemmistöllä yhtiöjärjestyksensä muuttamisesta ja uusien osakkeiden antamisesta.

**Aloite asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan** osakshallinnassa olevan liikehuoneiston tai muun vastaavan muuttamisesta asuinkäyttöön tulee yleensä ko. huoneiston osakkeenomistajalta. Päätöksenteko edellyttää tässäkin vaihtoehdossa yhtiöjärjestyksensä muuttamista, joka vaatii ko. huoneiston osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi 2/3 enemmistöä yhtiökokouksessa.

**Päätöksessä on otettava huomioon**, onko asuinhuoneistoksi muutettavasta liikehuoneistosta maksettu voimassaolevan yhtiöjärjestyksen mukaan ns. jyvitettyä, esimerkiksi kaksinkertaista, vastiketta verrattuna asuinhuoneistoihin. Käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä jyvitetty vastikkeen jäävät pääsääntöisesti ennalleen, sillä jyvityksen poistaminen vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

**Ennen yhtiökokouksen päätöksentekoa on** myös otettava selville, onko huoneiston rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus muutettavissa. Yhtiöjärjestyksestä ilmenevän ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen pitäisi olla yhteneväisiä.

TEKSTI: ARI KANERVA, ASIANAJAJA  
KUHANEN, ASIKAINEN & KANERVA OY  
KUVA: KEI MATSUMOTO

## KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöalan juridiikkaan sekä työsuhteisiin erikoistunut asianajotoimisto. Keskeisiä asiakasryhmiämme ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, henkilöasiakkaat sekä erilaiset kiinteistöalalla toimivat yritykset, yhteisöt ja säätiöt. Asiakkaitamme palvelemme koko maan laajuisesti.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy | Unioninkatu 13, 00130 Helsinki  
puh. 029 360 1100 | faksi 029 360 1111 | <http://www.kak-laki.fi>

60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E 60°9'77"N, 24°54'136"E

## Taloyhtiö omaisuuden hoito



# Onko yhdentekevää kuka hoitaa omaisuuttasi?

MASA lehdessä 1/2004 oli pääkirjoitus otsikolla *Onko yhdentekevää kuka hoitaa omaisuuttasi?* Alla on tuo 13 vuoden takainen kirjoitukseni omaisuudenhoidosta. Siihen sattumalta palattuani aloin miettimään, että mikä on muuttunut tässä ajassa Matinkylän Huollon isännöimissä kohteissa ja mikä toimialallamme ja mihin suuntaan?

Voin todeta, että Matinkylän Huollossa on asiakkaiden kanssa yhdessä edetty juuri kirjoitukseni mukaisesti. Onhan tämä Matinkylän malli nyt otettu koko valtakunnan kiinteistönpidon ohjeaineistoihin Suomen Kiinteistöliiton materiaaleihin. Sen sijaan koko toimialalla ei ole edetty vielä merkittävästi ja sen vuoksi Matinkylän Huolto on antanut omat toimintamallinsa yleiseen käyttöön.

MIKKO PELTOKORPI  
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS  
MATINKYLÄN HUOLTO OY

### Pääkirjoitus MASA 1-2014

Suomen kansallisvarallisuudesta noin kaksi kolmasosaa on kiinni kiinteistöissä ja rakennetussa ympäristössä. Asuinkäytössä olevien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osuus tuosta varallisuudesta on merkittävä. Kiinteistöyhtiöt ovat joko omistajatahojensa omassa tai ostopalveluorganisaatioiden hoidossa riippuen omistajien omista kiinteistönpitostrategioista. Valtava asunto-osakeyhtiöiden määrä hoidetaan hyvin monenlaisten isännöintiorganisaatioiden ja yksittäisten henkilöiden toimesta.

Asunto-osakeyhtiöillä ei pääsääntöisesti ole luotuna yhteisesti hyväksyttyä kiinteistönpitostrategiaa, vaan kukin yhtiö elää elämäänsä omalla laillaan. Hyvin keskeisessä asemassa yhtiössä on yhtiötä isännöivä isännöinti-organisaatio käytettävissä olevine resursseineen, ja sen kuulakuvana yhtiön oma isännöitsijä. Yhtiökokous tekee keskeiset päätökset, jotka hallitus toimeenpantee isännöitsijän kanssa

yhteistyössä. Isännöintityö on manageerausta, missä isännöitsijäorganisaatio kumppanuusverkostoonsa tukeutuen panee asiat pyörimään.

Isännöinti alana on tänä päivänä melkoisessa puristuksessa, kriisitila ei liene liioiteltu ilmaisu. Alalla on pula isännöitsijöistä suurten ikäluokkien poistuessa työuralta, ja mm. suurten iltakokousten määrän vuoksi nuorten lapsiperheiden isiä tai äitejä ammatti ei innosta. Ala tarvitsee sekä suuria yrityksiä että pienyrittäjiä, jotta kysyntä voidaan tyydyttää. Auditoina olen todennut sekä isoissa että pienissä yrityksissä olevan erinomaista toimintaa, mutta myös paljon kehitettävää, ja yleensä aivan eri osa-alueilla. Yhteisiä ongelmia ovat mm. työssä jaksaminen, alan muutosten tuoma vaativuuden kasvu sekä yritysten kannattavuuden heikentyminen.

Jotain muutakin isännöintialalla on vialla, kun samantyyppisillä ammattinimikkeellä alla voi toimia ilman koulutusta kuka tahansa. Tosiasiallisesti ammatilliset vaatimukset ovat kasvaneet valtavasti viime vuosina. Syystäkin voidaan puhua ammatista, joka on poikkeittieteellinen, alati muuttuva sekä henkisesti raskas. Tätä ei yhtään vähennä kiinteistöjen ikääntyminen, merkittävät puutteet ja virheet rakentamisessa sekä asukkaiden odotusten ja vaatimustason nousu. Useasti isännöitsijä on myös erotuomarina ja yhtiön etujen vaalijana yksittäisen osakkaan ajaessa puhtaasti omaa etuaan.

Joskus 80-luvulla asioita katsottiin vain tilinpäätösten kautta ja silloin riitti kun hallinto, talous ja juridiikka hallittiin. Nyt ei enää riitä peräpeiliin katselu, vaan on hallittava asiakaskeuhainen palvelu, asiakkaan omaisuuden elinkaaren aikainen edullinen hoito, ikääntyvän kiinteistö-kannan perusrparannukset ynnä muut tämän päivän ja tulevaisuuden haasteet.

Kaikesta tästä huolimatta kustannuspaineissa asioita hoitavat yhtiöiden hallitukset saattavat intoutua kilpailuttamaan palveluita. On ymmärrettävää, että hallitukset palveluita ostaessaan uskovat kaikkien tarjoajien pystyvän kutakuinkin

samaan lopputulokseen, mutta näin asia ei valitettavasti ole.

Ala tervehtyy vain sillä, että sen toimijat itse noudattavat yhteisiä pelisääntöjä ja kilpailu tapahtukoon tuotteen ominaisuuksilla – terve kilpailu pitää meidät kaikki vireinä.

Tilajina toimivien hallitusten on myös viimeistään silloin havahduttava, kun toimintansa lopettava yritys tarjoaa samoja henkilöitä jatkamaan uuden yrityksen nimissä.

Käytännössä samalla hinnalla, jopa edullisemmin löytyy toimijoita, joiden omistuspohja, pitkäaikainen toiminta, organisaation laajuus ja koulutettu henkilöstö ovat taustana näiden perusasioiden hallitsemista. Yksittäisten asukkaiden omaisuuden hoito ei saa muuttua alan palveluyritysten kauppatavaraksi.

Varmin tausta talohallitusten onnistumiselle valinnoissaan on selvittää isännöintiyritysten taustat, vastuuhenkilöiden toiminta alalla sekä oman yhtiönsä todelliset tarpeet ja hankkia tarvittava palvelu luotettavalta toimijalta. Kiinteistön omistajien on yhteisesti tiedostettava oman omaisuutensa arvo ja sen hoidon vaativuus ja tehtävä valintansa sen mukaan.

Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA ry on auditoinut yli 150 isännöintiyritystä Suomessa, joihin tukeutuminen takaa valvotun ja koulutetun henkilöstön asiakkaan käyttöön.

 Matinkylän Huolto





TOIMITUSJOHTAJA MIKKO PELTOKORPI  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKÖ MARJA-LEENA SALLINEN  
HUOLTOPÄÄLLIKÖ ARTO PAKKALA

# MEIDÄN MUKANAMME PYSYI KEHITYKSEN KÄRJESSÄ



Tässä kymmenen hyvää syytä siihen, mikä takaa sen asiakasyhtiöllemme ja heidän asukkailleen ja muille toimijoille, että heidän asioittensa hoito on osaavissa käsissä:

1. Matinkylän Huolto Oy on alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistuksessa, mikä takaa sen, että työtä tehdään laaja-alaisesti koko asiakaskuntamme ja alueemme hyväksi
2. Toimintamme ja ajattelumme on kokonaisvaltaista tuottaessamme isännöinnin, rakennuttamisen, kiinteistönhoidon sekä ympäristönhoidon palveluita
3. Olemme omalla Kunnossapidon periaateohjelmallamme luoneet koko toimialamme käyttöön uusia ja käteviä sopivia omaisuudenhoitotyökaluja
4. Meidän taustatiiminämme on neljän toimialallamme arvostetun tohtorin kvartetti innovoimassa ja ohjaamassa meitä kohti tulevaisuuden asukastarpeita

5. Meillä on toiminut jo lähes kaksi vuosikymmentä erillinen kehittämistoimikunta hallitustyöskentelyn ja operatiivisen toiminnan välissä varmistamassa sitä, että hallituksen linjaamat asiat menevät käytäntöihin
6. Meillä on aivan poikkeuksellinen alueellinen yhteistyöverkosto, jonka kanssa on tehty merkittävää koko alueen kehittämistyötä
7. Uskallamme ennakkoluulottomasti kehittää toimintaamme ja etsiä uusia pään avauksia toimialallamme, josta osoituksena mm. AHAP hankkeemme TEKESin tuen turvin
8. Olimme rohkeasti mukana Tekesin INTOHIMOINEN

YRITYS kisassa, jossa emme päässeet kymmenen parhaan joukkoon Suomessa, mutta koimme aidosti olevamme oikeassa porukassa mukana

9. Olemme olleet esteettömämpien asuntojen, lähiympäristön sekä kaupunkirakenteen luomisen edelläkävijöitä
10. Järkevään ja asukasviihtyisyyden varmistavaan energiankäyttöön olemme paneutuneet asiakkaittemme kanssa systemaattisesti jo 1980-luvulta saakka

*Matinkylän Huolto – turvallinen kumppani  
1990-luvun sloganinsa mukaisesti*

## TOIMINTAMME KULMAKIVET



NYKYAIKAISUUS

ASIAKASLÄHTÖISYYS

TURVALLISUUS

SUUNNITELMALLISUUS

TEHOKKUUS

TALOUDELLISUUS

## Taloyhtiö ja isännöinti

# Osaava hallitus ja taitava isännöitsijä ajavat osakkaiden etua



## + tukena Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyys

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu yli 2,5 miljoonaa ihmistä. Harvoin tulee ajatelleeksi, että taloyhtiö on eräänlainen yritys, jolla on varsin huomattava omaisuus ja toiminta. Pienessäkin rivitaloyhtiössä talon ja tontin arvo on helposti miljoonaa euroa. Siksi ei ole yhdentekevää millaisella osaamisella taloyhtiötä johdetaan.

Taloyhtiön vastuuhenkilöt ovat paljon vartijoina. Pätevän hallituksen valinta on yhtiökokouksen tärkein tehtävä, aivan kuten luotettavan isännöitsijätoimiston valinta on hallituksen tärkein tehtävä. Valittujen asia on sitten parhaan kykynsä mukaan toteuttaa yhtiön kaksi tärkeintä tavoitetta: asumistarpeen tyydyttäminen sekä osakkaiden omaisuuden arvon vaaliminen.

### Asunto-osakeyhtiöissäkin on riskinsä

Asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa on melkoinen riskipitoisuus. Vaikka asunto-osakeyhtiö ei tavoittelekaan voittoa ja tulopuoli, eli vastikkeet, muodostavat niin sanotun automaatin, ei se itsessään takaa tehokkuutta ja kannattavuutta pidemmällä tähtäimellä. Esimerkiksi puutteellisesti kilpailutettu ja valvottu perusparannushanke voi olla suutari, joka räjähtää käsiin viiden tai kymmenen vuoden päästä. Pelkästään sen oikeudelliseen jälkipuintiin voi upota kymmeniä tuhansia euroja.

Asumista ja kiinteistönpitoa ohjaavat hyvin monet lait, asetukset ja määräykset, eikä ole kohtuullista vaatia taloyhtiön johdon hallitsevan niitä kaikkia. Hallituksen jäse-

net ovat useimmiten kiinteistöalalla maallikkoja. Myöskään isännöitsijältä ei voi vaatia joka alan asiantuntemusta. Valveutunut taloyhtiön johto turvaa selustansa parhaiten hyödyntämällä asiantuntijoita talon ulkopuolelta.

