



Kestävän kehityksen guru | Vihreä Ninja | Tavallinen
Tallaaja | Kerskakuluttaja | Tohtori Tuomiopäivä |



Hiilijalanjälki



Hiilijalanjälki & CO₂ • Biopussi • KIMU-hanke • Osakkeenomistajan
huoneistoremontit • Osakkaan vai yhtiön vastuulla? • Taloyhtiön
hallitus – kenen asialla? • Isännöinti on organisaatio-osaamista •
Matinkylän 40-juhlavuoden piirustus- ja kirjoituskilpailun palkitut •

Tässä lehdessä...

- 03 Hiilijalanjälki – onko sen koolla merkitystä
- 04 Biopussi – Matinkylän Huolto tempaisi yhteistyökumppaninsa kanssa biojätekeräilyssä
- 05 KIMU-hanke: kerrostalon ilmastonmuutos
- 05 Käytä lämmitystolppia turvallisesti!
- 06 Osakkeenomistajan huoneistoremontit – pelisääntöihin selkeyttä
- 06 Korjaustöiden tarveselvitys, kuinka me sen teimmekään
- 07 Osakkaan vai yhtiön vastuulla?
- 08 Kenen asialla on taloyhtiön hallitus?
- 08 Isännöinti on organisaatio-osaamista
- 09 Isännöinnin ammattikuva
- 10 Kiinteistöhuollon asiakastyytyväisyyskysely 2010
- 11 Matinkylän Huollosta vuoden huoltoyhtiö
- 11 Henkilöstötyytyväisyyskysely 2010
- 12 Työtä hankien keskellä
- 13 Tupakointi taloyhtiössä – mitä tehdä?
- 14 Matinkylän juhluvuoden satoa – piirustus- ja kirjoituskilpailun palkitut
- 19 Puheenjohtajan palstalta
- 20 Ovenavauspalvelu puhututtaa

3 Biopussi

20 Ovenavauspalvelu

PÄÄKIRJOITUS

Remontti-ilmoitukset lisäävät osakkaiden oikeusturvaa



1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki on herättänyt tiedotusvälineissä ja isännöintitoimialalla laajan ja monipuolisen keskustelun asiasta ja asian vierestä.

Lakia on moitittu byrokraattiseksi ja yksittäisen osakkaan oikeusturvaa loukkaavaksi isännöintiorganisaatioiden rahastusautomaatiksi. Ne tahot, jotka ovat tällaista kirjoittelua ja keskustelua ylläpitäneet, eivät ole halunneet millään tavoin nähdä lain tuomia hyviä puolia.

Liekö syynä se, että yhteiskunnassamme yksilön itsemääräämisoikeus ja sen myötä lähes rajaton itsekkyys ja oman edun tavoittelu ovat lähes hyveitä. Toimialallamme on nähtävissä, että huoneistoremonttien tekijöissä on kuuliaisista ja esimerkiksi toimivia valtaosa ja sitten se osa, joka ei kunnioita mitään määräyksiä tai vaatimuksia, ja oma lukunsa ovat harmaan talouden suosijat.

Uuden lain myötä osakkaalle on säilytetty entistä selkeämpi ilmoitusvastuu huoneistoremontin tekemisen ilmoittamisesta, joka oikein ymmärrettynä lisää sekä remontoijan että muiden osakkaiden oikeusturvaa. Kukin isännöintiyhtiö on omia perusteitaan käyttäen hinnoitellut yhtiölle tulleiden lisävelvoitteiden hoidon sekä erikseen sen osan remonttikohteesta tapahtuvista käynneistä, jonka osakas on velvollinen maksamaan suoraan käyttäessään yhtiön esittämää valvontaa.

Valvontamenettely, jossa kirjataan tarkoin ylös, kuka tekee, missä, mitä, milloin ja millä materiaaleilla yms. johtavat siihen, että tällaisilla asiakirjoilla ei tarvitse tulevaisuudessa asun-

toikaupan yhteydessä riidellä oikeusasteissa. Ärsytystä tarkka valvonta aiheuttaneekin ilmeisesti siksi, että harmaan talouden käyttö estyy käytännössä lähes kokonaan.

Enimmillään muutaman sadan euron kulut ovatkin marginaalikuluja asuntojen myyntiarvoihin nähden välttyttäessä myöhemmin huoneistokaupan yhteydessä tuhansien tai kymmenien tuhansien eurojen hinnanalennuspyynnöiltä ja riitelyltä eri oikeusasteissa.

Uutta lakia ei kiljuen ole kukaan vastaanottanut, mutta sen kanssa on elettävä sekä osakkaiden, hallitusten että isännöitsijäkunnan. Asiaan perehtyneet hallitukset ja osakkaat ovatkin ottaneet asian tyyneästi vastaan. Lisääntyvä byrokratia tuskin ketään viehättää, mutta asiat kannattaa heti lain voimaantuloa hoitaa huolellisesti. Tässäkin asiassa isännöintiyhtiöissä tulee olemaan valtavat erot arjen toiminnoissa ja dokumentoinnin tasossa. Matinkylän Huolto Oy osaltaan tukeutuu toimialamme johtavaan tietojärjestelmään ja osaavaan projektipäällikköjoukkoomme, joten nämäkin asiat on asiakaskunnallemme hyvin hoidettavissa yhteydessä hallitusten kanssa.

MIKKO PELTOKORPI
TOIMITUSJOHTAJA
MATINKYLÄN HUOLTO OY



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2011

Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy
Matinkatu 22
02230 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
www.matinkylanhuolto.fi

Painos 25 000 kpl

Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

Toimitussihteeri, ilmoitukset:
Sinikka Reinikka, puh. (09) 8046 3213

Sisältö, kuvaajat ja avustajat:
Tekstien kirjoittajat, kuvaajat ja muut avustajat mainintaan kunkin tekstin lopussa tai alussa.

Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Art-Print Oy, 2011

CO₂-päästöt/kg/v



Hiilijalanjälki – onko sen koolla merkitystä?

Ilmastonmuutos on vakavasti otettava asia myös meillä täällä Suomessa. Asuminen ja asuintalot ovat merkittävät hiilidioksidipäästöjen aiheuttaja lähes 40 %:n osuudellaan Suomen energiankulutuksesta.

Etenkin talojen lämmitys, lämmin käyttövesi ja niin talojen yhteistiloissa, kuin asunnoissakin kulutettu sähkö lisäävät osaltaan suomalaisten hiilijalanjälkeä.

Matinkylän Huollon hoitamissa kiinteistöissä olemme tehneet aktiivista energiansäästötyötä jo 1980 luvulta saakka sekä tehneet ympäristöraporttimme jo vuosia.

Käytännössä kiinteistöjen tilaa on analysoitu sekä mittaamalla perustietoja tietyllä ajanjaksolla, että käymällä kiinteistön oloja ja tilaa läpi. Tältä pohjalta on nähty mm. tarpeet säättää patteriverkostoja tai ilmanvaihtoa. Isännöimissämme kohteissa näitä asioita on ohjattu vuosittain päivitettävillä 10 vuoden ajalle jaksottuvilla kunnossapidon periaateohjelmilla.

Haluatko olla maailmaa pelastamassa?

Viime vuosina julkisessa keskustelussa on puhuttu paljon hiilijalanjäljestä. Sillä tarkoitetaan sitä hiilidioksidimäärää, minkä yksittäinen ihminen, perhe, asuintalo, toimisto, tehdas tai vaikkapa kotieläin tuottaa ilmakehään. Vuonna 2009 jokainen suomalainen tuotti hiilidioksidia keskimäärin 12 000 kiloa vuodessa. Tavoitteena on vähentää määrä 5 500 kiloon vuoteen 2050 mennessä. Vain siten on laskettu voitavan estää ilmastonmuutoksen haitalliset vaikutukset.

Älä syyllistä itseäsi, mutta pohdi osaltasi omaa elämäntapaasi

Eniten omaan ilmastokuormaan näyttävät laskureiden mukaan vaikuttavan mm.

henkilöautolla ajo ja lentomatkat. Myös esimerkiksi lihan syönnin ja lemmikkien pitämisen vaikutuksesta päästöihin löytyy tietoa netistä.

Noita edellä mainittuja vähemmän oman elämän menoon vaikuttavista päästöjen vähennyskeinoista monet liittyvät arkipäivän asumiseen. Asumisessa hiilijalanjälkeä on nimittäin yleensä mahdollista vähentää sen vaikuttamatta asumisen tai elämisen mukavuuteen ainakaan vähentävästi.

Usein näkee, että asunnoissa pidetään tuuletusikkunoita auki viileälläkin ilmalla. Se kertoo usein liikalämmöstä asunnossa. Vika voi olla patteriverkoston säädöissä, jolloin kaikkiin asuntoihin ei tule tasaisesti lämpöä.

Toinen yleinen liikalämmön syy on, että asukkaat eivät ymmärrä termostaattiventtiilin ideaa. Termostaattiventtiili säättää patterin toimintaa automaattisesti huone- lämpötilan mukaan, minkä vuoksi patteri on ajoittain viileä. Moni kuitenkin väntää termostaattia isommalle tällaisessa tilanteessa ja tuulettaa sitten liikalämmöt harrakoiden iloksi.

Sähkön harkitsevainen käyttäminen on myös helppo tapa kuristaa päästöjään. Sähkölaitteiden ja valojen sammuttaminen, kun niitä ei käytetä, energiatahokkaat lamput ja kodinkoneet yms. asiat pienentävät sähkölaskua ja perheen hiilijalanjälkeä vattomasti.

Viat heti kuriin

Hyvä keino vähentää oman toiminnan päästöjä on myös käyttää vettä harkiten. Astioiden ja vaatteiden pesu juoksevilla vedellä, suihkun pitäminen päällä koko pesun ajan, tiputtavat hanat jne. lisäävät veden kulutusta.

Eteläsuomalaisessa kerrostalossa noin 20 % hoitomenoista menee lämmitykseen, 20 % käyttö- ja jätevesimaksuihin ja noin 4 % yhteiskäyttötilojen sähkөөn. Kun Suomen ilmastopäästöistä noin kolmannes tulee rakennusten lämmittämisestä, voi turhasta veden juoksuttamisesta luopumisella leikata osaltaan tuota hiilijalanjälkeä.

Tiputtavista hanoista, vuotavista wc-istuimista ja muista mahdollisista vioista kannattaa ilmoittaa heti sellaisen havaittuaan kunkin kohteen huoltoliikkeen töiden vastaanottoon. Joissakin tilanteissa nopea korjaaminen myös varmistaa, että mitään isompaa ja hankalasti korjattavaa vahinkoa ei pääse syntymään.

Pieni vaiva, iso ilo

Kotiin liittyvät hiilijalanjäljen pienentämiskeinot syntyvät pääosin hyvin pienellä vaivalla. Ei esimerkiksi ole erityisen hankalaa pestä pyykkiä ja astiat konepesussa täysillä koneilla, mikä on ympäristölle järkevin tapa, eikä mennä talon pesutupaan pyykkile. Kiinteistöpesulan ja kiinteistön kuivaushuoneen käyttäminen on nimittäin ym-

päristön kannalta järkevämpää kuin se, että jokainen pyörittää pyykkiä omassa kodissa omilla koneillaan.

Jätteiden lajittelu on samaten helppo tapa pienentää oman ”hiilikengän numeroa”. Lajiteltu jäte tuottaa yli kolmanneksen vähemmän päästöjä kuin sekajäte. Lisäksi lajittelu säästää neitseellisiä materiaaleja ja jätteiden toimittaminen asianmukaisesti paikkoihin, esimerkiksi ympäristöön pääsevien myrkköjen määrää.