### Kiinteistöyhdistyksen jäsenyys on hyvä perusvakuutus

Riskejä hallitaan vakuuttamalla. Eräänlainen asunto-osakeyhtiöiden toiminnan perusvakuutus on jäsenyys Suomen Kiinteistöliiton alueellisessa kiinteistöyhdistyksessä eli Kiinteistöliitto Uusimaassa. Jäsenyys takaa oikea-aikaisen tiedon ja asiantuntijoiden neuvot sekä hallitukselle että isännöitsijälle. Kiinteistöyhdistys puolueeton tuki taloyhtiön päätöksenteolle toimii kuten vakuutus, mutta riskien laukeamista vastaan. Lisäksi jo olemassa oleville ongelmille annetaan apua niiden selvittämiseen.

Kiinteistöliitto Uusimaa on taloyhtiöiden paikallinen palvelu- ja edunvalvontajärjestö, jonka jäseniä ovat yksittäiset asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Kiinteistöliitto Uusimaan palvelukeskus antaa palveluita yli 10 700 jäsenyhtiölle hyvin maltillisella jäsenmaksulla (0,5 €/asunto/kk). Jo yksi puhelinneuvo voi kattaa koko vuoden maksun. Onhan sinun taloyhtiösi jo jäsenenä?

Kiinteistöyhdistyksen tärkeä tehtävä on toimia taloyhtiön ja sen eri toimijoiden kumppanina sekä edesauttaa, että kaikki puhaltaisivat samaan hiileen. Vähemmän väärinkäsityksiä ja enemmän faktatietoa. Jäsenyys kiinteistöyhdistyksessä on valveutuneen taloyhtiön tunnusmerkki.

### Turvaverkko myös huippuisännöitsijälle

Asunto-osake on useimmille meistä kallisarvoisin omaisuus ja elämän suurin sijoitus. Ammattitaitoinen isännöitsijä yhdessä asiaan paneutuneen hallituksen kanssa on tärkeässä roolissa huolehtiessaan taloyhtiön toiminnasta. Nopea ja asiantunteva kiinteistöyhdistyksen jäsenpalvelu tukee myös ammatti-isännöitsijöiden toimintaa.

Pääosa kiinteistöyhdistyksen jäsentaloista on ammatti-isännöinnin piirissä, joten jäsenyys ja ammatti-isännöinti eivät korvaa, vaan täydentävät, toisiaan. Myös ammatti-isännöitsijälle on eduksi, kun taloyhtiön hallitus tietää enemmän asioista.

### Panostus hallituksen osaamiseen kannattaa

On asunto-osakeyhtiön osakkaiden etu, että hallitukseen saadaan osaavia ja innostuneita ihmisiä. Yhtiön talousarviossa huomioitu hallituksen kokouspalkkio sekä pieni määräraha oman osaamisen kartuttamiseen lisäävät varmaankin kiinnostusta tähän tärkeään luottamustehtävään.

Tervetuloa toimimaan hyvän kiinteistönpidon puolesta! [www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa](http://www.kiinteistoliitto.fi/uusimaa)

TEKSTI: MARIKA SIIPIÄ  
ASIAKKUUSPÄÄLLIKKÖ  
KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA  
KUVA: KEI MATSUMOTO

### Kiinteistöliitto [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja, kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio ja alan johtava vaikuttaja. Jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalaan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut.

Vuonna 1907 perustetun Kiinteistöliiton muodostavat 23 alueellista yhdistystä ja valtakunnallinen toimialajärjestö, Suomen Vuokranantajat ry. Kiinteistöliittoon kuuluu yli 26 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.

Lue lisää | [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

**Neuvonta** | <http://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/neuvontapalvelut>

**Kiinteistöliitto Uusimaa** | <http://www.kiinteistoliitto.fi/jaseneksi/jasenyhdistykset/uusimaa/>

**Kiinteistöliiton taloyhtiöasioiden tietoa:**

[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net) | kokoaa kiinteistöalan ajankohtaisen tiedon taloyhtiöille yhteen osoitteeseen  
[www.kiinteistolehti.fi](http://www.kiinteistolehti.fi) | Suomen Kiinteistölehti on taloyhtiöille hyödyllisin lehti, jonka tilaushinta tu-

lee nopeasti säästettyä taloyhtiön viisaampien päätösten ja oikean tiedon ansiosta. Kiinteistöyhdistysten jäsenet saavat lehden useilla alueilla jäsenyyden osana.

[www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi) | Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisemista kirjoista ja oppaista löytyy hyötytietoa taloyhtiöille tarkasti ja kohdennetusti.

[www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi) | Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen kurssi- ja ajankohtaiskoulutustarjonta kannattaa tarkistaa, samoin kuin oman alueen kiinteistöyhdistyksen tulevat tilaisuudet.

## Matinkylän Huolto



# Isännöinti

Matinkylän Huolto Oy:n isännöitsijät saavat asiat sujuumaan yhdessä hallituksen, työyhteisön ja kumppanuusverkoston kanssa. Isännöinti perustuu isännöitsijän, isännöintiyhtiön ja asiakastaloyhtiön hallituksen väliseen keskinäiseen luottamukseen.

Palveluksessasi ovat taloyhtiöiden vastuuisännöitsijöiden lisäksi kiinteistösihteerit, asiakaspalvelijat, vastikevalvojat ja kirjanpitäjät sekä teknisiin asioihin keskittyvät projektipäälliköt.

Isännöitsijä keskittyy pääasiassa hallituksen kanssa työskentelyyn ja toimii keulakuvana yhtiön asioiden hoidossa. Useimmiten juoksevat asiat hoitaa tukiorganisaatio, josta 70% sopimustehtävistä. Tukiorganisaation jäsenet ovat suoraan yhteydessä asukkaisiin ja asukkaiden kannattaa olla suoraan yhteydessä heihin. Isännöitsijät ovat toimistoaikana usein kokouksissa, neuvotteluissa ja katselmuksissa, joten heitä voi olla vaikea tavoittaa puhelimitse, sähköpostiinkin saa nopeammin vastauksen, jos viesti ei turhaan odota isännöitsijän laatikossa edelleen lähettämistä asiaa hoitavalle henkilölle.

Isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja valmistelevat yhdessä asiat hallituksen kokouksiin päätöksentekoa varten. Isännöitsijä vastaa asiakasyhtiön johtamisesta, hallinnon moitteettomasta hoitamisesta sekä palvelujen hankkimisesta talolle. Kohteiden ominaispiirteistä ja monien muiden muuttajien vuoksi on yhdellä isännöitsijällä hoidettavana noin 15 – 22 taloyhtiötä.

### Isännöintiliitto [www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)

Hyvä isännöinti kannattaa. Isännöintiliitto vaikuttaa isännöintialan asemaan yhteiskunnassa sekä tukee isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä näiden toiminnan parantamisessa.

Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvan 2,7 miljoonan suomalaisten elämään. Isännöintiliittoon kuuluu yli 500 jäsenyritystä ja 22 paikallisyhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu yli 2/3 Suomen isännöinnistä.

#### Muita linkkitietoja

Taloyhtiön hallitukselle suunnattu Kotitalo-lehti [www.kotalolehti.fi](http://www.kotalolehti.fi)

Pihaparlamentti-blogi [www.pihaparlamentti.fi](http://www.pihaparlamentti.fi)  
Oikeusministeriön kysy asunto-osakeyhtiölaista -palsta:

<http://www.kysyasunto-osakeyhtiolaista.fi/>  
Ympäristöministeriön ja Valtion asuntorahaston Asuminen.fi-verkkopalvelu:

<http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen>

#### Kiinnostavaa sosiaalisessa mediassa

Twitter: @isannointiliitto | @Kotalolehti

Facebook:

[www.facebook.com/kotalolehti](http://www.facebook.com/kotalolehti)

[www.facebook.com/isannointiliitto/](http://www.facebook.com/isannointiliitto/)

## Isännöintiin ja kiinteistöön liittyviä yleistietolinkkejä

Rakennustieto | <http://www.rakennustieto.fi/>

KTI Kiinteistötieto Oy | [www.kti.fi](http://www.kti.fi)

on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio- ja tutkimuspalveluja kiinteistöjohtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n perustehtävä on tuottaa palveluja, jotka parantavat asiakkaiden kiinteistöliiketoiminnan tuottavuutta ja kilpailukykyä.

Tietoa rakentamisen laadusta | <http://rala.fi/>

Taloyhtiöillekin toimiva palvelu urakoitsijan taustoista | <https://zeckit.com/fi/>

Kestävä kehitys | [http://www.espooli.fi/fi-FI/Asuminen\\_ja\\_ymparisto/Kestava\\_kehitys](http://www.espooli.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Kestava_kehitys)

### RAKLI [www.rakli.fi](http://www.rakli.fi)

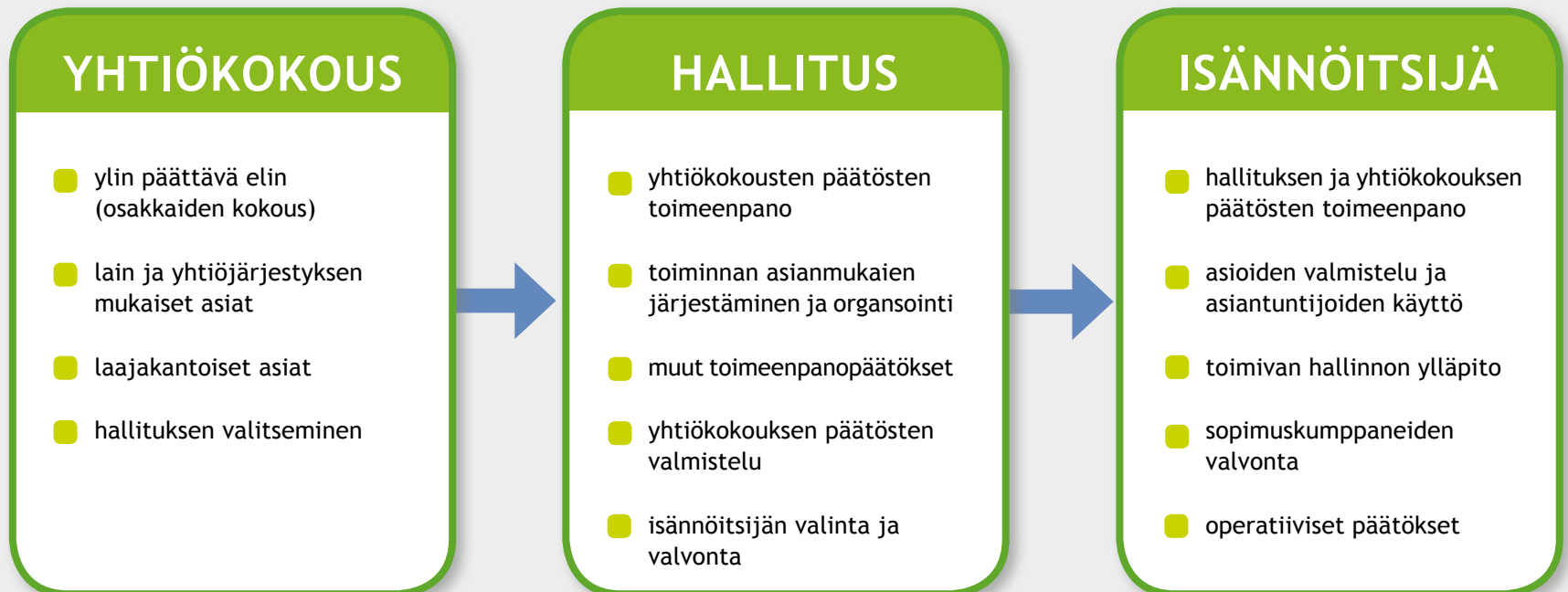
kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat ammattimaisia vuokra-asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden edustajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

### Kiinteistöyrittäjät [www.kiinteistoyrittajat.fi](http://www.kiinteistoyrittajat.fi)

on kiinteistöalan yritysten ja yhteisöjen työmarkkinapoliittinen edunvalvoja ja kiinteistöpalvelualan toimialajärjestö. Liitossa on noin 400 yrittäjäjäsentä, jotka tuovat palveluillaan arvoa suomalaisten arkeen kiinteistöjen ylläpidossa, erilaisissa toimitila- ja käyttäjäpalveluissa sekä kiinteistöjen hallinnointipalveluissa. Kiinteistöala työllistää noin 120 000 henkilöä.

## Taloyhtiö ja isännöinti

### Taloyhtiön toimielinten ja henkilöiden suhteet



## Isännöitsijä taloyhtiön hallituksen apuna

*Isännöinnin tärkein tavoite on, että taloyhtiön asukkaat ja omistajat ovat tyytyväisiä taloyhtiölle hankittujen palvelujen laatuun sekä niiden vaikutukseen asumiskustannuksiin ja omaisuuden arvon säilymiseen. Tästä myös hallitus on osakkaille tilivelvollinen.*

Taloyhtiö voi järjestää tarvitsemiensa palvelujen hankinnan vapaasti omien tavoitteidensa mukaisesti. Hallituksen tulee olla selvillä osakkaiden toiveista taloyhtiön toiminnalle. Palvelut tulee järjestää näiden toiveiden mukaisesti.

*Hyvä hallintotapa taloyhtiössä* -kirjassa jaotellaan osakkaiden toiveita asukas- ja omistajanäkökulmista:

- vastikkeen suuruus ja ennakoitava kustannuskehitys
- asumispalveluiden taso
- ympäristöasioiden huomioiminen
- asunnon asema asuntomarkkinoilla
- yhtiön tilasta saatavan tiedon luotettavuus
- miten asunnosta saa parhaan mahdollisen hinnan
- osakkeen arvo ja arvonnousun mahdollisuus
- korjausten rahoittamiseksi kerättyjen varojen käsittely taloyhtiön kirjanpidossa.

Kaikki nämä edellyttävät hallitukselta näkemyksellisyyttä ja kykyä tehdä pitkäjänteisiä päätöksiä.

**Isännöitsijän tehtävä on avustaa hallitusta** tavoitteiden määrittämisessä, palvelujen hankkimisessa ja laadun valvonnassa. Palveluverkoston johtaminen on isännöitsijän tärkeimpiä tehtäviä hallitustyöskentelyn lisäksi. Isännöitsijä hoitaa asiakkaana olevan taloyhtiön edunvalvontaa tiilajana samalla tavalla riippumatta palveluntuottajasta.

Tärkeintä on saada asiakkaan asiat joustavasti sujumaan.

**Isännöinti ja huolto toimivat läheisessä yhteistyössä** yhteisenä asiakkaana olevan taloyhtiön, osakkaiden ja asukkaiden palvelemisessa. Keskinäinen luottamus, yhtenäiset toimintatavat, luonteva vuorovaikutus ja läpinäkyvät tietojärjestelmät helpottavat palvelun ohjaustehtävää. Yhteistyö tuottaa taloyhtiölle lisäarvoa nopeutena ja edullisuutena. Huoltohenkilöstö ilmoittaa kiinteistöllä kiertäessään tekemistään havainnoistaan isännöintiin. Havainnoilla voi olla suuri merkitys taloyhtiön kunnossapidossa ja korjaustarveselvityksissä.

Isännöinti voi vastaavasti ehdottaa taloyhtiölle korjaustoimia, jotka helpottavat taloyhtiön huollettavuutta.

**Hallituksen on helpompi seurata** isännöinnin ja huollon toimintaa, jos hallitus ottaa käyttöön katseluoikeuden tietojärjestelmiin, joita palveluntuottajat käyttävät. Esimerkiksi Matinkylän Huollon toiminnan läpinäkyvyyttä hallitukselle lisää mahdollisuus tarkastella työtehtäviä huollon ja isännöinnin yhteisessä tietojärjestelmässä sekä niistä syntyneitä kustannuksia sähköisessä laskujen käsittelyssä ja kirjanpidon raporteissa.

**Hyvällä isännöintiyrityksellä on kaikilla osa-alueilla** laaja ja monipuolinen toimijaverkosto asiakkaiden käy-

tettävissä. Asiakas voi aina halutessaan käyttää tai tuoda tarjouskilpailuihin myös verkoston ulkopuolisia palveluntuottajia. Taloyhtiön hallitusta helpottaa, jos talo- ja asuntokohtaiset tiedot löytyvät isännöinnin tietojärjestelmästä pitkälle historiaan saakka. Silloin asukkaalle pystytään todentamaan, mitä tehdään ja missä mennään.

**Luottamus ja lojaaliuskysymys ovat pohdittavana** kaikissa taloyhtiön hankinnoissa - Isännöitsijän on palveluverkoston rakentaessaan ja johtaessaan rakennettava luottamusta itsensä ja hallituksen sekä verkoston ja hallituksen välille.

Palveluyrityksen liiketoiminnalliset tavoitteet ovat sopuoinnussa asiakkaiden edun kanssa. Asiakas, joka kokee sopimuksen epäreiluksi, tai itsensä hyväksikäytetyksi, on entinen asiakas.

Lisätietoja: *Hyvä hallintotapa taloyhtiössä*; Kiinteistöalan Kustannus Oy. Julkaistu ensimmäisen kerran Kiinteistö-lehden blogissa

# Onko isännöinti ihmisestä kiinni?

*Isännöintiyrityksissä, joissa on toimintatavat ja työvälineet kunnossa, ei palvelun laadun tulisi olla kiinni asioita hoitavan ihmisen henkilöstä.*

*Joskus tulee tarve vaihtaa taloyhtiön vastuuisännöitsijää. Isännöitsijä saattaa esim. jäädä vuorotteluvapaalla, perhevapaalle, osa-aikaeläkkeelle, eläkkeelle, sairastaa tai hänellä saattaa olla liikaa töitä. Asiakkaan etu ja töiden järjestyminen edellyttää silloin muutoksia.*

Taloyhtiöiden hallituksen usein kiintyvät isännöitsijään henkilönä ja kokevat vaihdokset haitallisina. On luonnollista, että isännöitsijä on tehtäväänsä hoitaessaankin ihminen ja hänen persoonansa vaikuttaa vuorovaikutukseen. Vaikka isännöintiyrityksessä on yhtenäiset toimintatavat, voi kokemus palvelusta olla eri ihmisen kanssa erilainen. Toivon hallitusten jäsenten hyväksyvän erilaiset tavat toimia ja viestiä - erilainen ei automaattisesti ole virheellinen tai entistä huonompi.

Isännöinnin palvelut ovat niin laajat, että kukaan ei voi olla täydellinen osaaja joka asiassa. Eri ihmisillä vahvuudet painottuvat eri tavalla: joku hallitsee loistavasti taloussuunnittelun, toinen kokoustekniikan ja kolmas vaikka viestin-

nän. Ammatillainen osaa kaikkea riittävästi ja osaa myös hyödyntää työyhteisön ja verkostojen asiantuntemusta täydentämään osaamistaan.

Ani harva isännöitsijä on tullut alalle suoraan koulusta, useimmilla on kokemusta muilta aloilta. Tätä kokemusta pystyy useimmiten hyödyntämään isännöinnissä. Siten vähäinen isännöintikokemus ei välttämättä ole haitta.

Lisäksi on tärkeää, että yrityksessä on riittävästi tukihenkilöitä, joilla on aikaa opastaa alan vaihtajaa taloyhtiömaailman erityispiirteisiin. Ei ole reilua verrata vastaalkajaa 30 vuotta alalla olleeseen. Joskus se konkarikin on ollut aloittelija. Useimmiten uusi henkilö näkee asiat uudesta näkökulmasta, hallitsee paremmin nykyaikaiset välineet sekä on utelias ja innokas oppimaan.

## Isännöintiä tehdään yhdessä.

Eri yrityksissä toimenkuvat ja työnjaot vaihtelevat. Matinkylän Huollossa noin 60-70% sopimustehtävistä hoitaa joku muu kuin isännöitsijä.

- Isännöitsijä vastaa taloyhtiön johtamisesta hallituksen ja yhtiökokouksen tahdon mukaisesti. Siihen kuuluu kokousten järjestämisen ja päätösten toimeenpanon lisäksi esim. talouden suunnittelua ja seuranta, palvelujen hankkimista taloyhtiöille, rahoituksen järjestämistä...
- Kiinteistösihteerit hoitavat asiakaspalvelua, viestintää, hallintoa, viranomaisyhteyksiä ja asuntokauppa-asioita.
- Vastikevalvojat palvelevat osakkaita ja asukkaita maksuihin ja lainojen osakassuorituksiin liittyvissä asioissa

ja täsmäyttävät maksut kirjanpitoon.

- Kirjanpitäjät hoitavat kirjanpidon ja lainahallinnan lisäksi taloyhtiön maksuliikenteen yhdessä laskujen käsitelijän kanssa.
- Asiakaspalvelu hoitaa henkilökohtaisen asiakaspalvelun lisäksi avainten hallinnan ja erilaisten käyttöpalveluiden varaukset.
- Korjausrakennuttamisen projektipäälliköt vastaavat isojen ja pienten korjaushankkeiden johtamisesta ja valvonnasta.

Yleensä näiden taloyhtiön muiden kumppaneiden vaihtuminen ei aiheuta samanlaista vastarintaa, vaikka heidän merkityksensä asukkaiden kokemalle palvelulle voi olla paljon isännöitsijää suurempi. Isännöintiyrityksen organisaatio ja järjestelmät tuo asiakkaalle turvaa ja toimintaan vakautta. Asiat eivät ole yhden ihmisen varassa, vaan aina on muitakin, jotka tietävät, mitä asioista on sovittu ja miksi on toimittu niin kuin on toimittu.

Usein myös isännöitsijä kiintyy asiakastaloyhtiöihin ja niiden hallituksiin, luopuminen on vaikeaa ja mieli haikaa.

Julkaistu ensimmäisen kerran Kiinteistö-lehden blogissa

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY



# Kaukoviisas tarkan markan taloyhtiö

*Sana huono on viron kielessä halb. "Halvalla ei hyvää saa" sanoo suomalainenkin sananlasku. Silti monessa taloyhtiössä päätöksentekoa ohjaa bankintojen hinta.*

*Syynä ei aina ole päättäjiä lyhytnäköisyys. Jos hyvää tuotetta tai palvelua ei erota huonosta tarjouksista vertailtaessa, jää valintaperusteeksi vain hinta.*

Taloyhtiö ei osta porraskäytävämattoa tai lämmönvaihdinta, koska haluaa kyseiset tuotteet, vaan koska se haluaa siistin porrashuoneen tai lämpöiset kodit. Tarjoaja, joka pystyy kertomaan miten hän vastaa näihin tarpeisiin, on vahvoilla. Asiakas kannattaa tuntea niin hyvin, että osaa kertoa tuotteensa olennaiset hyödyt erottuvalla tavalla. Luovattoman usein taloyhtiö saa tarjouksen, jossa on kuvattu loputtomasti tuotteen teknisiä ominaisuuksia tai tarjoajan omia toimintoja kytkemättä niitä asiakkaan tarpeisiin.

Suurin osa asunto-osakeyhtiöistä ei ole arvonlisäverovelvollisia. Silti tarjoukset on usein laadittu arvonlisäverotomin hinnoin ja mainintaa asiasta saa tarjouksesta etsiä.

Pieni juttu – mutta ärsyttää, koska kertoo, että asiakasta ei ole ajateltu tarjousta tehtäessä. Iso juttu – jos ostajalla on ollut tilausta tehdessään eri käsitys hinnasta kuin myyjällä.

Tarjouspyynnöt tulisi laatia niin selkeästi, että tarjoaja ymmärtää siitä taloyhtiön ongelman, johon ratkaisua haetaan. Tarjoajille pitäisi jättää mahdollisuus esittää oma ratkaisunsa, mutta saatavien tarjousten tulisi kuitenkin olla vertailukelpoisia ja yhteismitallisia. Tämä vaatii ostajalta osaamista.

Vähäpätöiseltäkin tuntuvien palvelujen ostamisessa on hyvä käyttää asiantuntijaa. Useimmiten sellainen löytyy isännöintiyrityksestä ja sen verkostokumppaneista. Loputtomia tarjouskierroksia halvimmalla hinnan saamiseksi kannattaa kuitenkin välttää. Harvoin saa hukatun energian vertaa hyötyä.

On myös tarkan markan taloyhtiöitä, joissa halpa vastike on ykkösasia. Se voi johtaa lyhytnäköisiin päätöksiin. Kannattaakin luoda taloon kulttuuri, jossa päätösten kokonaisvaikutuksista keskustellaan avoimesti.

Ensin mietitään osakkaiden ja asukkaiden kesken millaista asumista halutaan sekä miten taloyhtiötä ylläpidetään ja kehitetään. Sitten etsitään näitä tavoitteita vastaavat palvelut. Yksittäisen hankinnan hinta voi vaikuttaa näin teh-

den kalliilta. Ajan myötä tullaan huomaamaan, että kustannuskehitys onkin ollut maltillista, vaikka asumisen laatu on parantunut.

Päätöksentekoa ohjaavat talokulttuurin kulmakivet kannattaa kirjata taloyhtiön strategiaksi tai toimintasuunnitelmaksi. Vähintäänkin niistä pitää keskustella talousarviota laadittaessa. Jos yhteistä keskustelua ei käydä, päättyy taloyhtiö useimmiten tiedostamattaan valitsemaan halvan vastikkeen kulttuurin. Halvan vastikkeen taloyhtiössä asukkaiden toiveet torjutaan, koska niihin ei ole varaa tai niihin ei ole varauduttu talousarviossa.

Hyvän asumisen kulttuurin tietoisesti valinneissa taloyhtiöissä palvelusopimukset ja hankinnat nähdään keinona toteuttaa asukkaiden tarpeita. Päätöksen tulevaisuuden vaikutuksia harkiten päädytään myös taloudellisesti kestäviin valintoihin. Tarkan markan taloyhtiö voi olla myös hyvin pidetty ja viihtyisä.

Julkaistu ensimmäisen kerran Kiinteistö-lehden blogissa

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ  
MATINKYLÄN HUOLTO OY



**Matinkylän Huolto**

**Tekes**



Matinkylän Huolto sai kesällä 2015 Tekesin Liideri-ohjelmasta rahoituksen työelämän kehittämishankkeelle. Hankkeen nimi on Aluehuollosta Aluepalveluun -projekti. Käytämme siitä lyhennettä AHAP. Hanke kestää maaliskuuhun 2017 saakka.

# Matinkylän Huollon TEKES-hanke

*Pitkän valmistelun jälkeen Matinkylän Huolto Oy sai kesällä 2015 myönteisen päätöksen TEKESiltä työnteisön kehittämishankkeeseen, joka nimettiin AHAP-projektiksi.*

## Mikä ihmeen AHAP -projekti?

Tuo kysymys oli monien Matinkylän Huolto Oy:n työntekijöiden mielessä vielä vuosi sitten. Nyt tiedetään, että AHAP-lyhenne on tullut sanoista ”AlueHuoltoyhtiöstä AluePalvelijaksi”. Mutta mitä se sitten tarkoittaa?