Kestävän kehityksen gurun jalanjälki	alle 6 000 kgCO ₂ /v
Vihreän Ninjan jalanjälki	6 000–8 500 kgCO ₂ /v
Tavallisen tallaaajan jalanjälki	8 501–11 500 kgCO ₂ /v
Kerskakuluttajan jalanjälki	11 501–14 000 kgCO ₂ /v
Tohtori Tuomiopäivän jalanjälki	yli 14 001 kgCO ₂ /v
*suomalaisen keskimääräinen hiilijalanjälki	n. 10 000 kgCO ₂ /v

LÄHDE: HS-HIILIJALANJÄLKIPALVELU, PALVELUKUVAUS

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVITUS: ANNE PURHO

TESTAA HIILIJALANJÄLKESI!

Käy osaltasi testaamassa omaa elintapaasi ja sen kuormittavuutta, linkin löydät meidän koti-sivuiltamme osoitteessa www.matinkylanhuolto.fi tai **HS-hiilijalanjälkipalvelusta** osoitteessa <http://hiilijalanjalki.hs.fi/calculator/main>
Euroopan komission hiililaskin on osoitteessa www.mycarbonfootprint.eu/hi

CO₂
kg/v

Biopussi

Sulje pussi ja laita hällä tästä. Älä ylitäytä pussia.



Tee päivän ekoteko!

Kun lajittelet biojätteet tähän,
aiheutat päästöjä vähän.
Ennen samat roskat luontoa riisti,
nyt ekoteko on helppo ja siisti.

Tee ekoteko Matinkylän Huollon

Matinkylän Huolto tempaisi yhteistyökumppaninsa kanssa biojätekeräilyssä

Matinkylän Huolto ja sen yhteistyökumppani Papros Oy, joka kerää isännöintikohteidemme paperin ja kartongin, tempaisivat vuoden vaihteessa biojätteen keräilyssä.

Järjestimme yhteistyöllä kaikkien isännöintikohteittemme jäteaitauksiin biojätepussitelineet sekä jaoimme kaikkiin näiden yhtiöiden kotitalouksiin märkälujabiopussit.

Biopusseja toimitetaan veloitusetta helmikuun 2011 loppuun saakka jäteaitausten telineisiin, jonka jälkeen kukin yhtiö voi jatkaa kohtuuhintaisella veloituksella kyseistä palvelua tai päättää sen halutessaan.

Tempaus on otettu positiivisesti vastaan ensimmäisten viikkojen aikana ja toivottavasti kyseisen palvelun hinta noin kahdeksan euroa per huoneisto vuodessa ei koidu yhdellekään yhtiölle liian korkeaksi, jotta yhteistyö voi jatkua. Biojätepussien saannin helppous vaikuttaa suoraan biojätteen keräysmääriin.

Biojätteet siististi ja helposti kiertoon

Keräyskartongista valmistetut käytännölliset biojätepussit lisäävät asumisviihtyvyyttä. Myös ympäristö hyötyy.

Viime syksynä ympäristöhuoltoalan yrityksen, Papros Oy:n toimitusjohtajan Pasi Someron päässä syttyi jälleen lamppu. Keräyskartongille voisi saada yksinkertaisella teolla aivan uudenlaisen elämän. Kaikkien elo helpottuisi ja ympäristöhyödyt olisivat mittavat.

Yhteistyökumppanin kanssa kehittelyn tuloksena syntyi ainutlaatuinen biojätepussihanke, joka on jo todellisuutta pääkaupunkiseudulla. Hanke käynnistyi toukokuussa ja myöhemmin projekti on tarkoitus laajentaa valtakunnalliseksi, kun asukaskyselyjen kautta on saatu kerättyä palautetta käyttäjäkokeimuksista.

Mutta mistä on kyse?

Tarina oikeastaan alkaa mullasta ja päättyy multa. Hypätään kuitenkin kyytiin

jo siinä vaiheessa, kun asukas kantaa vaikka pizzapakkauksensa jätehuoneen kartonkiasiaan.

Mitä pizzapakkaukselle sitten tapahtuukaan?

Kiinteistöstä kerätty pizzapakkaus kulkee muun kartongin mukana paalattuna UPM:n paperitehtaalalle, jossa siitä jatkojalostetaan märkälujaa ruskeaa paperia. Erä toimitetaan sieltä Peltolan Pussi Oy:n tehtaalalle, joka valmistaa materiaalista biojätepussia. Paprosin kuljettajat tuovat biopussit jätehuoneisiin kiinnitettyihin telineisiin.

Asukas lajittelee kotona biojätteen telineestä ottamaansa pussiin, tuo sen bioastiaan ja nappaa mukaansa samalla uuden. Biojäte matkaa taas kompostilaitokselle. Laitoksella aiemmin pusseiksi kierrätetty pizzalaatikkokin muuttuu mullaksi vaikkapa asuintalon pihan syystalkoisiin.

Tavoitteena lajittelun lisääminen

Lajittelua helpottavalla menettelyllä on tarkoitus vähentää biomassan kulkeutumista sekajätteen mukana kaatopaikoille. Märkälujapaperipussi tekee lajittelusta helpompaa ja siistimpää sekä keittiössä että jätehuoneessa.

Biojätettä syntyy noin 25 prosenttia kotitalouksien jätemäärästä. Käytännössä yksi henkilö tuottaa biojätettä 1,5 kiloa viikossa. HSY:n loppuvuodesta 2009 tekemän asukaskyselyn perusteella 64 prosenttia kuluttajista kertoo lajittelevansa biojätteen säännöllisesti ja 17 prosenttia ainakin joskus. Loput eivät biojätettä juuri lajittele.

Lajittelematon biojäte on kaatopaikoille

vietyinä erittäin ongelmallinen tuote. Se syntyy hajotessaan metaania, joka on 20 kertaa hiilidioksidia vaarallisempi ilmastokaasu. Siitä aiheutuu vaikeasti ja kalliisti hallittavia valumavesiä ja hajuhaittoja, jotka puolestaan syntyvät kaasuseoksen rikkiyhdisteistä. Myös haittaeläimet viihtyvät kaatopaikoilla, joilla on mätänevää biojätettä.

Biojätteen keräilyyn liittyy tekijöitä, jotka hankaloittavat sen keräilyä, lajittelua ja jälkikäsittelyä kompostointilaitoksella.

Biopussin valinta on asukkaalle usein ongelmallista ja aiheuttaa myös kustannuksia. Jäteastiat saattavat olla liian märkiä, niissä voi olla muoviperäisiä tuotteita tai jäte jäätyy pakkasella kiinni astioihin.

Biojätteen joukkoon heitetyt muovipussit on kerättävä pois massasta kompostointiprosessin aikana. Tämä on työstä ja hidastaa kompostoinnin jouhevaa etenemistä. HSY:n jätehuollon käyttöpäällikön mukaan paperipussi on kompostointiprosessiin paras ratkaisu.

Kulutustottumisetkin muuttuvat

Kaiken muun hyvän lisäksi biojätepussi voi vaikuttaa kulutustottumuksiin. Ympäristön kannalta on tärkeää, että lajittelemme, sen lisäksi huomaamme samalla konkreettisesti myös pois heitettävän ruoan määrän, eli opimme ostamaan ruokaa vain sen verran kuin kulutamme.

Nyt kehitetty uusi toimintamalli on vaihtaton – ilmaista palvelua melkein kotiovelle asti. Ruohonjuuritason työllä on myös globaalit ulottuvuudet. Biomassan säilyttäminen hyötykäytössä on erittäin tärkeää, emme saa kuokkia tätä palloa loppuun. Biomassa on saatava takaisin kierto, eikä kipattava sitä kaatopaikalle, jossa se aiheuttaa vain harmia.



LAJITTELU KEITTIÖSSÄ

Valuta märeistä jätteistä neste viemäriin.

Valutukseen käy rei'itetty muovisanko tai valutusastia. Juomat ja muut nesteet voi kaataa viemäriin sellaisenaan. Munakennot ja paperikäsipyyhkeet käyvät biojätteeseen kuivikkeeksi.

HUOM! Nestemäisiä rasvoja, kuten friteerausöljyjä, ei saa kaataa viemäriin eikä biojäteastiaan.

KELPAA

- ✗ lihan- ja kalanperkeet, pienet luut
- ✗ vihannesten ja hedelmien kuoret
- ✗ munankuoret
- ✗ kiinteä rasva
- ✗ kahvin- ja teenporot sekä
- ✗ paperisuodattimet
- ✗ käsipyyhkeet
- ✗ voi- ja leivinpaperit
- ✗ munakennot
- ✗ likaiset muovittomat paperit
- ✗ lemmikkien purupohjaiset kuivikkeet

EI KELPAA

- ✓ nesteet ja liemet
- ✓ keitinrasvat ja ruokaöljyt
- ✓ suuret luut
- ✓ muovit, muovitetut pahvit ja paperit
- ✓ tupakan tumpit, tuhka
- ✓ imurin pölypussit
- ✓ metalli, lasi
- ✓ kissanhiekka, koiranjätökset



KIMU-hanke: kerrostalon ilmastonmuutos – energiatalous ja sisäilmasto kuntoon

Suomen Kiinteistöliitto ry on yhdessä Teknillisen Korkeakoulun eli nykyisen Aalto-yliopiston ja VTT:n kanssa käynnistänyt viime vuonna merkittävän hankkeen asuinkekerrostalojen korjaustoiminnan kehittämiseksi.

Ilmastonmuutos on näkökulma, jonka tulee vaikuttaa päätöksentekoon ja korjaustoimenpiteisiin – asumisen olosuhteiden heikentymättä. Projektissa tarkoitetaan ilmastonmuutoksella myös rakennuksen sisäilman parantamista korjausten yhteydessä ja esimerkiksi asunto-oy:n henkistä ilmastomuutosta – tai hyvän hengen säilyttämistä korjausten aikana.

KIMU-projektilla tuotetaan tietoa ja työkaluja asuinkekerrostojen päätöksentekoa varten.

Kun halutaan parantaa rakennuksen energiatehokkuutta, on tiedettävä mikä on toimi-

vaa ja taloudellista ja missä yhteydessä parannustoimenpiteet kannattaa suorittaa.

Kun rakennus tarvitsee putki- tai julkisivuremontin, on päätettävä mitä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä olisi järkevää tehdä samalla.

Sama logiikka pätee sisäilman laadun parantamiseen. Hankkeen kohteina on erityisesti 50- 60-lukujen ja toisena ryhmänä 70-80-lukujen kerrostalokanta.

Teknisten ratkaisujen lisäksi kehitetään prosesseja eri toteutusmuodoissa ja korjaushankkeiden edellyttämää viestintää. Yksittäisten rakennusten lisäksi tarkastellaan ryhmä- ja alueellisia toteutusmalleja.

Tutkimuslaitokset ovat kartoittaneet olemassa olevaa tietoa korjausratkaisuista ja niihin liittyvää tarjontaa Suomessa. Työryhmä on samanaikaisesti kartoittanut esimerkkilähiöiden rakennuskantaa ja valmistellut valituille kohderakennuksille tehtäviä tarkempia tarkasteluja.

Tarkoitus on esimerkiksi ehdottaa näille järkeviä toteutusratkaisuja ja lisäksi myös osoittaa millä ratkaisuilla olisi saavutettavissa n. 50 %:n energiansäästö (tai päästöväikutuksen väheneminen)

Käynnistymisen jälkeen hanketta laajennettiin lisäprojektilla ilmanvaihtoratkaisujen perusteellisemmaksi tarkastelemiseksi.