Matinkylän Huolto Oy on ollut jo vuosia suomalaisen isännöinnin ja kiinteistöjen teknisen ylläpidon edelläkävijä. Vain yhtenä esimerkkinä tästä mainitsen Matinkylän Huolto Oy:n itse kehittämän kiinteistöjen teknisen ylläpidon ”kunnossapidon periaateohjelman”, jonka Kiinteistöliitto valitsi äskettäin esimerkilleksi tavaksi ohjelmoida, suunnitella ja toteuttaa hankkeita. Edelläkävijällä on mahdollisuus, ja velvollisuus, ottaa lisäaskelia. Matinkylän Huolto Oy:ssä tuo askel on muuttuminen noin viiden vuoden aikana perinteisestä aluehuoltoyhtiöstä aluepalvelijaksi.

Aluepalvelija palvelee kaikkia toiminta-alueensa toimijoita, tietenkin taloyhtiöitä, mutta myös asukkaita ja muita toimijoita. Lisäksi se kehittää alueprojekteja, joiden avulla voidaan ratkaista isompia tai pienempiä Matinkylän aluetta koskevia asioita.

Matinkylän Huolto Oy pyrkii seuraavaksi olemaan ylivoimainen palvelija omalla toiminta-alueellaan. Lisäksi aluepalvelija tekee yhteistyötä kaikkien alueen muiden toimijoiden kanssa. Aluepalvelu on luonteeltaan verkosto- ja jakamistaloutta. AHAP-projektin aikana otettiin merkittäviä askelia tuohon suuntaan.

AHAP-projektissa laitettiin ”omaa konetta kuntoon”, jotta se pystyy vastaanottamaan tulevaisuuden haasteet. Tärkein Matinkylän Huolto Oy:n voimavara on tietenkin sen henkilöstö. Henkilöstön osaaminen ja asenne ratkaisevat, onnistutaanko tämän päivän palvelussa ja tulevaisuuden kunnianhimoisissa haasteissa.

Henkilöstön eli jokaisen työntekijän tulee viihtyä työssään ja kokea tekevänsä tärkeää työtä. Tärkein työtyytyväisyyden yksittäinen tekijä on henkilöstön välinen viestintä. Saavatko kaikki tarvitsemansa tiedon oikeaan aikaan ja oikeassa muodossa – mahdollisesti vielä hymyn saattelemana? Vai joudutaan paniikkiviestintään ja tiuskintaan?

AHAP -projektissa opeteltiin ja harjoiteltiin ottamaan huomioon se toinen.

- Miten saan toisen kokemaan, että välitän hänen työstään?
- Miten opin katkaisemaan työkaverini aloittaman huonon keskustelun?
- Miten vältetään klikkien syntyminen?

Näitä asioita kehitettiin ja harjoiteltiin noin 20 työpajassa. Lopputuloksena syntyi myös pelikortti-malli, jonka avulla koko henkilökunta pääsee mukaan sisäisen viestinnän kehittämiseen, siis hankkimaan korttipelin kautta harjoitusta oikeisiin asiakas kohtaamisiin.

Lisäksi luotiin ohjelma ja painopisteet, miten Matinkylän Huolto Oy:n sähköisen viestinnän ohjelmistoja tulee kehittää. Hyvät tietojärjestelmät parantavat työntekijöiden työtyytyväisyyttä ja sitä kautta asiakaskokemuksia.

Työkaveri ja ulkoinen asiakas eivät oikeastaan poikkea mitenkään toisistaan, kun pyritään palvelemaan toista hyvin. Aivan samat asiat, jotka lisäävät asiakkaan asiakaskokemusta ja -tyytyväisyyttä, lisäävät myös työkaverin kokemuksia. Näin opimme AHAP-projektissa myös paljon uusia asioita ja keinoja asiakkaan – hallituksen jäsenen tai asukkaan – asiakaskokemuksen ja työtyytyväisyyden parantamiseksi.

## Tärkeintä on kuunnella asiakasta!

Mitä työkaveri tai asiakas sitten haluaa? Ensimmäisenä tulee mieleen luotettavuutta, aikataulujen ja lupauksen pitämistä ja ammattimaisuutta. AHAP-projektissa päädyttiin siihen, että ennen kaikkea kuitenkin asiakkaan omien ajatusten kuuntelemista ja huomioimista eli asiakas kohtaamista. Myös asiallisen ja mieluummin vielä positiivisen palautteen antaminen muille ja oman toiminnan seurausten tiedostaminen ovat tärkeitä asioita arjessa.

AHAP-projektissa kehitettiin myös uusia tuotteita taloyhtiöille ja asukkaille. Erityisen tärkeäksi muodostui yksittäisen asukkaan esteettömyys ja palvelutarvekartoitus -palvelu. Lisäksi kehitettiin myös yrityksen johdon työskentelyä ja viestintää. Nämä asiat saatiin osittain jo valmiiksi, mutta kehitystyö niiden parissa jatkuu.

Koko AHAP-projekti kiteytyy sanaan TYÖMINÄ. Jokaisen Matinkylän Huolto Oy:n työntekijän tulee oppia olemaan oman persoonansa ja ammatillisen osaamisen varassa toimiva ammattilainen, jonka tehtävänä on asiakkaan ja työkaverinsa kuuleminen, ymmärtäminen ja auttaminen. Se takaa hyvän filiksen sekä asukkaille että työkaverille. Loppujen lopuksi se myös parantaa yrityksen tuottavuutta ja parantaa tulosta. Tätä tulosta tarvitaan sitten tulevaisuuden haasteiden uusia portaita noustaessa.

TEKSTI: MIKKO VIRKAMÄKI  
AHAP-HANKKEEN PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ  
KUVA: KEI MATSUMOTO

# Kehittämistoimikunta asiakasraatina

**Matinkylän Huollon omistavat alueen taloyhtiöt yhdessä. Tämä erityispiirre vaikuttaa kaikkeen toimintaamme.**

**Kun omistamisen tarkoituksena on saada hyvää palvelua pitkälle tulevaisuuteen, voidaan yritystä ja sen tuottamia palveluja kehittää järjestelmällisesti.**

Yksi tärkeimmistä ryhmistä kehittämisessä on Kehittämistoimikunta. Toimikunta kokoontuu noin 10 kertaa vuodessa keskustelemaan jostain ennalta valitusta teemasta. Tapamisissa esittelijänä toimii joko ulkopuolinen asiantuntija tai joku Matinkylän Huollon päälliköistä.

## Vuonna 2016

Kehittämistoimikunnan kokouksissa käsiteltiin mm.:

- Matinkylän Huollon kehittämishanketta Aluehuolto-yhtiöstä aluepalveluyritykseksi
- Asukaskuuntelun® syksyllä 2015 toteutettujen kyselyjen tuloksia

- Matinkylän Huollon huoltotoiminnan asiakastytyväisyystutkimusta
- Taloyhtiön strategista ajattelua
- Huolto- ja isännöintipalvelujen myynnin kehittämistä
- Porrashuonenäyttöjä
- Kunnossapidon periaateohjelman täydentämistä rakennusosakohtaisella strategialla ja tähtiluokituksella
- Esteettömyyteen liittyvien palvelujen ja aluepalvelujen kehittämistä
- Matinkylän Huollon toimintasuunnitelmaa tilikaudelle 2016-2017

**Vuonna 2017** on suunnitelmissa käsitellä Kehittämistoimikunnassa mm.:

- Kehityshankkeiden yhteenvedo ja toimintasuunnitelmaa
- AHAP-loppuraporttia ja mahdollista jatkohanketta
- Matinkylän Huollon huoltopalvelupyynnöjen uuden seurantarjestelmän käyttökokeuksia
- Tietojärjestelmäkehitystä
- Isännöinnin asiakastytyväisyystutkimusta

- Matinkylän Huollon strategian vuonna 2020 toteutumisen seuranta
- Matinkylän Huollon toimintasuunnitelmaa tilikaudelle 2017-2018
- Matinkylän Huollon viestinnän kehittämistä
- Taloyhtiöiden sähköisiä palveluja

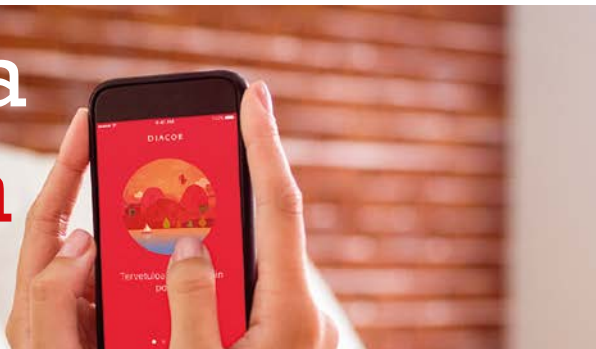
Kehittämistoimikunnan jäsenet ovat Matinkylän Huollon hallituksen jäseniä, jotka ovat aktiivisia omissa taloyhtiöissään. Keskustelun kautta saamme paljon uusia näkökulmia ja tehoa kehittämiseen.

Erityisen tärkeää on, että toimikunnan jäsenillä omaehtoista kokemusta asukkaana, taloyhtiön osakkaana, taloyhtiön hallituksen jäsenenä ja Matinkylän Huollon hallituksen jäsenenä. Siten he osaavat kertoa omista kokemuksistaan todellisissa palvelutilanteissa.

Toimikunnalta saatu palaute on kaikille Matinkylän Huollon työntekijöille äärimmäisen arvokasta.

TEKSTI: MARJA-LEENA SALLINEN  
ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ, MATINKYLÄN HUOLTO OY

## Uutta ajattelua työterveyteen



**Työterveyshuolto on suomalainen toimintamalli, jolle ei juurikaan löydy vertailukohdetta muualta maailmasta.** Työterveys on myös siinä mielessä harvinainen ilmiö, että sen hyödyllisyydestä ja merkityksestä ollaan yhtä mieltä niin työnantaja- kuin työntekijäleireissäkin. Sekä EK että SAK ovat ponnekaasti ajaneet nykyisen järjestelmän säilyttämistä myös SOTE-uudistuksen tiimellyksessä.

Kotimainen **Diacor** näkee kuitenkin, että työterveyspalvelun on muututtava ja kehityttävä. Muutosta vauhdittavat esimerkiksi tiukentunut kilpailutilanne, digitalisaatio sekä erilaiset tuote- ja palveluinnovaatiot. Kun yritys joutuu miettimään toimintaansa jopa kokonaan uudestaan, se heijastuu väistämättä myös työterveyteen.

Nykyajan haaste on esimerkiksi työkyvynhallinta. Sen merkitys korostuu koko ajan ja monet yritykset tarvitsevat apua esimerkiksi jatkuvasti lisääntyvien osatyökykyisten työntekijöiden tilanteisiin, kertoo työterveyshoitaja **Tuula Lindström** Diacorin Ison Omenan toimipisteestä.

Jo puoli vuosisataa voimassa ollut työterveyshuoltolaki ohjaa toimintaa edelleen voimakkaasti. Laki on vuosien saatossa kehittynyt, mutta Diacorin mielestä se ei riitä. Toiminnan keskiössä ei voi olla pelkästään lain noudattaminen. Työterveystoiminnan tulee olla sellaista, että se luo uutta arvoa palvelua ostavalle asiakasyritykselle.

## Arvostettu palvelu

Tuula Lindströmin mukaan sekä työntekijät että työnantajat arvostavat toimivaa työterveyspalvelua. Asia ei riipu edes yrityksen koosta tai toimialasta, sillä Matinkylän alueella ja ympäristössä Diacorilla on kaikenkokoisia asiakkaita kaikilta toimialoilta.

Henkilöasiakkaat pitävät tärkeänä nopeaa lääkäriin pääsyä, mutta myös esimerkiksi terveystarkastuksia osataan arvostaa. Tiimityö - mikä meillä on aina käytössä riippumatta yrityksen koosta - koetaan myös hyväksi. Se laajentaa perinteisen lääkäri- ja hoitajapalvelun esimerkiksi tyofysioterapiaan tai työterveyspsykologiaan. Työnantajat puolestaan arvostavat toimivaa kumppanuutta. Kun he kokevat saavansa meiltä apua, työterveys on vaikuttavaa.

Työterveyshuollon sijaan diacorilaiset puhuvat mielellään sanaparista Terve yritys. Taustalla on ajatus, että havaitun kipupisteen korjaamisen ohella huomioidaan yrityksen kokonaisuutena. Modernissa ajattelussa puhutaan terveestä työstä, johtamisesta, työyhteisöstä ja työntekijästä.

Uusi ajattelu on syventänyt yhteistyötä asiakkaittemme kanssa. Ylipäättäänkin kehitys alallamme on tällä hetkellä nopeaa. Uutta on esimerkiksi hurjaa vauhtia kasvava mobiilisovellus DiacorPlus. Jo lähitulevaisuudessa valtaosa meistä katsoo esimerkiksi laboratoriotuloksensa puhelimestaan, Lindström vakuuttaa.

TEKSTI: ESKO HEIKKINEN



"IHMISET ARVOSTAVAT TOIMIVAA TYÖTERVEYSPALVELUA", SANOO TYÖTERVEYSHOITAJA  
TUULA LINDSTRÖM.

## DIACOR

**Diacor Oy** on hoitanut Matinkylän Huollon työterveysasioita jo edelliseltä vuosihannelta saakka. Henkilöstön tyytyväisyys saamiinsa palveluihin on aina ollut erinomaisella tasolla.



# Matinkylä

## Elämää kylässä – kolme tarinaa



TEKSTIT JA KUVAT: MAURITZ HÄLLSTRÖM

## Lehmäkylästä kaupungiksi

**Gun Ainamo** on kolmannen polven asukas Matinkylässä ja on kokenut vuosikymmenien muodonmuutoksen, koska on asunut koko ajan näissä maisemissa.

”Täällä elettiin täyttä maaseutuelämää,” hän kertoo, ”kartano oli kaiken keskipiste.” Heinätyöt Matinkylässä tehtiin hevospelillä, ja kaikki kesätyöt liittyivät navettaan. Asukkailla oli maitotinki kartanoon ja maidot haettiin navetalta, kunnes Iirislahden saatiin oma kauppa. Kartanonomistaja Fredriksson oli mukava herra, kartanon navetassa kommentoa piti myös hänen kaksi sisartaan, lapsilla sinne ei ollut juuri asiaa.

### Turvallista peruselämää

Gunin isä **Erik Valve**, oli kuorma-autoilija, joka aurasi ja hiekoitti tiet Matinkylässä. Ajoi joskus kartanonkin ajoja. Elämä oli idyllistä siinäkin mielessä, isä huomioi lapset ja muut kelkkailijat, jättämällä jonkun kaistan hiekoittamatta. Koti oli Iirislahdessa, joka oli paljolti kesähuvila-alueita. Isovanhempien yläkerrasta muutettiin eteenpäin asunto kerholla, pysyttiin kuitenkin Matinkylässä.

Lapsilla oli alkuun maaseutukylän vapaus harrastuksiin, pelloilla pelattiin nelimaalia ja jalkapalloa. Majoja syntyi metsiin ja tietysti kiipeiltiin puihin. Talvella täällä oli hienot hiihtomaastot. Gräsanjoki inspiroi, siellä rakennettiin lauttoja, Mellstenin rantaan mentiin kunnolla uimaan. Perheen voimin veneiltiin innokkaasti, teltailtiin Torra Lövässä. Oli hauskaa päästä veneellä aallokkoon keikkumaan.

Alussa kaikki tunsivat toisensa, lapset istuvat Iirislahden kaupan portailla nallekarkkeja syömässä, ja kavereita tapaamassa. Paikallisbussi kulki kerran tunnissa Helsinkiin, sinne ajettiin Lauttasaaren hytkyvää siltaa pitkin. Metroliikenteen alkamista odotellessa Gun miettii, miltä Matinkylä näyttäisi, jos olisi asunut pitkiä aikoja muualla: ”Jos olisin ollut poissa, olisi tosi vaikea tunnistaa Matinkylää.”

### Kaupunki laskeutui Matinkylään

Muutos alkoi, kun kartanonomistaja Fredriksson myi maansa Hakalle. Se tapahtui ennen kartanon navetan paloa. Kartano viljeli entisiä maitaan vielä jonkin aikaa, kunnes rakentaminen toden teolla alkoi. Ensimmäisen rakennustyömaan kohdalla oli kylän bussipysäkki, joten kylän koululaiset ja työmatkalaiset saivat seurata livenä uuden Matinkylän syntyä. Muutos ei häirinnyt teinejä, päinvastoin, tuli kaikkea uutta ja jännittävää. Tuli uusia ystäviä ja Matinraitilla hengailtiin. Syntyi nuorisotalo, ja palvelut lisääntyivät. Oli baari, kioskki, posti ja kampaamo. Ostarin valmistumisen jälkeen oltiin kohtalaisen omavaraisia.



### Matinkylän ja elämän käännteet

Gun Ainamon koulutie alkoi Mattby folkskolanissa josta opiskelu jatkui Lauttasaarissa ja myöhemmin Lilla Hankenissa, Eirassa. Kesätyö oli reipasta laatua: hän oli ajanut kuorma-autokortin ja ajoi isänsä kuorma-autoa mm. silloisella Helsingin metrotyömaalla. Matinkylässä oli tietysti koti ja autovarikko.

Gun on asunut Matinkylässä kuudessa talossa, jotka sijaitsevat kolmen kilometrin säteellä toisistaan. Lapsetkin asuvat täällä. Nykyinen koti on Nokkalassa,

Gun Ainamo näkee Matinkylässä kolme suurta käännettä. Kylästä kaupungiksi oli koko muutoksen alku. Ison Omenan tulo kerralla käänsi palvelujen suunnan. Vaatemyymälät tulivat. Vanha ostari alkoi samantien näivettyä. ”Toria tänne kaivataan,” hän sanoo, ”metro tuo hyvää kehitystä, täältä pääsee kauas Itä-Helsinkiin.”

Ainamo työskentelee Tapiolassa Uudenmaan CP-yhdistyksen toiminnanjohtajana, eikä erityisemmin kaipaa Helsingin keskustaan: ”Ei ole asiaa.”



## Mummolassa joen varrella

**Juha-Markku Leppänen** Matinkylä-ura alkoi alle vuoden vanhana, jolloin hän vietti vanhempiensa kanssa kesän Iirislahden mummolassa. Virallinen lapsuudenkoti vakiintui Stadiin, mutta mummola ei lähtenyt hänestä.

Vaikka perheellä oli oma kesämökki Veikkolassa, pojan kasvaessa hänen suuntansa oli yhä useammin Iirislahteen. Siellä oli parhaat kaverit – ja seikkailut.

Mummola sijaitsi Gräsanoen ja silloisen Kalliotien välisellä rinnetontilla. Tontti ja mökki hankittiin sodan aikana Helsingin pommitusten takia, kun haettiin suojaa ja rauhaa. Talo rakennettiin sodan jälkeen, 1950-luvun asuntopulan aikana. Isovanhemmat muuttivat pysyvästi taloon, ja sen myötä paikasta muodostui Juha-Markun lapsuuden maisema.

Gräsanoen joki dominoi seutukuntaa. Omalta laiturilta oli matkaa merelle muutama sata metriä. Joki tulvi joka vuosi jäidenlähdon aikaan, alavat pellot peittyivät veden alle. Lasten leikkeihin tuli tulvan aikana uusia jännittäviä elementtejä. Leikkipaikoista muutenkaan ei ollut pulaa, majoja rakenneltiin pihaille, steriili kaupunkiympäristö ei ollut vielä vallannut maisemaa. Matinkylähän oli alunperin maanviljelyaluetta, lehmien ja hevosten valtakunta. Matinkylän edustalla oleva saaristo laajensi asukkaiden maailmaa, sillä lähes kaikilla oli vene.



Joen jokakeväinen tulva aiheutti huolta rannan asukkaissa. Tulvatorjuntaan havahduttiin 1950–1960 lukujen vaihteessa, jolloin joki ruopattiin Jorvaksentielle asti. Rantaa reunustaneet tervalepät jouduttiin kaatamaan, maisemat muuttuivat lehmien juomapaikoilla. Rantatonttien asukkaat maksoivat työt. Siihen oli myönnetty maanparannuslainaa tulvansuojelun nimissä.

Leppänen katselee jokea mummolansa rannassa, omalta laiturilta. ”Tänne pääsi vielä 1980-luvulla Baylinerillä,” hän toteaa. Tänään jollassakin voi olla liian suuri syväys. Lapsuuden aikana joki oli kalaisa, mutta ne ajat ovat menneet. Joki on kasvanut jälleen tuhdisti umpeen, mutta ja järvikortte madaltavat alajuoksun uomaa.

Leppänen palasi 1960-luvun puolessa välissä lapsuutensa mummolaan, kunnosti talon myöhemmin ja elelee nykyään siellä eläkepäiviä. Lapsuuden aikaiset naapurit ovat jo kuolleet, perikunnat ovat myyneet kiinteistöjä uusille omistajille, ja ympäristö on rakennettu kokonaan uusiksi.

Meribiologi Juha-Markku Leppänen teki pitkän uran Itämeren tutkimuksen parissa. Eläkkeellä olijalle Iirislahden mummolan pihapiiri tarjoaa leppoisaa elämää ja muistoja lapsuuden raisuista leikeistä.

”Iirislahti on hyvä paikka asua,” hän tuumii, ”joskus on harkittu muuttoa, mutta ei se ole toteutunut, eikä olo ainakaan huonone metron tultua Matinkylään, mutta matka Iirislahdesta Kaupunkiin taitaa hidastua.”

## Elämää Ekströmin torpan mailla

Nokkalanniemeä ympäröi meri joka puolelta. **Irmeli Suontaustan** ikkunoissa aallot lainehtivat lähimmillään kivenheiton päässä. Suontaustan isä osti huvilan Ekströmin torpan perikunnalta, talvisodan kynnyksellä 1939. Irmelioli tuolloin kolmevuotias tyttö. Ryhdikäs punainen talo sijaitsee Nokkalanniementiellä, lähellä venesatamaa.

Suhteesta Nokkalaan ja Matinkylään muodostui elämänikäinen, vaikka Irmeli Suontausta asui välillä pitkiä aikoja muualla.

”Nokkalanniemen vanhat viisaat emännät opettivat minulle vanhan ajan hyveitä, kuten ahkeruutta, säästäväisyyttä ja huopaamista!” Eräs heistä elää yhä, sotilasmestarin leski Ulla Engblom Miessaaresta.

Kun Matinkylä oli maalaiskylä, lehmät laidunsivat Nokkalassa vapaasti. Hyvät naapurit tarjosivat yhteisöllistä elämää ja naapuriapua. Meri muodostui tärkeäksi elementiksi, ja kalaa saatiin. Yhteydet saariston asukkaisiin muodostuivat läheisiksi.

Nuorena solmittu avioliitto antoi kolme poikaa peräjälkeen, ja Nokkalanniemen huvila muodostui pojille mummolaksi, etenkin silloin kun omat vanhemmatkin muuttivat sinne pysyvästi asumaan 1960-luvulla. Kaikki kesät vietettiin Nokkalassa. Vanhemmat kuolivat 1980-luvulla, Irmeli Suontausta muutti huvilaan pysyvästi 1996 ja teet-



ti samana vuonna täysremontin taloon.

Hän on kotiutunut lapsuuden maisemiin ja viihtyy erinomaaisesti, ”tämä on minulle paras paikka.” Kalastaminen, merellä soutaminen ja puiden pilkkominen pihapiirissä sujuvat edelleen vaivattomasti. Pojat käyvät auttamassa tarvittaessa, ja naapuriapukin on voimissaan.

Matinkylän kehitys maalaiskylästä kaupungiksi on ollut Suontaustan kokemuksen mukaan pelkästään positiivista, vaikka Nokkalanniemellä eletäänkin hieman syrjässä Matinkylän keskustasta. Venesatama tuo eloa kesäkaudella kulmakunnalle, on piristävää seurata ihmisten puuhia satamassa.

”Minulle Matinkylän palvelut kyllä kelpaavat,” myhäilee Suontausta, ”odotan vielä sitä omaa uimahallia tänne.” Hän hoitaa terveyttään lähiseutujen uimahalleissa ja kävelee joskus Ison Omenan tarjontaa katsastamaan. Seutulippu takaa sopivasti hyvät yhteydet muualle. Entisenä matkatoimistovirkailijana hän suuntaa lomamatkat Föglön saareen Ahvenanmaalle ja Kiilopäälle Lappiin.

Pitkään eläneenä ja kauan Nokkalassa asuneena Irmeli Suontausta on omaksunut isältä perityn ajatuksen: menneisyyden kivistä rakennetaan tulevaisuuden portaat.

# Suur-Tapiola



## As. Oy Suvikäytävä

### Kiinteistöjen ylläpito ja isännöinti sujuvat hyvässä yhteistyössä

VASEMMALTA ISÄNNÖITSIJÄ MARJA-LEENA SALLINEN, MATINKYLÄN HUOLTO OY:STÄ, PIRJO SALAKKA, HALLITUKSEN JÄSEN JA ANU VÄHÄKALLIO, HALLITUKSEN PJ. SUVIKÄYTÄVÄ TALOYHTIÖSSÄ.

KUVA: JUUSO NORONKOSKI, KOTITALO-LEHTI.

**As. Oy Espoon Suvikäytävä koostuu 5 asuinrakennuksesta Westendin vehreissä maisemissa osoitteessa Mäenrinne 3–5.** Taloyhtiön kiinteistöjen ylläpito ja isännöinti toteutuvat hyvässä yhteishengessä jo vuonna 2008 käytönotetun kunnossapidon periaateohjelman mukaisesti. Taloyhtiön kunnossapitoa on suunniteltu sen avulla vuosittain siitä lähtien.