Tavoitteena on selvittää erilaisten tulo-poistojärjestelmien toteutusedellytyksiä ja taloudellisuutta kerrostalojen korjausten yhteydessä. Erityisesti tarkastellaan asuntokohtaisten ratkaisujen mahdolli-

suuksia ja niin sanotun seinäpoistoratkaisun ongelmia.

Tarkastelukohteet ovat KIMU-projektin kohdealueilta (Matinkylä ja Keijupuisto) valittuja esimerkkirakennuksia. Niille suunnitellaan muutama vaihtoehtoinen ilmanvaihtoratkaisu ja lasketaan energia- ja sisäilmavaikutukset sekä arvioidaan kustannusvaikutukset.

Kaksivuotinen projekti kuuluu ympäristöministeriön ja ARA:n Lähiöohjelmaan. Yhteistyökumppaneina on kolme lähiötä: Maunula Helsingissä, Matinkylä Espoossa ja Keijupuisto Lahdessa. Viestintä tapahtuu Tee Parannus -viestintähankkeen kautta sekä Lähiöohjelman puitteissa.

TEKSTI: MARKKU RANTAMA
KIINTEISTÖLIITTO

Käytä lämmitystolppia turvallisesti!

Toisen lumisen ja kovan pakkastalven jälkeen olemme havainneet toivomisen varaa autolämmitystolppien turvalliseen käyttöön liittyen.

Käytettävien laitteiden tehorajat

Autojen lämmitysjärjestelmät on perinteisesti rakennettu siten, että sähkönsyöttökaapelit ja tolppasulakkeet sekä ryhmäsulakkeet kestävät, mikäli käytetään ainoastaan 500 W:n lohkolämmittimiä.

Pääsääntöisesti kaikissa niissä kohteissa, joissa sähkönsyöttö sen sallii, on erillismaksusta mahdollisuus käyttää myös auton sisälämmittintä.

Nykyisin käytössä olevien sisälämmittimien tehot vaihtelevat 500–2500 W:n välillä, joten niiden hallitsematon käyttö johtaa aina ryhmäsulakkeiden palamiseen.

Tällöin jää yleensä useita autoja vaille lämmitystä, mikäli ylikuormitus tai viallinen lämmitin polttaa ryhmäsulakkeet.

Lämmitystolppien käyttö

Varsin villiä käytäntöä on todettu lämmitysjohdojen käytössä. Lämmitysjohdoja ei missään tapauksessa saa jättää rasiaan niin, että kiinni autoon tarkoitettu johdon pää roikkuu maassa vapaasti.

Käytössä olevat rasiakohtaiset kellot ovat ns. 24 tunnin kelloja, joten ne kytkevät yleensä rajoittimilla valitun aikarajan kohdalta sähkön päälle kahdeksi tunniksi, mistä seuraa ilmeinen vaara esim. lapsille.

Lämmitysjohdot tulee aina ottaa irti tolppasta heti käytön jälkeen ja kuljettaa ne auton mukana sekä lukita lämmitystolpan rasiat.

Lämmittiminä ei missään tapauksessa saa käyttää ylitehoisia laitteita, koska ne aiheuttavat koko tolpparyhmän ylikuormittumisen sekä sen myötä ilmeisen vaaran sulakkeiden palamiselle ja kaikkien lämmitystolppien sähkön syötön katkeamiselle.

Lämmitystä ohjaavan kellon aika pitää tarkistaa riittävän usein, koska viankorjaustapauksissa ja ryhmäsulakkeen palaessa aiheutuu kellojen pysähtyminen katkon ajaksi. Ryhmän ollessa kunnossa kello lähtee taas päälle normaalisti. Kelloissa ei ole varakäyntiä.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVA: ANNE PURHO



Osakkaalla on laaja oikeus tehdä haluamia muutos- ja kunnossapitotöitä huoneistossaan.

Oikeus ei kuitenkaan ulotu yhtiöjärjestyksessä määritellyn ns. ballinta-alueen ulkopuolelle.

Rivitaloyhtiöissä esimerkiksi on hyvä tarkistaa, onko pihalle määrätty osakkaiden ballintaan. Jos ei ole, niin ainakin kiinteisiin rakennelmiin ja puiden istuttamiseen on syytä hakea hallitukselta lupa.

Julkisivuun tai katolle tehtävät muutokset ovat aina luvanvaraisia.



TEKSTI: OTK KAI HAARMA
KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN TOIMINNANJOHTAJA

Osakkeenomistajan huoneistoremontit – pelisääntöihin selkeyttä

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty osakkaalle velvollisuus ilmoittaa remonteista yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, jotta taloyhtiö pysyy selvillä huoneistoihin tehdystä remonteista.

Ilmoitusvelvollisuus syntyy silloin, kun muutos- tai kunnossapitotyöllä voi olla vaikutusta rakenteisiin, eristeisiin tai huoneistoon asennettuihin järjestelmiin.

Oikeastaan vain maalaus- ja tapetointityöt sekä jotkin kalusteasennukset jäävät ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle.

Remontit ilmoitettava

Ilmoitus on tehtävä etukäteen kirjallisesti ja siihen on liitettävä riittävän laaja selvitys työn laadusta ja toteuttamistavasta.

Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin taloyhtiö on käsitellyt ilmoituksen. Käytännössä lienee järkevintä, että isännöitsijä/isännöintiyritys tarkastaa ilmoituksen ja ilmoittaa osakkaalle, että työ voidaan aloittaa. Jos yhtiöllä ei ole isännöitsijää, käsitellään ilmoitukset aina hallituksessa ja ilmoitukset viedään aina hallitukselle tiedoksi.

Muutostyö voidaan kieltää tai sille voidaan asettaa ehtoja vain silloin, kun muutostyöstä on haittaa tai vahinkoa tai se on hyvän rakennustavan vastainen.

Taloyhtiön on lisäksi myös valvottava muiden osakkeenomistajien etuja ja toimitettava ilmoitus tiedoksi niille osakkaille, joiden huoneistoihin remontin lopputulos voi vaikuttaa.

Remonttien valvonta

Yhtiöllä on paitsi oikeus, myös velvollisuus valvoa osakkaiden muutos- ja kunnossapitotöitä.

Valvonnalla ei ole tarkoitus vaikeuttaa tai hankaloittaa osakkaan remontteja vaan pitää huolta siitä, että työt tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen ja muutenkin vahinkoja aiheuttamatta.

Taloyhtiöissä on valitettavan usein jouduttu hankaliin tilanteisiin, kun jo poismuuttaneen osakkaan taloyhtiön tietämättä tekemä remontti on myöhemmin aiheuttanut mittavia vahinkoja.

Päävastuu työn huolellisesta suorittamisesta säilyy toki työn tekijällä/teettäjällä, mutta on osakkaan edun mukaista, että ulkopuolinen asiantuntija valvoo remontin kulkua.

Osakas voi myös mahdollisesti saada hyvitystä tekemästään työstä, jos samanlainen korjaustyö toteutetaan myöhemmin yhtiön toimesta muissa huoneistoissa.

Kustannukset pidettävä kohtuullisina

Remontti-ilmoituksen mahdollisesti aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista sekä yhtiön valvontakuluista vastaa muutos- tai kunnossapitotyöhön ryhtynyt osakas. Kuluja on kuitenkin oltava tarpeellisia ja kohtuullisia tehtävään työhön nähden.

Lain tarkoitushan on lisätä muutostyöilmoitusten määrää ja siksi on yhtiönkin kannalta perusteltua, että osakkaalle aiheutuvat kulut eivät nouse liian suuriksi.

Remontit rekisteriin

Muutos- ja kunnossapitotyöilmoitukset on säilytettävä huoneistokohtaisessa rekisterissä, jotta jälkepäin voidaan selvittää, minäkalaisia remontteja ja kenen toimesta huoneistossa on tehty.

Osakkeenomistajalla ja kiinteistönlittäjällä on oikeus tutustua ilmoituksiin ja työt on luetteloitava isännöitsijäntodistuksessa.

KORJAUSTÖIDEN TARVESELVITYS

– kuinka me sen teimmekään?

Julkisuudessa on paljon käyty keskustelua siitä, miten ja minkä tasoisena uuden Asunto-osakeyhtiölain edellyttämä korjaustarveselvitys tulee tehdä.

Lain minimihän vaatii ainoastaan esimerkiksi hallituksen kirjausta korjaustarpeista vaikkapa yhdellä A4:llä ja sen esittämistä yhtiökokouksessa.

On hyvä käydä keskustelua siitä, että mikä on kunkin yhtiön halu panostaa omaisuudenhoitoonsa. Meillä on kokemusta, sillä Matinkylän Huollon isännöimissä kohteissa on korjaustarveselvitysten minimitasoa monin verroin tasokkaampi toimintatapa ollut käytössä jo osin yli 10 vuotta.

Yhtiömme ovat vapaaehtoisesti toteuttaneet kymmenen vuoden ajanjaksolle ajoittuvaa kunnossapidon periaateohjelmaa. Tästä menettelystä on pelkästään hyviä kokemuksia, joten suuresti täytyy ihmetellä, niitä julkisen keskustelun tahoja, jotka eivät näe tällaisten panostusten omaisuudenhoidolle tuomaa lisäarvoa.

Matinkylän Huollon isännöimästä kohteesta huoneistoa ostaessaan jokainen ostaja näkee heti noista asiapapereista, mitä yhtiössä on aiemmin tehty ja mitä aiotaan tehdä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Oleellista siis on tämä olemassa olevien osakkaiden tahdonilmaus omaisuudenhoitoonsa tasosta, koska se ratkaisee viime kädessä.

Mikäli lain nyt vaatimat tarveselvitykset ymmärretään oikein, johtavat ne vuosien saatossa juuri tähän menettelyyn, joka meillä Matinkylän Huollossa on jo pitkään ollut käytössä.

Tarveselvitystä voimme vilpittömästi suositella kaikille, koska siinä on pelkästään hyviä puolia ja menettelyn ansiosta sen arvo näkyy suoraan asuntojen hintoja korottavasti.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

TALOYHTIÖN VASTUUN- JAKO- TAULUKKO



TEKSTI: OTK ANNIKA KEMPPINEN
KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN LAKIMIES

Osakkaan vai yhtiön vastuulla?

Kun taloyhtiön rakennuksessa jokin osa rikkoutuu tai vioittuu, on selvitettävä, kuuluuko vian korjaaminen yhtiön vai osakkeenomistajan vastuulle.

Vastuunjaon selvittäminen aloitetaan tutkimalla, onko taloyhtiön yhtiöjärjestykseen kirjattu määräyksiä osakkaan ja yhtiön välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta. Näitä määräyksiä sovelletaan ensisijaisesti.

Mitä sanoo Asunto-osakeyhtiölaki?

Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole asiasta mainintaa, asunto-osakeyhtiölain säännökset ratkaisevat sen, kuka vastaa mistäkin korjauksesta.

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritelty osakkaan kunnossapitovastuulle hänen hallinnassaan olevan huoneiston sisäosat.

Osakkeenomistaja vastaa siis asuntonsa pinnoitteista, kuten parketista, tapeteista, kaakeleista ja maalipinnasta. Osakkaan vastuulla on myös pitää kunnossa huoneistossa olevat laitteet, kuten kiuas, liesi ja jääkaappi.

Taloyhtiö vastaa perusjärjestelmistä ja rakenteista

Yhtiön kunnossapitovastuulla on kuitenkin huoneiston sisäpuolella sellaiset perusjärjestelmät, jotka ovat tarpeellisia huoneiston käyttämiseksi.

Näitä ovat mm. ilmanvaihto-, vesi-, viemäri-, sähkö- ja lämmitysjärjestelmät. Asunto-osakeyhtiön tulee siis korjata esimerkiksi vioittuneet sähköpatterit ja ilmanvaihtokojeet.