– Teemme hallituksessa aktiivisesti työtä taloyhtiön hyväksi esimerkiksi energiansäästöjen aikaansaamiseksi. Hallitus seuraa sähkön, lämmön ja veden kulutuslukuja jatkuvasti. Se on selvittänyt asukkaiden mielipiteitä osallistumalla Asukaskuunteluun jo toistamiseen. Palautteen perusteella huomioidaan osakkaiden ja asukkaiden mielipiteitä. Viestintää hoidetaan myös facebookin avulla. Hallitus työskentelee tiiviisti sähköpostitse, kokoontuu kymmenisen kertaa vuodessa, kirjoittaa säännöllisesti asukaskirjeitä ja pitää niin kiinteistönhuollon kuin siivouksenkin kanssa laatukatselmuksia puolivuositin. Yhtiössä on selvä kiinteistönpidon tavoite: pysyä yhtä hyvässä kunnossa kuin nyt, ja sil-

loin kun se on teknisesti mahdollista, parantaa nykytasoa. Isännöinti Matinkylän Huolto Oy:n kanssa sujuu hyvässä yhteishengessä ja jatkuvasti kehittyen alan uusimman teknisen ja hallintopalvelun mukaisesti, sanoo **Anu Vähäkallio**, hallituksen puheenjohtaja As Oy Espoon Suvikäytävästä.

– Matinkylän Huollossa sovellettavan taloyhtiön kunnossapidon periaateohjelman mukaisesti isännöinnissä olevat taloyhtiöt ovat luoneet selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan, eli määrittellä osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpidon strategia. Tämän periaateohjelman strategiaa on muokattu kiinteistökohtaisesta rakennusosakohtaiseksi ja samalla on lisätty rakennusosien kuntoluokitus (tähtiluokitus).

– Taloyhtiö voi halutessaan ottaa rakennusosakohtaisen strategian ja kuntoluokituksen käyttöön. Vaihtoehtoisesti voi jatkaa vanhalla mallilla, jossa strategiavalinta tehdään koko taloyhtiötä koskevana ilman kuntoluokitusta.

– Korjaustarpeet on aikataulutettu hinta-arvioineen kymmeneksi vuodeksi. Eri asioita voidaan asettaa tärke-

ysjärjestykseen ja aikatauluttaa uudelleen, mutta mikään hanke ei synny yllättäen tai unohdu valmistella. Vuotuisten korjauskustannusten vakiintuminen suunnilleen samalle tasolle tekee taloyhtiön taloudesta ennustettavaa. Lisäksi suunnitelman avulla osakkaat ja asunnon ostajat tietävät varautua tuleviin korjauksiin myös taloudellisesti, sanoo Matinkylän Huollon isännöitsijä **Marja-Leena Sallinen**, joka toimii myös isännöintitoimiston esimiehenä, vastaa isännöintiliiketoiminnasta ja hoitaa vastuuisännöitsijänä omia asiakastaloyhtiöitään.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

# Tapiola

HAVAINNEKUVIA  
TAPIOLAN MUUTTUVASTA  
YDINKESKUSTASTA



## Leppävaara



TOIMITUSJOHTAJA MAIJA LEHTINEN  
ESPOON TILAPALVELUT -LIIKELAITOKSESTA.  
KUVA: ESKO UOTILA, SUUR-LEPPÄVAARAN ASUKASFOORUMI,  
VALMISTELURYHMÄN JÄSEN.

### **Suur-Leppävaaran asukasforumin asukasillassa 10.11.2016 käsiteltiin koulujen ja päiväkotien sisäilma-ongelmien tilannetta ja ratkaisuja.**

Illan asiantuntijoina toimi mm. Espoon Tilapalvelut-liikelaitoksen toimitusjohtaja **Maija Lehtinen**.

Tilapalvelut-liikelaitos on toiminut nykyisessä organisaatiossaan vuoden 2016 alusta. Tilakeskuksen vastuulla noin 100 koulua ja 183 päiväkotia Espoossa. Toiminta perustuu investointiohjelmaan ja vuosikorjausohjelmaan, joista päätetään vuosittain kaupungin talousarvion yhteydessä. Toimintaan sisältyy uudisrakentamista, suuria peruskorjauksia, kunnossapitoa ja muita kiinteistöpalveluja.

– Sisäilmaongelmat ovat esillä eri puolilla Suomea. Espoon korjausvelka on 123 miljoonaa euroa, joka on kohutuullinen taso muihin isoihin kaupunkeihin verrattuna. Suurimmat ongelmat ovat 1950–1980-luvuilla rakenne-

## Huono sisäilma sairastuttaa – mitä tehdään kouluille ja päiväkodeille?

tuissa tiloissa. Ensi vuoden investointeihin eli uudisrakentamiseen ja isoihin peruskorjauksiin on talousarviossa esitetty 57 miljoonaa euroa ja muihin korjauksiin 30 miljoonaa euroa. Ennakoivaa korjausta on tällä rahoitustasolla vaikea toteuttaa, sanoi toimitusjohtaja Maija Lehtinen, Espoon Tilapalvelut-liikelaitoksesta.

Esityksessään Maija Lehtinen käsitteli lukuisia tyypillisiä rakennevirheitä, joita löytyy Espoostakin yleisesti. Ilmanvaihdoissa todetaan ongelmia mm. vanhentuneen laitekannan ja nykymääräysten vastaisen toteutuksen vuoksi.

Uudisrakentamisessa panostetaan aikaisempaa enemmän suunnitteluun ja osapuolten yhteistyöhön. Sisäilman laadun kannalta kosteuden- ja pölynhallinta ja työmaiden valvonta rakentamisvaiheessa ovat tärkeitä. Ylläpidossa pyritään ennakoivaan huoltoon ja laadukkaaseen kiinteistöhoitoon.

Espoossa on otettu käyttöön Granlund Manager -huoltokirja. Kohteilla on huolto-ohjelma, jonka mukaisesti ylläpito toimii. Järjestelmässä on palvelupyynnötoiminto, jonka kautta käyttäjät voivat ilmoittaa ongelmista.

Maija Lehtisen mukaan Tilakeskus pyrkii puuttumaan ongelmatilanteisiin aikaisempaa nopeammin. Akuutit sisäilmakohteet käsitellään Tila- ja asuntojaoksessa kuukausittain. Kaupungin menettelytapoja on tänä vuonna kehitetty siten, että viestintä ja vuorovaikutus paranee. Työ- ja kouluterveydenhuoltoon pidetään tiiviisti yhteyttä. Tiedotamista tehostetaan siten, että kohteiden käyttäjät pysyvät ajan tasalla tehtävistä toimenpiteistä.

### **Espoon kaupunki panostaa koulujen ja päiväkotien rakentamiseen sekä niiden peruskorjaamiseen**

Espoon kaupunginvaltuusto päätti 7.12.2016 varautua vuosien 2017–2026 investointiohjelmassa, 66 uuden koulun ja päiväkodin rakentamiseen ja peruskorjaamiseen. Se tarkoittaa 9 uutta koulua ja 26 päiväkotia sekä 18 koulun ja 13 päiväkodin peruskorjausta.

Kaupunginjohtajan budjettiesityksessä ollutta koulujen sisäilmaongelmiin tehtyä 10 miljoonan euron varauksia käytetään etupainotteisesti siten, että se varataan vuonna 2017 mm. Aarnivalkean, Jousenkaaren ja Haukilahden koulujen korjauksiin ja koulujen elinkaarta pidentäviin hankkeisiin.

Näiden toimenpiteiden lisäksi tarvitaan esimerkiksi pääkaupunkiseudun kuntien yhteistä tutkimus- ja kehitystoimintaa, joka tähtää laadukkaaseen koulurakentamiseen ja sisäilmaongelmien vähentämiseen.

Espoon eri alueiden asukasfoorumien toimintaan voit tutustua netissä, <http://www.espo.fi/asukasfoorumit> ja vastaavasti Suur-Leppävaaran asukasfoorumin asukasilttoihin, [www.suurleppavaara.info](http://www.suurleppavaara.info).

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

## As. Oy Espoon Kilonrinne

### Mukavaa ja edullista asumista Suur-Leppävaaran alueella Kilossa

**Asunto Oy Espoon Kilonrinne osoitteessa Kilonkuja 2 on rakennettu vuonna 2002 ja tässä 3-kerroksisessa asuintalossa on 52 huoneistoa.**

Kilo on pitkään toiminut omakotitalovaltaisena asuinalueena, mutta nykyään myös kerrostaloasunnot tarjoavat viihtyisiä asumisvaihtoehtoja.

Kilo kuuluu Suur-Leppävaaran alueeseen. Kilosta löytyy päiväkotia, Kilonpuiston koulu ja Kilon koulu. Lähipalvelujen lisäksi Kilo on vain yhden junapysäkin päässä Leppävaaran, kuten Kauppakeskus Sellon palveluista.

– Matinkylän Huolto Oy:n kokonaisvaltaisessa isännöinti- ja kiinteistöpidossa esim. uusissa taloyhtiöissä takuuasiat ovat hyvässä hoidossa. Esimerkiksi Kilonrinteessä 10-vuotisivastuuna oli laajamittainen kattokorjaukseen liittyvät työt. Asiat hoidettiin hyvin ja ammattitaitoisesti hyvässä yhteistyössä hallituksen kanssa. Lisäksi yhtiössä on laitettu hissihuoltoon ja kiinteistöhuoltoon liittyvät asiat kuntoon kilpailuttamisella. Kilpailutukset on hoidettu hallituksen kanssa hyvässä yhteistyössä ja olemme laa-

timeet yhtiökohtaisen huolto-ohjelman, jonka perusteella olemme saaneet räätälöityä yhtiöömme hyvän ja kattavan huolto-ohjelman.

– Olen erittäin iloinen siitä, että olemme saaneet tehtyä taloyhtiöstä halutun kohteen, ja elämäntilanteen muuttuessa nykyisten osakkeenomistajien on ollut halutessaan erittäin helppo myydä asunto-osakkeensa. Taloyhtiön talous on erittäin hyvä ja esimerkiksi viime vuosina noin 40 000 euron aitojen uusiminen on voitu toteuttaa kassavaroista eli vastiketta ole tarvinnut korottaa kuten yhtiöissä, jossa ei ole nähty tilannetta, että hienoinen ylijäämä on aina hyvä perusta pitkäjänteiseen talouden hoitoon, sanoo isännöitsijä **Ari Aaltonen**, Matinkylän Huolto Oy:stä. Hän on toiminut isännöitsijänä 27 vuotta, viimeiset 6 vuotta Matinkylän Huollon palveluksessa ja ennen sitä Tapiolan Lämmön isännöitsijänä 10 vuotta.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN



# Kauniainen Grankulla



## Kauppakeskus Granin laajennushanke etenee

HAVAINNEKUVA KAUPPAKESKUS GRANIN  
UUDESTA LAAJENNUSHANKKEESTA.  
KUVA: ARKKITEHTITOIMISTO  
STEFAN AHLMAN OY - TIETOA OY

VVT Property Fund I ja Ruokakesko ovat sopineet tilojen vuokraamisesta kauppakeskus Graniin suunnitellusta laajennusosasta. **Noin 3 600 bruttoneliometriä kattava laajennusosa sisältää 1800 neliömetrin suuruisen K-supermarketin lisäksi pienempiä liiketiloja sekä galleriakäytävän, joka yhdistää laajennuksen nykyiseen kauppakeskukseen. Lisäksi laajennusosan katolle rakennetaan 67 uutta pysäköintipaikkaa.**

– Kauniaisten asukkaiden ruokakauppapalvelut paranevat, kun tarjolla on jatkossa myös kilpaileva vaihtoehto. Olemme iloisia siitä, että kaupungin päättäjät muokkasivat asemakaavaa, mikä mahdollistaa paluumme, sanoo Keskon pääkaupunkiseudun aluejohtaja **Antti Palomäki**.

– Nykyisessä Kauppakeskus Granissa esimakua uudistuksista tarjosi S-ryhmään kuuluva Osuuskauppa Varuboden-Osla, laajentamalla aikaisempaa S-market myymälää 400 neliömetrillä huhtikuussa 2016.

– Tuotevalikoimaa laajennettiin tuhannella tuotteella. Perinteisen asiakaspalvelun lisäksi uudistettu palvelutori tarjoaa herkkuja niin arkeen kuin juhlaan. Myymälän omasta Fazer leipomosta on joka päivä tarjolla uunituoreita leipiä, sämpylöitä ja muita leivonnaisia, sanoo myymä-

lävastaava **Oskar Ahl**, S-market Granista.

– Tavoitteena on, että Kauppakeskus Granin uusi laajennus olisi valmis vuoden 2018 keväällä. Teemme samalla muutostyöt kivijalkamyymälöihin vanhassa kauppakeskuksessa. Ulkoinen torialue poistuu käytöstä ja se aidataan työmaa-alueeksi. Paalutus- ja maanrakennustyöt alkavat, kun työmaatukikohta on perustettu.

– Laajennus vahvistaa kauppakeskus Granin asemaa kaupungin kaupallisena keskittymänä ja sen myötä kauppakeskus pystyy palvelemaan Kauniaisten sekä sen lähialueiden asukkaita entistäkin kattavammin, sanoo VVT Kiinteistö-sijoitus Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Lehtola**.

VVT Kiinteistö-sijoitus Oy on vuonna 2012 perustettu kiinteistö-sijoitusyhtiö, joka hallinnoi kotimaisiin toimitilakohteisiin sijoitettavaa VVT Property Fund I Ky -rahastoa. Rahaston sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Valtion Eläkerahasto ja Tradeka-sijoitus.