Niin ikään vesihanat ja wc-pytyt kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Mikäli ne ovat osakkaan jälkikäteen asentamia ja ne poikkeavat yhtiön tasosta, osakas vastaa niiden kunnossapidosta.

Yhtiö vastaa kaikesta osakkaiden huoneistojen ulkopuolella olevasta: rakennuksen julkisivusta, rakenteista, eristeistä, yhteisistä tiloista ja piha-alueista. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiön tulee korjata sellaiset

huoneiston sisäpuoliset vauriot, jotka ovat aiheutuneet yhtiön vastuulla olevan rakennuksen osan viasta tai vian korjaamisesta. Taloyhtiön on esimerkiksi korjattava kattovuodon vaurioittama tapetti ja parketti.

Sisustukselliset parannukset maksaa osakas

Yhtiön vastuu huoneiston sisäpuolisista vaurioista rajautuu kuitenkin yhtiön perustasoon, eli esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa toteutettuun alkuperäiseen tasoon.

Osakkaan jälkikäteen toteuttamien sisustuksellisten parannusten ja lisäysten aiheuttamat lisäkustannukset jäävät osakkaan itsensä maksettaviksi.

Asukkaan vaurioitunutta irtaimistoa ja muualla asumisen kustannuksia ei yhtiön tarvitse maksaa, ellei yhtiö ole aiheuttanut tai pahentanut vahinkoja vaikkapa laiminlyömällä korjaukseen ryhtymistä.

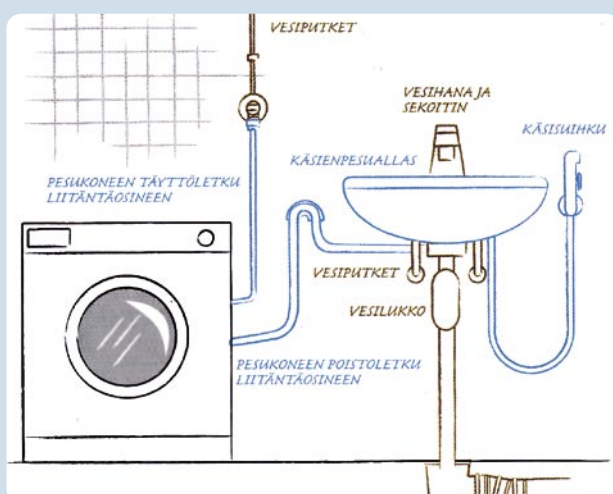
Joskus esimerkiksi aiemman osakkaan virheellisesti tekemä kylpyhuoneremontti voi aiheuttaa vaurioita. Tällaisessa tapauk-

ssa yhtiön on korjattava lain mukaan yhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet, eristeet ja huoneiston pinnoitteet. Kustannuksia voidaan kuitenkin yrittää periä vahingon aiheuttajalta.

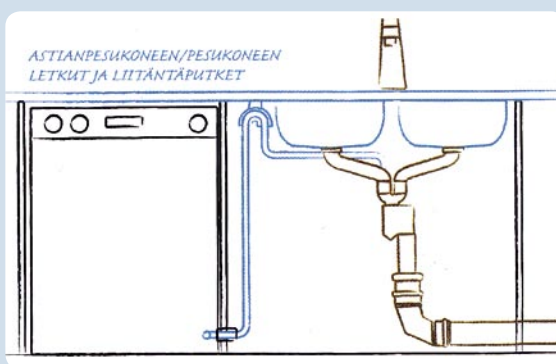
Entä kunnossapitovastuu?

Laissa ei voida kovin yksityiskohtaisesti määrittellä, kuinka kunnossapitovastuu jakautuu osakkaan ja yhtiön välillä. Käytännön tulkintatilanteita helpottamaan on Kiinteistöliitossa laadittu vastuunjako- taulukko.

Vastuunjakotaulukko kannattaa hyväksyttäväksi noudatettavaksi yhtiökokouksessa, jolloin osakkaat saavat tiedon taulukosta ja voivat tutustua siihen jo ennen korjaustarpeen ilmenemistä. Näin pelisäännöt ovat kaikille selvillä ja ikäviltä väärinkäsityksiltä vältytään.



VASTUUNJAKOTAULUKOSTA LÖYTYVÄT SELKEÄSTI ASIAT, JOTKA OVAT ASUNNON **OMISTAJAN (SINISELLÄ)** JA **ASUNTO-OSAKEYHTIÖN (RUSKEALLA)** VASTUULLA.



TEKSTI:
ASIANAJAJA TIMO A. JÄRVINEN
KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA



Kenen asialla on taloyhtiön hallitus?

Lain mukaan taloyhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistönpidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Keskeinen osa hallituksen tehtävää on valvontavastuu. Se tarkoittaa velvollisuutta jatkuvasti seurata ja arvioida yhtiön taloudellista asemaa sekä huolehtia tätä arviointia koskevan raportoinnin järjestämisestä.

Taloyhtiön hallituksen tulee tunnistaa tehtävässään **kaikkien osakkaiden yhteinen etu**. Tämä ei ole helppoa, sillä asuntoyhtiöllä on monta roolia.

Jollekin osakkaalle yhtiö edustaa asuntoa, kotia. Toiselle kyse on sijoittamisen näkökulmasta, jolloin yhtiön tulee tunnistaa käyttäjälle eli osakkaan vuokralaiselle tärkeät näkökulmat. Toisaalta yhtiöllä voi olla omiakin vuokralaisia ja jopa omia työntekijöitä.

Yhtiön rooleihin kuuluu myös toimia ostajana: isännöintipalvelujen hankkijana, kiinteistöhoitopalvelun ostajana, ja tällä hetkellä erityisesti korjausrakentamista koskevan suunnittelun, valvonnan ja urakoinnin ostajana.

Isännöitsijän tulee olla ammattitaitoinen voimavara yhtiölle ja sen hinnan tulee olla oikeassa suhteessa laatuun. Hallituksilla on suuri vastuu huolehtia siitä, että isännöinti täyttää oman taloyhtiön vaatimustason.

Isännöitsijän ja hallituksen toiminnan tulee perustua vuoropuhelulle ja yhteistyölle, ei vastakkainasettelulle. Kumpikaan ei voi menestyä ilman toisen menestystä. Tarpeettoman usein tyytymättömyys purkautuu nurjamielisyytenä ja palveluntuottajan vaihtamisena ainoana kriteerinä hinta.

Kannattaisi kokeilla avointa keskustelua taloyhtiön tavoitteista ja siitä, minkälaista isännöintiä juuri meidän taloyhtiömme haluaa tavoitteiden saavuttamiseksi.

Taloyhtiöiden hallitukset ovat paljon vartijoina. Yli 80 000 asuntoyhtiön omistuksessa on merkittävä osa kansallisarallisuudestamme. Osaamistason nostaminen, toiminnan suunnitelmallisuus ja hallitustoiminnan tavoitteellisuus ovat avainsanoja hallitustyön menestymiselle yhteisen omaisuuden hoidossa.

Kiinteistöliitto Uusimaa yhdessä Suomen Kiinteistöliiton kanssa käynnistävätkin syksyn 2010 aikana hallitusten jäsenille oman koulutusjärjestelmän tiedollisen ja taidollisen osaamisen kasvattamiseksi.

Julkisuudessa on ollut väärin tulkintoihin ja luuloihin perustuvaa pelottelua hallituksen vastuun hurjasta noususta. Vaikka uusi laki toi 1.7. alkaen taloyhtiöiden hallituksille joitain uusia tehtäviä, niin hallituksen vastuu ei käytännössä muuttunut.

Hallituksella on ollut vastuu aieminkin, vaikka vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut itsenäisiä vahingonkorvaussäännöksiä. Hallituksen jäseneksi ja puheenjohtajaksi uskaltaa – ja kannattaa – siis ryhtyä edelleenkin.

Yksin ei hallitusta jätetä. Kiinteistöliitto Uusimaa on taloyhtiöiden hallitusten tukena ja apuna – kuten tähänkin saakka!

Uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan 1.7.2010 on esiin noussut myös hallituksen ja isännöitsijän rooli asumisen sujuvan toiminnan edellytysten luojina.

Isännöinti on organisaatio-osaamista

Isännöinti on vaativa moniottelulaji

Perinteisesti on vuosikymmeniä korostettu isännöitsijän persoonan merkitystä yksittäisen asuntoyhtiön toimintojen ytimenä.

Uuden lain myötä otetaan aivan uusi askel toimialan kehittämisessä siinä mielessä, että isännöinti mielletään laaja-alaiseksi ja poikkitieteelliseksi organisaatio-osaamiseksi, jossa isännöitsijä on vain yksi tekijä.

Isännöitsijä on se keskeisin napanuora kunkin yhtiön asioiden sujuvaan hoitoon, mutta hän ei persoonana hoida kuin osan arjen asioista. Valtaosa isännöinnin takana tehtävistä asiakkaan palvelun suoritteista tapahtuu laajenevan tukiorganisaation toimesta, jossa kullakin yksilöllä on oma hyvinkin spesialisoitunut tehtäväkuva.

Isännöintiorganisaation valinta

Isännöintiorganisaation ja sen myötä henkilöisännöitsijän valitseminen on taloyhtiön hallituksen tärkeimpiä tehtäviä.

Epäonnistunut valinta lamauttaa yhtiön toiminnan ja huonoksi osoittautuneen isännöitsijän vaihtaminen vie hallituksen aikaa ja resursseja.

Isännöinti on muuttunut vuosikymmenten saatossa niin vaativaksi ja poikkitieteelliseksi toimialaksi, että kokenutkin isännöitsijä yksilönä päivittäin kokee oman osaamisensa riittämättömyyden.

Tämän vuoksi hallituksen tulisi erityisesti kiinnittää huomioita siihen, mitä edellytyksiä valittavalla isännöintiorganisaatiolla on luoda isännöitsijälle yksilönä onnistumisen edellytykset.

Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia, että yhtiön asioita hoidetaan lakien ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa yhtiön toiminnan ja talouden hoidosta, mutta tärkeimmät päätökset tekee yhtiökokous ja hallitus.

Tarjouspyynnön laadinnasta

Kun taloyhtiössä harkitaan isännöinnin kilpailutusta, ei sitä tule tehdä kevyin perustein. Perusteellinen keskustelu kannatta aina ensin käydä nykyisen palveluntuottajan kanssa esiin tulleista toiminnan muutos-

tarpeista, joiden myötä yhteistyölle syntyisi jatkoedellytykset.

Mikäli kilpailutukseen päädytään, kannattaa noudatettava tarjouspyyntömenetelyä ja laatia sen pohjaksi tarjouspyyntöasiakirjat. Yhtiön perustietojen lisäksi niistä ilmenevät tarjottavien isännöintitehtävien sisältö ja laajuus.

Tarjouksia pyydetessä hallitus voi osaltaan pitäytyä pelkästään ISA-auktorisoiduissa toimijoissa, joiden osalta on käytössä Norske Veritasin auditointimenettely, joka osaltaan antaa turvan hallitukselle. Kohteen koosta riippuen pienkohde ei välttämättä saa tarjouksia asettaessaan tällaisia rajoituksia.

Tehtäväkuvauksen määrittelyyn on olemassa valmiita tehtäväluetteloa. Tärkeintä kuitenkin on, että hallitus miettii tarkoin, mitkä tehtävät yhtiössä kuuluvat isännöitsijälle.

Useimmiten epätyytyttävän isännöintisuhteen syynä ovat puutteet ja laiminlyönnit isännöintisopimuksessa.