### Uudisasuntoja Thurmaninaukiolle Kauniaisiin

Kauppakeskus Granin lähelle, palvelujen äärelle on suunnitella laadukkaita uudisasuntoja. Ennakkomarkkinoinnissa on Thurmaninaukiolle toteutettava Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n 29–100 neliömetrin kokoi-

sia asuntoja, joissa huoneita on 1–4. Taloyhtiössä on yhteensä 44 asuntoa viidessä kerroksessa.

– Tämän lähempänä kaupungin monipuolisia palveluja ei oikeastaan voi asua. Tribuunin myötä Kauniaisiin tulee odotettuja uusia asuntoja arvostetulle ja vetovoimaiselle paikalle. Tarjolla on monipuolinen asuntovalikoima upeista tilaihmeistä isoihin päätyasuntoihin unohtamatta hienoja eteläparvekkeita, terasseja ja saunaosastoja. Asukkailla on myös mahdollisuus päästä itse suunnittelemaan uusi koti oman maun mukaan, sanoo yksikön johtaja **Jyri Raunio**, Bonava Suomi Oy:stä. Uudiskohteen piha-alue suunnitellaan korkeatasoiseksi ja viereisen Thurmaninauki-on puistosuunnitelmaan sopivaksi. Autopaikat tulevat sijoittumaan aukion alle.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN



### Stadsdirektör i Grankulla, Christoffer Masar:

## Samarbete leder till resultat

*Vi frågade Christoffer Masar, som har verkat i lite över ett år som Grankullas stadsdirektör, om hans tankar om Grankullas utveckling, utvidgandet av Grani Köpcentrum, byggandet av nya bostäder i Grankulla och värnandet om boendetrivsln.*



KUVA: BONAVAL SUOMI OY

## Laadukkaissa asunnoissa lähellä palveluja on hyvä asua

Kauniaisten keskusta ja Kauppakeskus Grani uudistuvat. Samalla alueen palvelut ja asumisviihtyvyys lisääntyvät. **Bonava Suomi Oy rakensi Asunto Oy Kauniaisten Preetori Bostads Ab:n asuintalot osoitteessa Kauniaisten tie 13 vuonna 2011 Kauniaisten keskustaan kehittyvien palvelujen äärelle.** Taloyhtiö koostuu neljästä asuintalosta, jossa on 58 huoneistoa, 5 kerroksessa.

– Taloyhtiön hallitus seuraa kiinteistöhuollon tarpeita jatkuvasti kokouksissaan ja muutenkin perustuen isännöitsijältä, huoltoyhtiöltä ja asukkailta tulevaan raportointiin ja informaatioon. Hallitus ja isännöitsijä tekevät säännöllisen väliajoin katselmuksen kiinteistössä. Haasteita on nousevissa kustannuksissa, jotka aiheuttavat paineita vastikkeeseen. Isoihin remonteihin ei ole tällä hetkellä vielä tarvetta varautua.

– Matinkylän Huolto Oy on kokemuksellaan ja ammatitaidollaan hoitanut erinomaisesti taloyhtiön hallintoa. Eri-

tyisesti kokemuksesta ja osaamisesta on ollut hyötyä haastavassa ja pitkässä vuositakuuprosessissa. Se on innovatiivinen yhtiö, joka kehittää palveluitaan. Tästä esimerkkinä mm. jatkuvasti kehittyvät ja uudistuvat raportointijärjestelmät, asukastyytyväisyystutkimukset ja hallitusten jäsenten tietoisku ja koulutustilaisuudet, sanoo **Jaakko Nevanlinna**, puheenjohtaja Preetori taloyhtiöstä.

– Koen, että kustannusten pitäminen aisoissa on haastavaa kun lait muuttuvat koko ajan ja isännöinnille säilytetään uusia velvoitteita. Taloyhtiöille joutuu selvittämään miksi emme voi tehdä näitä tehtäviä isännöintihintaan kuuluvina. Myös peruskorjausten ajoittaminen oikeaan hetkeen on välillä haastavaa. Monet taloyhtiöt haluavat mielellään lykätä isoja remonteja myöhäisemmäksi. Minun on ajateltava koko kiinteistön elinkaarta ja silloin ei saa päästää rakenteita liian huonoon kuntoon ennen korjauksia. Onneksi meillä käytössä olevat kunnossapidon periaateohjelmat 10 vuodeksi tuovat asiat hyvissä ajoin osakkaiden tie-

toisuuteen, jolloin asiat saa myös työstettyä helpommin yhtiökokouksissa.

– Meidän tekniikka on yliverlainen muihin tuntemiini isännöintiyrityksiin. Meillä on yhtä monta teknistä isännöitsijää kuin hallinnollisia isännöitsijöitä. Olemme panostaneet taloyhtiöiden kunnossapito-ohjelmiin ja pidämme kiinteistöt hyvässä kunnossa emmekä päästä korjausvelkaa kertymään. Meillä on lisäksi pitkälle kehitetyt ja yhtenäiset toimintatavat hallinnon hoitamisessa. Mietimme keskitetysti kaikkia taloyhtiötä koskevia asioita ja tuomme ne esille samalla tavalla kaikissa isännöitävissä kohteissamme tekemällä jo esityslistassa päätösehdotuksia, sanoo **Kari Liljendal** Matinkylän Huolto Oy:stä. Hän toimii myös isännöitsijänä Preetorissa.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

**Även säkrandet av värden på svenska och samarbetet över kommungränserna är viktigt.**

– Det är oerhört viktigt att Grankulla är en lockande stad för investerare både från bostadsbyggandets och kommersiella tjänsters synvinkel. Grankullas offentliga tjänster är på mycket hög nivå, men för att Grankulla skall vara en livskraftig och lockande boendeort också i fortsättningen, så är högklassiga och mångsidiga privata tjänster lika eller ännu viktigare. Jag värdesätter mycket högt att vi i gott samarbete med privata aktörer kunnat hitta lösningar som möjliggör både ökad trivsel för våra invånare och mera livskraftighet samt arbetsplatser.

– Vad gäller kommunreformen och social- och hälsovårdsreformen är det av största vikt att de aktörer som har det bästa kunnandet gällande beställande och producerande av social- och hälsovårdstjänsterna, dvs. kommunerna, får en mycket viktig roll i beredningen. En reform av denna vidd kan inte mikromanteras från ministerier-

na, utan det kunnande som under årtiondena byggts upp i kommunerna måste utnyttjas för att få byggt upp en fungerande helhet. Båda förändringsledarna är lyckligtvis erfarna och kunniga samt förstår vikten i att få kommunerna med i beredningen. Det verkar också troligt att den nuvarande tidtabellen, där allting bör vara klart 1.1.2019, inte är realistisk, utan tilläggstid behövs åtminstone i Nyland.

– Huvudstadsregionens städer beredde gemensamt under våren och sommaren 2016 en separat modell för huvudstadsregionens gemensamma social- och hälsovård, där samarbetet städerna emellan skulle ha förstärkts och värden skulle ha tryggats på ett kostnadseffektivt sätt. Också svenskans ställning utreddes som del av denna beredningen. Tyvärr förkastade statsrådet detta alternativ. Grankulla kommer tillsammans med Nylands övriga tvåspråkiga kommuner att göra sitt bästa för att se till att svenskans ställning tryggas i den kommande landskapsbaserade social- och hälsovårdsmo-

–Vår småskalighet i Grankulla är en av våra största styrkor. Fastän vi inte har lika stora resurser för bl.a. beredning som de stora städerna, så möjliggör det mindre befolkningsstalet att både tjänstemän och förtroendevalda i praktiken har en mycket bättre möjlighet att höra våra invånare samt snabbare reagera på ändringsbehov. Personligen tycker jag samarbetet till alla ovan nämnda parter fungerat utmärkt, säger Christoffer Masar, stadsdirektör i Grankulla.

TEKSTI: EVA KIVILAAKSO-WELLMANN

# Mitä kuuluu Kati Napalle



HANSKAT KÄTEEN JA ROSKAPUSSIT MUKAAN! PÄIVITTÄISTEN KÄVELYLENKKIEN OHESSA KATILLA ON OMA PIDÄ MATINKYLÄ SIISTINÄ -HANKE.



KATIN URA MTV:N RUOKATOIMITTAJANA KESTI 35 VUOTTA. NIIN SUURI ASIA OLI KATIN POISTUMINEN RUUDUSTA, ETTÄ SE MAINITTIIN MM. ITSEVALTIAAT-SARJAKUVAN TEKSTEISSÄ 18.2.2004.

**Eläkkeellä olevan ruokatoimittajan Kati Napan** keittiö on juuri niin tehokas, kuin emännän ammatti edellyttääkin. Kaikki on käytännöllisesti käden ulottuvilla, ja pieni apukeittiö on nimensä veroinen. Iso ruokapöytä sijaitsee keittiösyvennyksessä, joten kattaus onnistuu kätevästi ilman turhia askelia. Pöytään on mahdollista sijoittaa jopa 14 ruokavierasta. Kati ja hänen elämäkumppaninsa **Heikki Riste** kutsuvatkin vieraita noin kerran kuussa.

"Kutsumme vain hauskoja ihmisiä", nauraa Kati. "Meillä on aina tosi mukavaa. Istumme pöydässä tuntikausia."

Kati jäi eläkkeelle MTV 3:n ruokatoimittajan pestistä. Työura televisiossa kesti 35 vuotta. Hän valmistui kotitalousopettajaksi 1970, mutta työskenteli opettajan ammatissa vain muutaman vuoden, tehden eri sijaisuuksia.

"Yhden vuoden ehdin olla Kaliforniassa, Los Angelesissa. Työskentelin erään toisen vastavalmistuneen kotitalousopettajan kanssa miljonääriperheessä. Toimimme vuorovikoin kokkina ja taloudenhoitajana. Se oli mielenkiintoinen kokemus sikäläkin, että runsas salaattien ja vihannesten syöminen oli meille uutta. Suomessahan salaattia ei käytetty vielä 70-luvun alussa juuri lainkaan ruokapöydässä."

## Ura ruokatoimittajana

Hän aloitti tv-toimittajan uransa 1976 ohjelmassa Tänään kotona.

"Minulla on kaksi tyttärtä, joista nuorempi oli tuolloin vuoden vanha. Eräs tuttava soitti ja kehotti lähettämään paperit avoimena olevaan telkkarin ruokatoimittajan paikkaan – oli viimeinen hakupäivä. Pyysin naapuria hoitamaan lapsia ja poljin kiireesti kirkkoherran virastoon hakemaan papintodistuksen viranhakua varten."

Kati pestattiin Tänään kotona-ohjelmaan. Myöhemmin hän työskenteli muun muassa Huomenta Suomi-aamuhjelman kokkina ja juuri ennen eläköitymistään hänet nähtiin vielä Keventäjät-ohjelmassa.

Perheessä syödään paljon kalaa. Myös vieraskutsuilla

on kala aina mukana tavalla tai toisella. Kati tarjoaa usein kuohuviinin kanssa alkupalaksi pieniä graavilohileipiä. Hän kertoo leikkaavansa paksusta lohesta aivan suoraan poikittain – ei limittäin – viipaleita, joihin hän ripottelee puoleksi tunniksi merisuolaa. Pikasuolauksen jälkeen viipaleet ovat valmiit siirrettäviksi leipien päälle.

"Kala on pikaruokaa, terveellistä, hyvää ja helppo tehdä. Minulla on seitsemän lastenlasta, ja he asuvat kaikki lähellä. Kun he tulevat syömään, tarjoan usein uunilohia, se maistuu kaikille. Leikkaan lohien valmiiksi annospaloiksi ja paistan uunipellillä. Suola laitetaan vasta pöydässä," Kati kertoo.

Vaikka ruoasta nautitaan, se ei näy isäntävään ulkomuodossa. Kati antaa yksinkertaisen ohjeen: "Koskaan ei saa syödä liikaa. Monella on se tapa, että hyvän ruoan syömistä ei malta lopettaa, vaikka vatsa on jo täysi. Itse lopetan syömisen heti, kun alkaa tuntua kylläiseltä."

Entä kun ruoka-ammattilainen Kati Nappa menee itse vierailulle, onko emäntä hermostunut?

"Joskus saattaa olla ja se on ihan hassua. Minusta – kuten monesta muustakin ammattikokista – on niin ihanaa istua kerrankin valmiiseen pöytään ja toisen tekemän ruoan ääreen, että kaikki maistuu hyvälle!"

Kati pitää uransa kohokohtana 1989 aloitetun Huomenta Suomi -aamulähetyksen ruokaosuutta, jota hän teki vuoden 2003 loppuun saakka. "Suoraa lähetystä oli hauska tehdä. Katsojat tykkäsivät, koska ohjeet olivat lyhyitä, terveellisiä ja helppoja. Mokiakin sattui ja sehän oli katsojista hauskaa", kertoo Kati.

## Mitä Kati tekee nykyään?

"Huomenta Suomen jälkeen tein paljon erilaisia freelance-projekteja ja olin muun muassa Keventäjissä. Nyt olen ollut jo vuosia eläkkeellä, joten vietän kiireisiä eläkepäiviä. Hoidan tarvittaessa lastenlapsia, kävelen paljon ja poimin samalla roskia omassa Pidä Matinkylä siistinä -projektissa-

ni. Käyn välillä pitämässä luentoja Helsingissä ja Espoossa senioreille hyvästä ravitsemuksesta Kunnossa kaiken ikää -teemalla. Kun luennoin Alppilan kirkossa, oli kirkko aivan täynnä seinänvieruksia myöten. Kirkkoherra totesi 'Anteeksi vaan Jumala, mutta kunpa jumalanpalveluksissakin olisi joskus yhtä paljon väkeä', kertoo Kati.

**Lähiympäristön epäsiisteys ja liian monen kansalaisen välinpitämättömyys ympäristöstään ovat saaneet Katin usein tuhtumaan ja ennen kaikkea toimimaan. Roskahanskat käteen ja roskapusseja mukaan lähes päivittäin tekee hyvää omalle fyysiselle ja henkiselle kunnolle ja antaa hyvän olontunteen, kun saa joka kerralla paljon näkyvää aikaiseksi.**

Toki Katikin toivoo, että kuntalaiset olisivat niin valistuneita, että kaikenlaisia roskia ei tiputettaisi ympäristöön lainkaan – se toive ei varmaan koskaan toteudu täysin. Toive siitä, että mahdollisimman moni lähtisi omaehtoiseen toimintaan lähiympäristönsä puolesta, tuntuu paljon uskottavammalta.

## Mitä Kati kaipaa tai ei kaipaa aiemmasta työstään?

"Kaipaen tv-ajoilta eniten hauskoja ja mukavia työtovereita, mutta en kaipaa aamuyön varhaisia herätyksiä", toteaa Kati.

"Saattaisin innostua TV-ruutuun paluusta, jos tulisi ohjelma ikäihmisille, jossa annettaisiin vihjeitä eläkeikäisille. Meitä suuren ikäluokan ihmisiä on paljon, joten sellainen olisi tarpeen. Toisaalta toivoohan valtiolta, että söisimme epäterveellisesti ja kuolisimme mahdollisimman pian – meitähän on niin paljon ja suuri osa syökin aika terveellisesti", tuumii Kati sarkasmia silmäkulmassaan.

JUTUN KOKOSI MIKKO PELTOKORPI  
KUVAT: MAURITZ HÄLLSTRÖM  
JA KATI NAPAN ARKISTO



## Haluatko vaikuttaa ympäristöösi omatoimisesti?

Mikäli Kati Napan esimerkki innostaa sinua lähtemään mukaan vastaavaan toimintaan oman asuinpiirisi lähi-alueilla tai muulla sinulle tärkeällä alueella, ilmoittaudu mukaan. Me tarjoamme Matinkylän alueelle koekielun merkeissä asialliset työvälineet ja opastuksen. Voit ottaa sinulle tärkeän alueen hoidettavaksesi ja tehdä sitä haluamallasi tavalla ja aikatauluisesti sopivalla tiheydellä – siis päivittäin tai vaikkapa vain kerran viikossa.

Yhteydenotot työnjohtaja Niko Paulaharju puhelun 050 523 2511.

KUVA: ARKISTOKUVA, MATINKYLÄN HUOLTO OY

# Kuntanurkka

## Voimme jokainen vaikuttaa ilmastomuutokseen

Espoon valtuusto hyväksyi yksimielisesti Espoon ilmastohjelman syksyllä 2016. Nopeimmin päästövähennyksiä on saavutettavissa liikenteessä, erityisesti joukkoliikenteen ja pyöräilyn palvelutason parantamisessa, lähiöiden korjausrakentamisen edistämässä sekä uusiutuviin energialähteisiin perustuvan paikallisen energiantuotannon lisäämisessä.

Asunto- ja kiinteistöyhtiöt ovat osaltaan ratkaisevassa asemassa päättäessään omista energiaratkaisuistaan. Tyypillisen kerrostalon suurimmat käyttämättömät säästöpotentiaalit ovat ilmanvaihdon lämmön talteenotossa sekä viemäriveriesien lämmön talteenotossa.

Mikäli nämä saataisiin investoinneilla mielekkäästi toteutetuiksi, oltaisiin siinä tilanteessa, että maalämmöllä voitaisiin useimmissa tapauksissa korvata loppu lämmöntarve ja luopua näin kokonaan kaukolämmöstä.

Espoon ilmastohjelman toimenpiteillä edistetään uusien teknologioiden syntymistä, kannustetaan kaupunkilaisia ilmastoviisaisiin tekoihin, vähennetään kaupungin omia ilmastopäästöjä ja vahvistetaan elinvoimaisuutta.

Tavoitteena on, että uusien ratkaisujen kautta vahvistetaan kaupungin taloudellista toimintaympäristöä, lisätään kau-

pungin vetovoimaa ja kilpailukykyä sekä edistetään kestävä kehityksen tavoitteiden toteutumista samalla, kun vähennetään haitallisia ilmastopäästöjä.

Ohjelman hyväksymisen myötä Espoon kaupunki sitoutuu pääkaupunkiseudun yhteisen ilmastostrategian tavoitteeseen olla hiilineutraali vuoteen 2050 mennessä sekä asettaa välitavoitteeksi 60 %:n asukaskohtaisen päästövähennyksen vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoden 1990 tasoon.

Espoo osallistuu pääkaupunkiseudun Smart & Clean -säätiön toimintaan, jonka tavoitteena on edistää merkittävien puhtaiden ja älykkäiden sekä ilmaston kannalta vaikuttavien ratkaisujen syntymistä metropolialueella.

Tarkoituksena on lisätä yhteistyötä yritysten ja muiden kumppaneiden kanssa tavoitteiden saavuttamiseksi. Espoo on lisäksi mukana useissa kansainvälisissä ilmastositoumuksissa ja -sopimuksissa.

Aloita siis jo tänään oma elämäntaparemonttisi, sillä voit vaikuttaa meidän kaikkien tulevaisuuteen – pienistä pisaroista ne joet ja järvetkin syntyvät.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

# Vieras kvnä

Tällä palstalla julkaisemme toimitukseen lähetettyjä asuin ympäristöön ja viihtymiseen liittyviä juttuja ja kannanottoja

## Uudet tulijat ovat mahdollisuuksia – ei uhkia

Tässä tarinassa on otteita Raudaskylän Kristillisen opiston rehtorina 2016 toimineen Jukka Harvalan pitämästä puheenvuorosta ”yhdessä nutukoiden kanssa”. Kuulijoilleen hän kertoi, että meidän on kohdattava kaikenlaiset tulijat. Kohtaamalla me rikastumme. Uudet tulijat ovat mahdollisuus ja he voivat osaltaan tasapainottaa työväkemme ikäjakaamaa. He eivät ole uhkia.

### JUKKA HARVALAN PUHEENVUORON LYHENNELMÄ;

Äskettäin minulle soitti viime talvena Raudaskylän Kristillisellä Opistolla opiskellut Hamzah, joka oli huolissaan. Hän halusi varmistaa, että hänen ystävänsä hakemus pian Opistolla alkavaan maahanmuuttajien aikuisten peruskoulutukseen oli tullut perille. Puhuimme suomeksi ja asiat voitiin selvittää yhteisellä kielellä. Edellisvuoden lokakuussa hän ei osannut sanaakaan suomea. Yhteinen kieli oli löytynyt. Raudaskylän Kristillisellä Opistolla toteutettiin 8-kuukauden NUTUKKA-koulutus viime lokakuusta kesäkuuhun. Suomen kieltä ja muita aineita opiskeli 18 afgaania, irakilaisista, somalia ja thaimaalainen. Opiskelu käsitti äidinkielen, matematiikan ja suomalaisen kulttuurin opiskelua. Kokemukset olivat myönteisiä monella tapaa. Samoja kysymyksiä kuin muiden opiskelijoiden kanssa tuli eteen. Ei mitään erikoista, siis vain tavallisia nuoriin liittyviä kysymyksiä.

### Kohtaamalla rohkeasti tulijat rikastumme

Suomessa on uskallettava siirtyä uuteen vaiheeseen. Enää ei olla tarkkailijoita katselemassa ”niitä”. On kohdattava kaikenlaiset tulijat ja olijat. Kohtaamalla rikastumme. Uudet tulijat ovat mahdollisuus. He voivat osaltaan tasapainottaa

työväkemme ikäjakaamaa. On otettava selvää heidän taustastaan ja osaamisestaan ja löydettävä henkilökohtainen, yksilölle sopiva polku edetä työharjoitteluun tai opiskeluun. Tulijat ovat meille mahdollisuuksia, eivät uhkia. Kaikilla ihmisillä on samat unelmat ja toiveet. Kaikki ovat omilla jaloillaan seisovia, itseään kunnioittavia ihmisiä, joilla on tarinansa. Se olisi kuunneltava. Mielellämme näemme paikalliset autettavina ja sellaisina heidän olisi myös pysyttävä. Se kapeuttaa meidän näkökulmaamme.

Loukkaannumme jos joku lähettää täältä rahaa kotiin. Eikö Suomesta ole aikanaan lähdetty Amerikkaan, Australiaan ja Ruotsiin rahaa tienamaan. Eikö kaikkien kansojen ihmisillä saa olla samoja unelmia. Koulutettavieni, kohtaamiini ihmisten perusteella uskallan sanoa, että 99% tänne tulleista haluaa maksaa Suomelle takaisin komeansa rauhaa ja selkeyttä. 1% sisältää eri tavoilla asennoituvia. Ongelmana esimerkiksi kansainvälisillä opiskelijoilla on, ettei heitä oteta harjoitteluun työpaikoille. Kaikki on kiinni asenteesta.

Itse Suahilin kieltä opiskellessani kulttuuriin perehdyttävä opasti: Älkää luottako muurien antamaan turvaan, koska niiden yli voi aina kiivetä. Älkää luottako vihaiseen koiraan vartijana, koska vihaisinkin koira voidaan myrkyttää. Jos yhteisö teidät hyväksyy keskuuteensa, yhteisö varjelee

teidät. Varjeleeko meidän suomalainen yhteisömme kaikki vai asetammeko ehtoja?

### Asennemuutos syntyy kohtaamisilla

Me kaikki voimme edistää yleistä asennemuutosta omassa lähiympäristössämme omalla asenteellamme ja käyttäytymisellä. Lukutaidottominkin tajuaa, jos toinen kohtelee häntä kunnioittavasti ja myös sen, jos toinen halveksii häntä. Tarvitsemme maahanmuuttajien kohtaamista itsemme vuoksi, oman ihmisyytemme vuoksi.

”Kun muutoksen tuulet puhaltavat, toiset rakentavat muureja, toiset myllyjä” kertoo kiinalainen sananlasku. Kumpaa sinä haluat tehdä?

Raudaskylän Kristillinen Opisto tuottaa oman näköisiä opintopolkuja nuorille sekä aikuisille ja opistolla on erillinen aikuisten perusopetus maahanmuuttajille. Vahvana säikeenä toiminnassa ovat vapaaehtoistyön, sosiaalisen kestävä kehityksen ja globaalikasvatuksen hankkeet.

TEKSTI: JUKKA HARVALA



Matinkylä 2014

 **Matinkylän Huolto**

[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

**MATINKYLÄN HUOLTO OY**

[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

Postiosoite:  
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Faksi (09) 8046 3200  
Sähköposti:  
[etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi](mailto:etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi)

**ASIAKASPALVELU**

Käyntiosoite:  
Matinkatu 20, CD-talo, 02230 ESPOO  
Avoinna ma–to 8–16, pe 8–15  
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212  
[asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi](mailto:asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi)

**HUOLTOPALVELUT**

Käyntiosoite:  
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO  
**Töiden vastaanotto ja päivystys**  
Puhelin **(09) 8046 3201** (24/7)  
[vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi](mailto:vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi)  
Huoltopäällikkö:  
Arto Pakkala, puh. (09) 8046 3237

**TEKNISET ASIAINTUNTIJAPALVELUT**

Käyntiosoite:  
Matinkatu 20, 02230 ESPOO  
Rakennuttamispäällikkö:  
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235

Projektipäälliköt:  
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239  
Antti Leppänen, puh. (09) 8046 3261  
Hannu Paajanen, puh. (09) 8046 3208  
Ilkka Pyyhtiä, puh. (09) 8046 3268  
Susanna Roine, puh. (09) 8046 3247  
Kari Talsi, puh. (09) 8046 3264  
Armi Vihattula, puh. (09) 8046 3262

Tekninen avustaja  
Olli Lahtela, puh. (09) 8046 3238

**ISÄNNÖINTIPALVELUT**

Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO  
Puhelin (09) 804 631  
Isännöintipäällikkö:  
Marja-Leena Sallinen (09) 8046 3267

Isännöitsijät:  
Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233  
Tiina Lahti, puh. (09) 8046 3284  
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231  
Riitta Mustonen, puh. (09) 8046 3243  
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230  
Kaisa Pekkala, puh. (09) 8046 3240  
Harri Rahiala, puh. (09) 8046 3283

**YRITYSJOHTO**

Toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi,  
puh. (09) 8046 3250  
Talouspäällikkö Markku Vahtikari,  
puh. (09) 8046 3251

**LISÄTIETOJA  
& LINKKEJÄ**

[www.asuntotieto.com](http://www.asuntotieto.com)  
[www.avainlippu.fi](http://www.avainlippu.fi)  
[www.espooliitto.fi](http://www.espooliitto.fi)  
[www.hsy.fi](http://www.hsy.fi)  
[www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)  
[www.isa-yhdistys.org](http://www.isa-yhdistys.org)  
[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.kiinteistotyöntekijät.fi](http://www.kiinteistotyöntekijät.fi)  
[www.rakli.fi](http://www.rakli.fi)  
[www.vero.fi](http://www.vero.fi)  
[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)