Isännöinti on viime kädessä kussakin asiakassuhteessa sitä, mitä tilaajayhtiö ja palveluntuottaja keskenään sopivat. Luonnollisesti lakisäätöaset asiat on hoidettava, mutta tämän päivän isännöinnissä on jo mittava määrä muuta palvelua kuin lakisäätöinen minimi.

Haastattelu kannattaa tehdä

Ennen isännöintiorganisaation valintaa ja vastuullisen isännöitsijän nimeämistä, on yhtiön hallituksen haastattava ehdokkaat ja selvitettävä, miten he aikovat toimia ja mitä näyttöjä heillä kullakin on olemassa omasta toiminnastaan.

Valinnassa on tärkeää löytää sellainen isännöintiyritys ja isännöitsijä, joka tuntee hyvin oman alansa sekä alueen kiinteistöpalvelujen tarjonnan sekä omaa sellaisen kumppanuuksverkoston, jonka avulla kokonaisuus saadaan toimimaan.

Isännöinnin ammattikuva



Isännöintiyrityksen hyviä ominaisuuksia:

- ISA auktorisointi
- edellytykset kouluttaa ja ylläpitää henkilöstön osaamista
- laajaa osaamista edustava henkilöstö, joka tukee toisiaan
- isännöintiyrityksen kumppanuusverkosto
- täsmälliset hinnat sekä perusveloitukseen sisältyvien että erikseen veloitetavien kustannusten osalta
- moitteeton taloudellinen asema ja luottotiedot
- hyvä maine asiakaskunnan keskuudessa ja yleensä kiinteistöalalla
- hyvät referenssit muilta samantyyppisiltä asiakkailta
- riittävät toimintaedellytykset, kuten pätevä ja koulutettu henkilöstö
- riittävä tietotekninen osaaminen ja laitteistot
- kokemus isännöintitoiminnasta, erityisesti merkittävien korjaushankkeiden onnistuneesta toteuttamisesta
- uskallus tehdä asiakastytyväisyystutkimuksia ja oppia niistä



Isännöitsijän yksilöosaamisen hyviä ominaisuuksia:

- riittävä koulutus ja pätevyys tehtävään
- innostuneisuus
- luottamusta herättävä toiminta
- paineensietokyky
- ulospäin suuntautuneisuus

Mielikuvat isännöinnistä ovat hyvin kirjavia. Yleinen käsitys on, että kaikki mahdolliset asuinkiinteistöön, asumiseen ja asukkaisiin liittyvät tehtävät ovat automaattisesti isännöintiyrityksen työtehtäviin kuuluvia.

Lisäksi yleisesti luullaan, että kaikki juoksevat asiat pitää hoitaa henkilöisännöitsijän kautta.

Palvelun hinnoittelun osalta tuntuu varsin tavallinen käsitys olevan, että isännöinnin kiinteän palvelumaksun tulisi kattaa kaikki mahdollinen – siis myös tehtävät, jotka ovat seurausta lakien, asetusten sekä muiden määräysten ja vaatimusten muuttumisesta kesken sopimuskauden.

Isännöinti on pitkään keskittynyt pelkän lakisäätöisen palvelun tuottamiseen, ja vasta viime vuosina on havahduttu vaihteleviin asiakastarpeisiin. Siksi palvelujen hinnoittelussa on pikku hiljaa alettu siirtyä joustaviin ratkaisuihin, joissa kiinteän palvelumaksun osuutta pienennetään ja siirrytään käyttämään tapauskohtaisesti aiheuttamisperiaatteen pohjautuvaa yksikköhintaista hinnoittelua.

Isännöitsijän työn ammattikuva on parhaiten kuvattu Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen ja Säätiön teettämässä hyvin onnistuvan isännöintiyrityksen mallituksen hankkeessa ”Verkosto on kaiken A ja O”.

Isännöinnin kova ydin

Isännöintiyrityksen ydin muodostuu tutkimuksen mukaan seuraavista kolmesta päätehtävästä:

1. Yhteistyö hallituksen kanssa
2. Palveluverkoston hyödyntäminen ja kehittäminen
3. Luottamus taloyhtiön ja palveluverkoston

Tutkimuksen mukaan kukin näistä kolmesta asiakokonaisuudesta onnistuessaan vahvistavat toisiaan.

Kun isännöitsijä viihtyy työssään, jaksaa hän hankkia uutta tietoa ja jakaa sitä koko verkostoon. Samalla hän kasvattaa itseensä kohdistuvaa luottamusta. Vuorovaikutustaitojen karttuessa arjen työ helpottuu, mikä edistää myönteisen ilmapiirin syntymistä koko toimintaympäristöön. Näiden myötä tarvitaan vähemmän aikaa rutiinien hoitoon, ja isännöitsijä pystyy kehittämään itseään ja toimintaympäristöään.

Mitä on hyvä isännöinti?

Hyvän isännöinnin malli on haastava kuvattavaksi, koska eri osatekijät ovat osittain päällekkäisiä ja lomittaisia, eikä niitä voi arjen työssä erottaa toisistaan.

Korostettaessa vaikkapa isännöitsijän aktiivisuutta on kyse samalla luottamuksen rakentamisesta, tiedon hankinnasta, kokonaiskuvan rakentamisesta ja ennakoinnista talonhoidossa.

Toisaalta luottamuksen rakentamisessa on kyse samalla vuorovaikutustaidoista, palveluverkoston kehittämisestä ja isännöitsijän aktiivisuudesta.

Kun mallin osatekijät toimivat riittävän hyvin, isännöintiyrityksessä aletaan tehdä hyviä päätöksiä. Samalla asiat alkavat sujua, eikä ristiriitojen ja reklamaatioiden hoitoon enää kulu niin paljon aikaa.

Myönteinen ilmapiiri myös edistää isännöitsijän jaksamista ja parantaa asiakaskeksyyttä. Kiinnon tutkimuksen mukaan onnistunut isännöinti on näiden myönteisten kehien aikaansäämistä ja niiden pyörittämistä.



Hyvän isännöinnin osatekijät

Hyvään isännöintiin kuuluu kyseisen tutkimuksen mukaan :

- Tieto sekä sen hankkimisen, jakamisen ja käyttämisen taito
- Jatkuvan kaaoksen selkeyttämisen taito
- Oman aktiivisuuden ylläpitäminen ja oikea tilannetaju
- Asiakkuuden ja vuorovaikutustaitojen hallinta
- Oman toimijaverkoston virittäminen pysyvään toimintakuntoon
- Luottamusta herättävä luonteve ja aitoutta osoittava toiminta
- Kokonaisuuksien hallinta ja taloudellinen ajattelutapa
- Työssä viihtyminen ja oman työn arvostaminen.

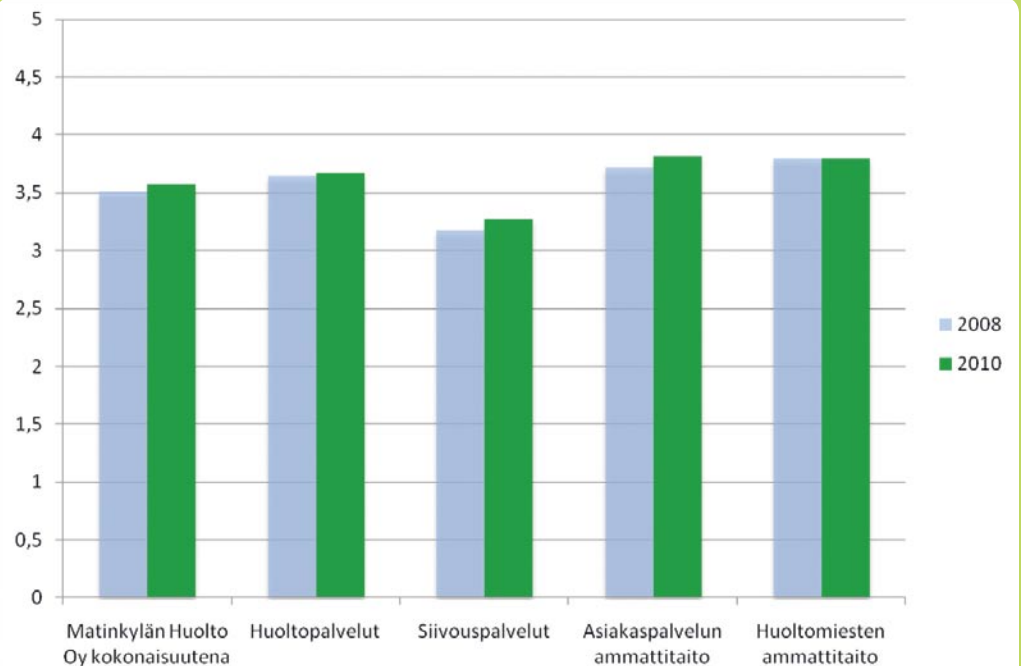
TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVITUS: ANNE PURHO

Teetimme huoltopalveluita koskevan asiakastytyväisyyskyselyn kesällä 2010.

Edellisen kerran Matinkylän Huollon huoltopalveluiden asiakastytyväisyydestä kyseltiin vuonna 2008 ja tästä eteenpäin kyselyt on tarkoitus toteuttaa vuosina 2011, 2013 ja 2015.

Säännöllinen asiakastytyväisyyden mittaaminen on äärimmäisen tärkeää toiminnan kehittämisen ja ohjaamisen kannalta.

KUVA 1:



Kiinteistöhuollon asiakastytyväisyyskysely 2010

Kyselyn toteuttaminen

Kysely toteutettiin jälleen tutun kumppanin Promenade Research Oy:n kanssa. Kahden vuoden takainen kyselylomakkeen sisältö pyrittiin pitämään hyvin pitkälle saman kaltaisena, jotta tulosten kehityksen seuraaminen olisi mahdollista.

Kysely jaettiin yhteensä noin 6700 huoneistoon viikolla 22 ja vastauksia otettiin vastaan perinteisen lomakkeen täyttämisen lisäksi sähköisessä muodossa.

Vastauksia saatiin määräaikaan mennessä yhteensä 1143 kappaletta, joten vastausprosentti jäi tällä kertaa lukuun 17 %. Kaikki kysymykseen pyydettiin vastaamaan asteikolla 1=heikko...5=erinomainen.

Tuloksissa kehitystä oikeaan suuntaan

Kokonaisuutena asiakastytyväisyys on noussut vuoteen 2008 verrattuna, mikä on äärimmäisen hieno asia. Parhaimmat arvot saimme asiakaspalvelumme ja huolto-

miestemme palveluattitudesta, ystävällisyydestä sekä ammattitaidosta. Eniten parannusta oli tapahtunut vastaajien tyytyväisyydessä siivouspalveluihin, vaikkakin siivous saa edelleen palveluista heikoimpia arvosanoja. Nousussa oli myös vastaajien tyytyväisyys omien taloyhtiöiden hallitusten toimintaan sekä yhteistoimintaan asukkaiden kesken. Seuraavassa taulukossa 1 (vas. alareuna) on esitetty keskeisimpiä tuloksia verrattuna vuoden 2008 lukemiin:

Kolikon kääntopuolelta löytyy ulkoalueiden hoito talvella, mitä kohtaan vastaajien tyytyväisyys oli laskenut vuodesta 2008. Muutos oli tosin odotettua pienempi (3,32 vuonna 2008; 3,15 vuonna 2010) ottaen huomioon, miten poikkeuksellisissa olosuhteissa kyselyä edeltävänä talvena työskentelimme.

Täysin uutena kohtana lomakkeeseen lisättiin kysymykset asettamistamme viidestä asiakaslupauksesta ja kysyimme, kuinka hyvin olemme niissä onnistuneet. Saimme

viidestä kohdasta seuraavat tulokset, ks. taulukko 2 (alla).

Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

Vaikka vastausprosentti kyselyssä jäi valitettavan alhaiseksi, voidaan vastauksista silti tehdä johtopäätöksiä ja suunnitella niiden pohjalta käytännön toimenpiteitä. Tuloksen tarkemman analysoinnin kautta olemme todenneet, että tilatun palvelun laajuudella ja sisällöllä on selvä vaikutus asiakkaiden tyytyväisyyteen.

Asukkaat niissä kiinteistöissä, joihin tuotetaan laajaa ja monipuolista palvelua ovat selvästi tyytyväisempiä, kuin asukkaat kiinteistöissä, joissa tehdään esimerkiksi ainoastaan talven lumityöt.

Olemme vakuuttuneita siitä, että tarkemmalla viestinnällä sovitusta palvelujen sisällöstä asukkaiden tyytyväisyys paranee. Viestintä sekä hallitusten kanssa, että asukkaille asti onkin tärkeimpiä tehtäviämme jatkossa.

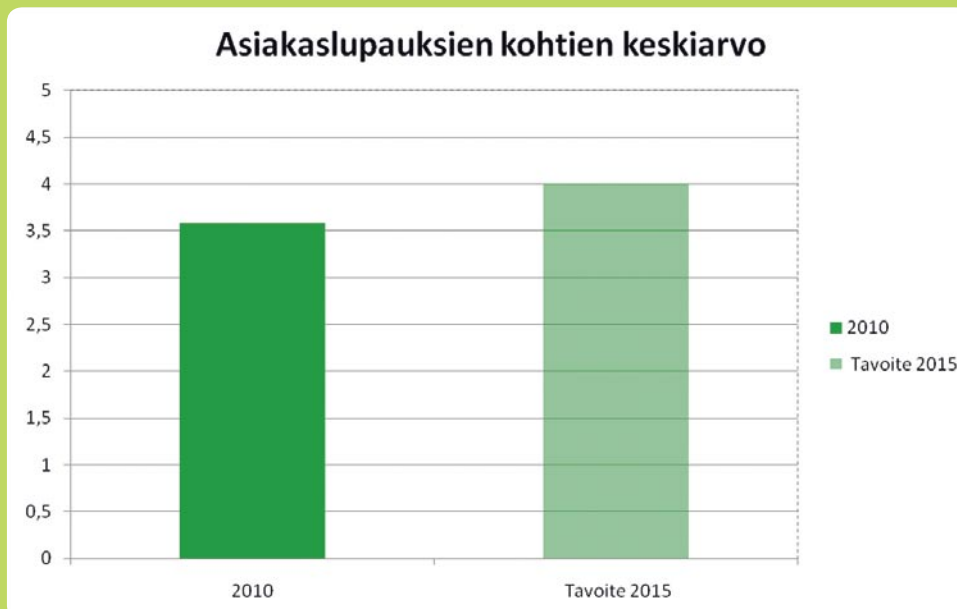
Kiinteistöpalvelujen tuottaminen on hyvin henkilökeskeistä ja lopullinen onnistuminen ratkaistaan aina asiakasrajapinnassa. Henkilöstön kouluttaminen, oikeiden työmäärien varmistaminen sekä työkonettiin ja –välineisiin panostaminen ovat toimia, joilla uskomme pääsevämme tavoitteisiin. Ja nuo tavoitteet vuodelle 2015 on asetettu korkealle.

Toivotankin kaikille Masa-lehden lukijoille hyvää alkanutta vuotta 2011 ja tavaataan positiivisen yhteistyön merkeissä!

TEKSTI: AKI MOILANEN
HUOLTOPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO

Isännöinnin asiakastytyväisyyskysely tehtiin loppusyksystä 2010 ja sen tuloksista kerromme seuraavassa numerossamme analysoituamme tuloksia ensin yrityksemme sisällä.

KUVA 2:



TAULUKKO 2:

Onnistuminen asiakaslupauksissa

Tilatun palvelun hoidetaan ripeästi ja kerralla oikein	3,65
Jokainen asiakas tietää, mitä on tilattu ja mitä toimitettu	3,60
Vuorovaikutus toimii asiakkaiden ja asukkaiden kanssa	3,60
Omaisuuksien arvo ja kustannusten kehitys on keskimääräistä parempi	3,51
Asukkaiden asumisviihtyvyyden kehitys on keskimääräistä parempaa	3,52



Isännöinti on omaisuuden hoitamista.
Siinä olemme ammattilaisia.

 Matinkylän Huolto

> ISÄNNÖINTI
> TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT
> KIINTEISTÖNHOITOPALVELUT

Matinkylän Huollosta VUODEN HUOLTOYHTIÖ

Espoonkruunu Oy palkitsee vuosittain vuoden parhaan huoltoyhtiön ja jo toisena vuotena peräkkäin palkinnon voitti Matinkylän Huolto Oy.

Erityiseen arvoon palkinnon nostaa se, että olimme parantaneet suoritusamme entisestään edellisestä vuodesta sekä Espoonkruunun työntekijöiden, että taloyhtiöiden asukasedustajien arvostelussa.

Kiitos palkinnosta kuuluu koko Matinkylän Huollon huoltopalveluita tekevällä organisaatiolla, joka ahkeralla ja ammattitaitoisella työpanoksellaan on mahdollistanut tämän menestyksen.

TEKSTI: AKI MOILANEN

Henkilöstötyytyväisyyskysely 2010

Matinkylän Huollossa toteutettiin kesällä 2010 henkilöstötyytyväisyyskysely yhteistyössä Promenade Research Oy:n kanssa.

Kysely toimii osana Matinkylän Huollon strategian mukaista toiminnan mittausta ja sillä on tarkoitus löytää oikeita kehittämiskohteita henkilöstön tyytyväisyyden puolelta.

Kysely tehtiin nettipohjaisena ja se sisälsi kysymyksiä mm. työpaikan viihtyisyyden, tasa-arvon, esimiestoiminnan ja yrityksen sisäisen viestinnän aihepiireistä.

Kyselyn vastausprosentti oli korkea, noin 90 %, joten siitä voidaan tehdä hyvin perusteltuja johtopäätöksiä. Kokonaisarvosana henkilöstöltä oli 3,55 (asteikolla 1–5).

Olemme asettaneet tavoitteen, että arvosana on vuonna 2015 vähintään 4, joten parannettavaa vielä löytyy.

Parantamisen varaa

Suurimpina ongelmakohtina ja kehittämiskohteina yrityksen henkilöstö pitää sisäistä viestintää, työilmapiiriä sekä työturvallisuutta. Yksi sisäistä viestintää vaikeuttava tekijä on yrityksen toimipisteiden hajasijoitus, sillä toimintamme tapahtuu neljässä eri osoitteessa. Myös yrityksen sisäisen viestinnän toimintatavoissa ja kulttuurissa on korjattavaa ja näihin korjaustoimiin onkin ryhdytty heti ongelman tunnistamisen jälkeen.

Työilmapiiri Matinkylän Huollossa koetaan olevan kohtuullisella tasolla. Kiinteistöpalveluissa työskennellään valitettavasti pääasiassa negatiivisten asioiden ympärillä ja se vaikuttaa väistämättä työntekijöiden

hyvinvointiin. Hajasijoitus vaikuttaa myös tähän osittain, sillä eri osoitteissa työskentelevät ihmiset eivät pääse kunnolla tutustumaan toisiinsa.

Ilmapiiriä on pyritty ja pyritään jatkossa parantamaan järjestämällä henkilöstön yhteistä toimintaa ja tukemaan harrastuksia. Työturvallisuus koettiin olevan myös vertailuryhmään nähden heikommalla tasolla, joskin lähihistorian aikana yrityksessä, työtehtävien aikana ei ole tapahtunut yhtään vakavaa loukkaantumista saatikka suurempia tapaturmia.

Työturvallisuus on äärimmäisen tärkeä ja vakava asia ja tulemmekin suorittamaan syksyn aikana työtehtävien riskikartoituksen, jolla pyritään tunnistamaan tyypilliset eri työtehtäviin liittyvät riskitekijät. Osa riskeistä on jo tiedossa ja olemmekin ryhtyneet tehokampanjaan kattovarusteiden kuntoon saattamiseksi asiakasyhtiössämme.

Katoilla tapahtuvat työtehtävät ovat kiinteistöhoitajien ja -työnjohtajien kannalta yksi suurimmista riskikohteista ja niihin liittyvät työtavat, -välineet sekä rakennusten varusteet on oltava kunnossa.

Työtapojen kouluttaminen sekä varusteiden hankinta on Matinkylän Huollon vastuulla, mutta jokaisen taloyhtiön tu-

lee huolehtia, että tikkaat ja kattorakenteet on varustettu riittävillä ja kunnossa olevilla turvavälineillä.

Myös paljon hyvää

Henkilöstömme antoi myös paljon positiivista palautetta monesta asiasta. Työterveyshuolto koettiin erittäin toimivaksi ja hyvin järjestetyksi.

Vastaajat kokivat myös työtehtävensä kiinnostaviksi ja haastaviksi. Työn koetaan vastaavan henkilöstön ammattitaitoa ja työnantajan tarjoamiin koulutusmahdollisuuksiin ollaan tyytyväisiä. Työtehtävien koetaan myös kannustavan henkilöstöä yrittämään parhaansa.

Matinkylän Huollon henkilöstön keskuudessa ei myöskään esiinny kiusaamista ja tasa-arvo toteutuu hyvin.

Vastaajat olivat myös tyytyväinen Matinkylän Huoltoon työnantajana. Työsuhteen jatkumiseen uskotaan vahvasti ja henkilöstö on hyvin sitoutunut yritykseen.

Kohti entistä parempaa työpaikkaa

Henkilöstötyytyväisyyden seuraaminen ja kehittäminen on hyvin tärkeä osa yrityksemme toimintaa. Tyytyväinen työnteki-

jä hoitaa työnsä hyvin ja näin sillä on suuri merkitys palvelun laatuun ja sitä kautta asiakkaiden tyytyväisyyteen.

Tämän takaamiseksi olemme ottaneet käyttöön varhaisen puuttumisen mallin työntekijöiden arjen ongelmissa sekä panostaneet merkittävästi työntekijöiden liikunnan ja terveiden elämäntapojen tukemiseen. Työntekijöille on liikunnan, tupakoimattomuuden, sairauspoissaolojen minimoinnin sekä fyysisen kunnon ylläpidon kautta tarjolla vuosittain jopa 950 euroa rahaa sekä 400 euron edestä kulttuuri-seteleitä per henkilö.

Tämän lisäksi tuemme työntekijöiden harrastuksia mm. sulkapallovuoroja, uintia, kuntosalijäsenyyttä sekä talvisin laskettelua. Tavoitteemme on, että Matinkylän Huolto on hyvä paikka tehdä töitä ja voimme yrityksenä tarjota jokaiselle työntekijälle paljon enemmän, kuin pelkän tilinauhan.

TEKSTI: AKI MOILANEN



Töitä hankien keskellä

Ilmaston lämpeneminen ei ole vähentänyt ainakaan kahden viimeisen talven lumisadetta, sillä edellisenä talvena lunta saatiin myös eteläsuomessa historiallisen paljon ja nyt kuluva alkutalvi on myös ollut hyvin runsasluminen.

Lumisade tuo mukanaan paljon iloa lapsille ja talviliikunnan ystäville, mutta aiheuttaa myös painetta ja päänsäilyä kiinteistöjen omistajille sekä sitä kautta meille kiinteistöpalveluiden parissa työskenteleville.

Lainsäädäntömme mukaan kiinteistön omistaja on vastuussa siitä, että kiinteistön kulkuväylät ovat turvallisia käyttää ja tätä tavoitetta varten mekin olemme matinkyläläisten kiinteistöjen omistajien käytettävissä.

Talveen valmistautuminen

Matinkylän Huollossa talveen valmistautuminen aloitettiin jo heti kesälomien jälkeen. Valmistautumiseen on kuulunut mm. neuvotteluja asiakkaiden kanssa sopimuksista, työalueiden, ajojärjestysten ja muun toiminnan suunnittelua sekä kone- ja välinehankintoja. Ajoreittien suunnittelu ja ketjutaminen on äärimmäisen tärkeää työn kustannus- ja ympäristötehokkuuden kannalta. Näin pystymme pitämään palvelumme hinnan asiakkaille kohtuullisella tasolla ja säästämään ympäristöstä polttoaineenkulutuksesta ja päästöjä minimoimalla.

Talvikaudelle 2010-2011 olemme ottaneet käyttöön myös ajoneuvojen paikantamislaitteet, joilla haetaan tehokkuutta talvihoitotyöhön. Huolellisesta valmistautumisesta huolimatta lumitöissä onnistu-

minen vaatii erittäin huolellista johtamista, valvomista ja ohjaamista tilanteen ollessa ”kuumimmillaan”. Tässä roolissa työnjohtajamme ovat avainasemassa.

Talvihoitotyöt voidaan karkeasti jakaa lumen auraukseen ja käsilumitöihin sekä liukkauden torjuntaan. Aurausta tehdään kohteeseen sopivalla konekalustolla ja työt tyypillisesti viimeistellään lapiovoimin sieltä, missä aurauks ei ole mahdollista.

Liukkauden torjunnan yleisin keino on aurattujen pintojen hiekoittaminen joko koneellisesti tai käsivoimin levittämällä. Liukkauden torjuntaan voidaan käyttää joissakin tapauksissa myös sulatusaineilla tai poistamalla pakkautunutta lunta ja jäätä mekaanisesti.

Palaute on tärkeää...

Talven ollessa rankimmillaan lumentulo hankaloittaa liikkumista ja voi kuumentaa tunteita. Saammekin asiakkailta usein palautetta lumitöiden suorituksista ja kaikki nämä palautteet ovat hyvin tärkeitä toiminnan kehittämisen kannalta.

Talvihoitolaatua on kuitenkin syytä

aina arvioida yhdessä talvihoitosopimuksen kanssa. Aurauksen ja lapiotöiden toimitusajat on pyritty sopimaan aina mahdollisimman selkeästi, jotta niiden toteutumista voidaan myös arvioida. Toimitusaika vaikuttaa luonnollisesti suoraan tilatun palvelun hintaan.

Yksi suurimmista närkästyksiä herättävistä talvityöaiheista on jokaisen henkilökohtainen pysäköintiruutu ja ruutujen auraaminen. Tämä on täysin ymmärrettävää, sillä kiireisessä elämänrytmissä ihmisten jokainen ”turha” hetki auton pysäköinnin kanssa taistellessa on pois vaikka mukavasta vapaa-ajasta.

Talvitöitä tehdään kuitenkin sovitussa tärkeysjärjestyksessä ja lähes poikkeuksetta ensimmäisenä tulevat pelastustiet sekä kiinteistöjen ja paikoitusalueiden pääväylät ja sisäänkäynnit. Kaikkien käyttämät yleiset kulkuväylät hoidetaan siis joka paikasta ensimmäisenä ja vasta sen jälkeen kalusto ja henkilöstö siirtyvät muiden alueiden kimppuun.

Runsas ja monen päivän lumisateen tapauksessa pääväyliä joudutaan puhdistamaan moneen kertaan, joten vastaavasti mm. pysäköintiruutujen puhdistaminen siirtyy aikataulussa eteenpäin ja toimitusaika saattaa venyä usean päivän mittaiseksi.

Pysäköintiruutujen puhdistaminen on nopeinta ja tehokkainta tehdä kootusti tie-

dottamalla puhdistuksesta etukäteen ja auraamalla koko parkkialue kerralla puhtaaksi. Yksittäisten ruutujen puhdistaminen on hidasta, vaarallista ja usein jopa mahdotonta ahtauden takia.

...Sopiminen vielä tärkeämpää

Runsas lumen aiheuttamat lisätyöt ja niiden aiheuttamat kustannukset herättivät paljon keskustelua viime talvella ja sen jälkeen.

Toivottavasti me kaikki olemme oppineet tästä ainakin sen, että kaikki muistavat sopia tarvittavista lisätyöistä mahdollisimman tarkkaan etukäteen, jotta ikäviltä yllätyksiltä laskutusvaiheessa vältyttäisiin.

Toivommekin, että kaikista lumenpudotuksiin, lumensiiroihin ja poiskuljetuksiin liittyvistä töistä sovitaan vähintään sähköpostilla, jotta ikäviä erimielisyyksiä ei töiden jälkeen pääse syntymään.

Mukavaa talven jatkoa toivottaen!

TEKSTI: AKI MOILANEN
KUVA: MARKKU HORTTANAINEN



TEKSTI: VARATUOMARI JAANA SALLMÉN
SALLMÉN TYÖSKENTELEE LAKIMIEHENÄ
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTOSSA.

Tupakointi taloyhtiössä – mitä tehtävissä?

Naapuria ärsyttää kun tuuletusikkunoita on mahdotonta pitää auki asuntoon tunkeutuvan hajun takia.

Tupakoiva asukas taas ärsyyntyy, koska ei saa tupakoita rauhassa omalla parvekkeellaan.

Miten asunto-osakeyhtiössä pitäisi toimia, jotta kenenkään oikeuksia ei poljeta maanrakoon, mutta saadaan asuinympäristö pysymään terveellisenä ja turvallisena.

Pari vuotta sitten korkein oikeus käsiteli taloyhtiön parveketupakointikieltoa. Ratkaisussa oikeus otti kantaa siihen, voiko asunto-osakeyhtiön yhtiökokous kieltää tupakoinnin huoneistoparvekkeella. Oikeus totesi, yhtiökokouspäätöksen laittomaksi, koska kieltä rajoitti perusteettomasti yhtiön osakkaan hallintaoikeutta. Korkeimman oikeuden ratkaisu ei siis totaalisesti tehnyt mahdolliseksi kieltää parveketupakointia, mutta kyseisen yhtiön yleinen kaikenkattava tupakointikielto ei ollut sallittu.

Korkeimman oikeuden päätöksen perusteella parvekkeella tupakointi voidaan kieltää, jos siihen on riittävät perusteet eli jos tupakoinnista on kohtuutonta haittaa naapureille, tupakointi esimerkiksi uhkaa terveyttä tai heikentää asumisviihtyvyyttä.

KKO:n päätöksen mukaan ”Yhtiö voi myös vahvistaa järjestyssääntöjä tai tehdä päätöksiä, joilla pyritään ennalta ehkäisemään kohtuuttomien haittojen muodostuminen”.

Rajan veto vaikeaa

Mitä edellä kerrotulla tarkoitetaan? Voiko taloyhtiö tehdä päätöksen, jolla kielletään ”kohtuuttomien haittojen muodostuminen”? Samalla olisi päätettävä mikä on ”kohtuuton haitta”.

Voiko taloyhtiö asettaa parveketupakoinnille aikarajoja ja olisiko tällainen järjestyssääntö osakasta velvoittava. Yhtiö voisi kenties tehdä päätöksen, että tupakoitaessa parvekkeella parvekelasitus on avattava. Puhtaasti kiinteistöjen ja asuntojen kunnon

kannalta olisi oikeastaan nurinkurista, että sisällä polttaminen olisi sallittu ja parvekkeella kielletty. Asuntojen pinnoitteisiin ja kalusteisiin ei tarttuisi tupakansavua, jos tupakoitaisiin parvekkeella. Vanhoissa taloissa savu voi lisäksi levitä naapuriasuntoihin rakenteiden - kuten kiinteiden kaapistojen - kautta jopa pahemmin kuin yleisiltä ”purkiparvekkeilta”.

Kiinteistönomistajan kannalta on parempi, että tupakoidaan parvekkeilla ja pihalla-alueilla, jos vaihtoehtona on sauhuttelu sisällä asunnoissa.

Valvonta on joka tapauksessa vaikeaa ja kiellot johtavat salapoltteluun. Mikäli parveketupakointi aiheuttaa terveyshaittaa siihen pitäisi kuitenkin voida puuttua.

Perustettaessa helpompaa

Yhtiötä perustettaessa tupakointiin puuttuminen on helppoa. Osakkaat voivat nimittäin jo yhtiötä perustettaessa sopia yhtiöjärjestyksessä, että talo on savuton. Samoin uudiskohteen rakennuttaja voi ottaa yhtiöjärjestykseen savuttomuutta koskevan määräyksen.

Asunto-osakeyhtiö voi julistaa talonsa savuttomaksi myöhemminkin, mutta se on vaikeampi tie ja huomioitavaksi tulee osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatisi yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen ja lisäksi kaikkien osakkaiden suostumuksen.

Jos tämä onnistuisikin niin miten sitten kun osakkeet vaihtavat omistajaa ja uusi tupakoiva osakas sauhuttelee huoneistos-

saan tai parvekkeellaan yhtiöjärjestyksensä määräyksestä piittaamatta. Yhtiöllä ei ole muita keinoja käytettäväänään kuin varoitus ja hallintaanotto.

Tuuletusparvekkeilla tupakoinnin yhtiö voi kieltää järjestyssäännöllä. Päätökseen riittää yhtiökokouksen yksinkertainen enemmistö. Tällöin kieltoon tulisi olla perusteet.

Toinen väylä haitanpoistoon

Joskus tupakointi saattaa haitata vain joillakin parvekkeilla tai ääritapauksessa yhdellä parvekkeella. Näin esimerkiksi, kun vain osa parvekkeista on lasitettu tai ylimmät parvekkeet ovat niin avoimen taivaan alla, ettei niiltä kulkeudu savua minnekään. Epähuomaavainenkaan tupakoitsija ei välttämättä häiritse yksinäisellä purkiparvekkeella, mutta sisäänvedetyllä ja lasitetulla kylläkin.

Kunnallista terveystarkastajaa voi pyytää puuttumaan häiritsevään tupakointiin terveydensuojelulain nojalla. Terveystarkastaja voi tehdä asunnontarkastuksen, suorittaa mittauksia ja arvioida terveyshaitan. Terveystarkastaja voi velvoittaa tupakoivan asukkaan huolehtimaan siitä, ettei tupakansavua kulkeudu naapurihuoneistoon.

Tupakointikieltoja on viimeisen vuoden aikana asetettu useammassa eri tapauksessa. Kiellon saaneet asukkaat ovat valittaneet ratkaisuihin, joten tulevaisuus näyttää pysyvät kiellot voimassa yleisissä valitusinstansseissa.

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että viranomaiset käyttävät oikeuttaan puuttua terveyshaittaa aiheuttavaan tupakointiin. Terveysuojeluviranomaisella on asian selvittämiseen paras asiantuntemus ja mittauslaitteet savumäärien toteamiseen. Taloyhtiön mahdollisuus puuttua tupakointiin huoneistoparvekkeilla on oikeuskäytännön valossa vaikeaa ja aiheuttaa yhtiössä eripuraa.

Tupakkalaki tuli voimaan lokakuussa 2010

Laki toimenpiteistä tupakoinnin vähentämiseksi annetun lain muuttamisesta eli ns. tupakkalaki tuli voimaan 1.10.2010. Asunto-osakeyhtiöiden kannalta laki tarkoittaa seuraavaa:

Tupakointi on kielletty

- asunto-osakeyhtiön tai muun asuinyhteisön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa
- rappukäytävät, yhteisessä käytössä olevat ullakkotilat, pyöräkellarit, säilytystilat, kerhohuoneet, saunatilat ja pesutuvat
- päiväkotien sisätiloissa ja ulko-alueilla (Huom! Jos päiväkoti sijaitsee yhtiön tiloissa ja lasten leikkialue on taloyhtiön alueella)

Kielto tulee suoraan laista – ei tarvetta kieltää yhtiöissä järjestyksensä määräyksin. Yhtiöllä velvollisuus asentaa opasteet kielloista ja sallituista tupakointipaikoista. Alueen tai kiinteistön haltijan on puututtava käytettävissä olevilla keinoilla kiellon rikkomiseen.

Asunto-osakeyhtiö tai muu asuin-yhteisö voi kieltää tupakoinnin

- hallitsemallaan yhteisellä ulkoalueella
- rakennuksen ilmanottoaukkojen läheisyydessä
- lasten leikkialueilla ja
- yhteisillä parvekkeilla

Yhtiöllä velvollisuus asentaa opasteet myös tässä tilanteessa.

Laissa ei kiellä tupakointia huoneistoparvekkeilla, eikä asiaan oteta kantaa.

MINUN MATINKYLÄNI



I PALKINTO | AINO LAURA, MATINKYLÄN KOULU

40-juhlavuoden kilpailun satoa

Matinkylän Huolto Oy kiittää lämpimästi kirjoituskilpailuumme ja piirustuskilpailuumme osallistuneita nuoria ja varttuneempiakin henkilöitä kiinnostuksestaan kilpailuamme kohtaan. Molemmissa kilpailuissa saimme mielenkiintoisia tuotoksia.

Raatiimme suorittamissa arvioinneissa menestyivät nämä tuotokset sivuilla 14-19.

KIRJOITUS- JA PIIRUSTUSKILPAILUN TULOKSET 18.12.2009

PIIRUSTUSKILPAILU

Ala-asteen oppilaat:

I palkinto
Yusef Abu Madi, Tiistilän koulu
II palkinto
Ida Nevanlinna, Mattliden
III palkinto
Matti Hyypä, Tiistilän koulu

Yläasteen oppilaat

I palkinto
Aino Laura, Matinkylän koulu
II palkinto
Oskari Lehti, Matinkylän koulu
III palkinto
Niina Markkanen, Matinkylän koulu

KIRJOITUSKILPAILU, NUORET

I palkinto
nimimerkki Pauliina, Matinkylän koulu
II palkinto
nimimerkki Heikki, Matinkylän koulu
III palkinto
nimimerkki Amanda, Matinkylän koulu

AIKUISET

Kunniamaininta nimimerkki Qwerty

MATINKYLÄNI

Matinkyläni... miten sitä nyt kuvailisin? Siinäpä vasta pulma. En itse asiassa asu ihan Matinkylässä vaan asun rannemassa, paikassa nimeltä Nuottaniemi.

Olen asunut Nuottaniemessä elämäni viimeiset 10 vuotta, enkä ole keksinyt vielääkään mitään paikkaa, missä olisi parempi asua. Rakastan kotiani ja sitä aluetta, missä asumme. Siellä on rauhallista ja ranta on lähellä.

Yleensä, kun Matinkylään saapuu, huomaa kerrostalot, joita on pilvin pimein, ja tietysti Ison Omenan, ihanan ostoskeskuksen. Siinä on kuitenkin vain murto-osa Matinkylästä. Itse näen Matinkylän ihan erilailla näiden kaikkien vuosien

jälkeen. En näe vain betonia ja asfalttia, vaikka ne ovat iso osa Matinkylän katu-kuvaa. Itse näen upeat ulkoilumaastot ja ihanat hiekkatiet, joiden sora rapisee kenkien alla samalla, kun voi nauttia meren liplatuksesta. Rakastan niitä rantateitä. Ne ovat ihana paikka käydä lenkillä ja järjestää ajatuksia. Rantareittejä pitkin pääsee jopa Westendiin.

Toinen paikka, josta pidän, on Matinkylän ranta. Ranta on ihanan pieni ja koitoisa. Siellä on muu viettä kesällä aikaa kavereitten kanssa auringossa löhöten ja lentopalloa pelaillen. Merivesikin viilentää ihanasti.

Yksi lempi kahviloistani on Nuottaniemessä sijaitseva Villa Pentre. Sieltä saa ihania pullia, jotka voi nauttia Nokkalan ve-

nesatamaan katsellen. Sen jälkeen matkaa voi jatkaa viereiseen leikkipuistoon, jossa on mielestäni maailman paras keinu.

Matinkylästä löytyy kyllä myös paikkoja, joista en pidä. Mainittakoon ensimmäiseksi Matinkylän ostari. Mielestäni se on likainen ja ränsistynyt ja se pilaa Matinkylän keskustan, mutta tähän on vain minun mielipiteeni.

Täältä löytyy myös loistavat harrastusmahdollisuudet. On keilahallia, urheilukenttää, jäähallia jne. Eli täällä voi harrastaa melkein mitä tahansa. Suunnistukseenkin täällä on hyvät maastot. Suuret metsät, jotka kutsuvat vehreydellään ja vihreydellään. Matinkylä on kaunis paikka ja kun palaa ulkomailta takaisin, niin sen huomaa, että täällä on koti,

jossa on hyvä asua.

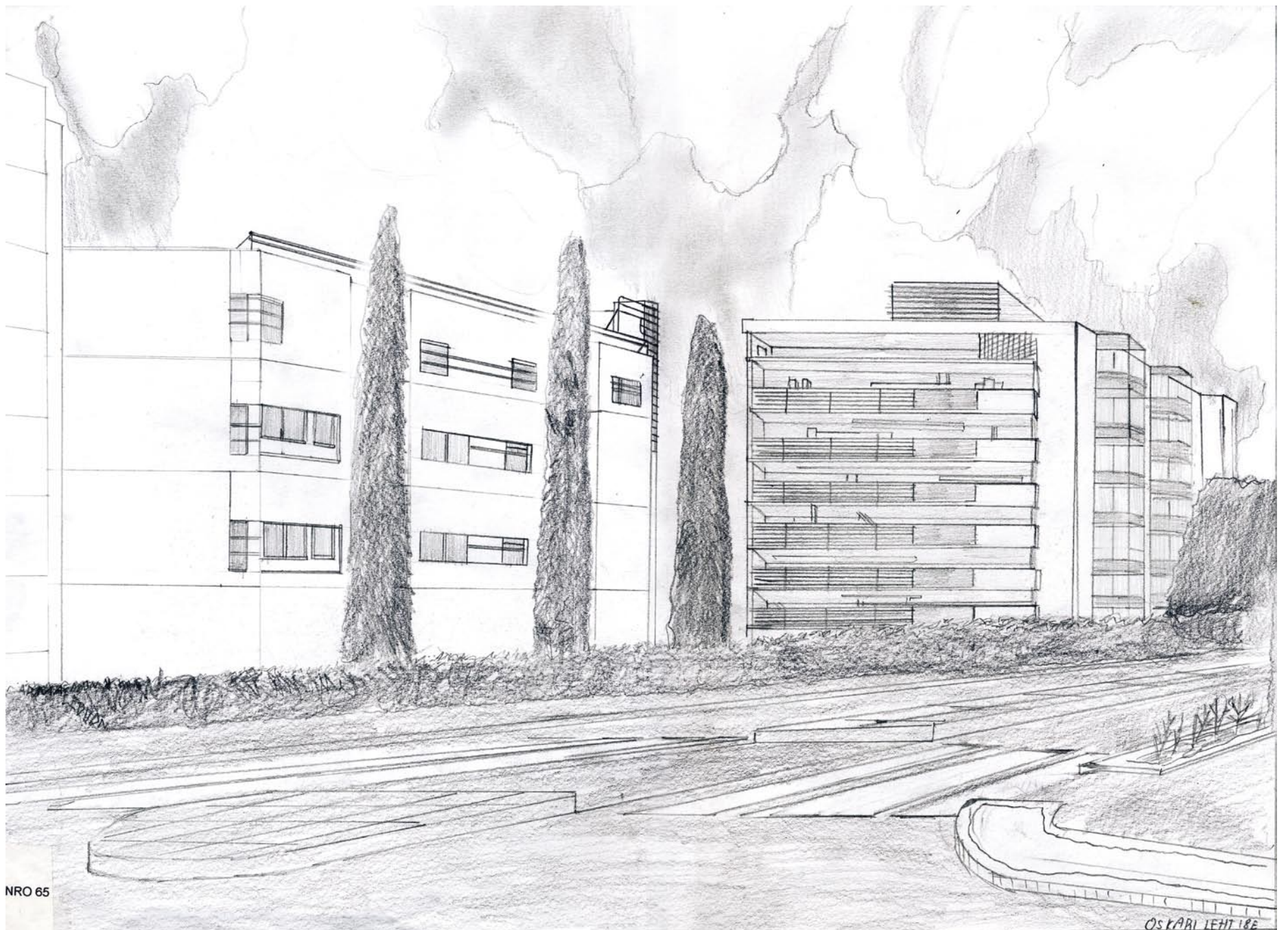
Matinkylästä löytyy myös Iso Omena, joka on maailman toiseksi parhain ostoskeskus heti Dubain Mall of the Emeritaksen jälkeen. Iso Omenasta löytyy myös Finnkino, ihana elokuvateatteri, jossa on mukava käydä katsomassa elokuvia.

Minulla on aina ollut unelma. Unelma ulkomailta asumisesta. Tiedän, että tämän unelman tulen toteuttamaan, mutta yhdestä asiasta olen aivan varma. Matinkylään palaan jonakin päivänä...

I PALKINTO
NIMIMERKKI PAULIINA
MATINKYLÄN KOULU



NRO 9



NRO 65

OSKARI LEHTI

II PALKINTO | OSKARI LEHTI, MATINKYLÄN KOULU

MINUN MATINKYLÄNI

Oli lauantai, ja sen kunniaksi taivas oli kuurrattu puhtaan siniseksi. Päivä oli sellainen, jolloin aurinko ja pilvet tuntuivat hylki-vän toisiaan.

Pieni joukko ihmisiä kerääntyi kauppakeskus Iso Omenan aukiolle marjakojun viereen. Kukaan ulkopuolinen omiin kiireisiin ja tärkeisiin ajatuksiinsa keskittynyt ohikulkija ei kiinnittänyt heihin vilkaisua suurempaa huomiota.

Joukkion keskellä seiso i ukko kirkkaan vihreässä paidassa, johon oli printattu kiinteistömyyjä ja esittelytoimisto Karhun logo. Jokainen ryhmän jäsen tapitti kyseistä ukkoa, jolla oli lyhyt, punainen piikkitikukka, vaahtomainen kihara parta sekä naururypyt sinivihreiden silmien kulmissa.

”No niin”, kröhäisi ukko, ”tervetuloa tälle meidän yhtiön järjestämälle esittelykierrokselle, jonka kohteena on tällä kertaa Matinkylä.”

Noin kymmenhenkisen ryhmän seasta kuului tasaista puheensorinaa ja ukko hymyili pirteästi käydessään katseellaan läpi jokaisen läsnäolijan. Joukkio koostui parista toiveikkaasta lapsiperheestä, nuorestaparista, sekä yhdestä keski-ään vastaan

ylittäneestä rouvasta, joka osteli torilta mansikoita matkaevääksi.

”Minun nimeni on siis Otso Katiska ja olen saanut tehtäväkseni opastaa tietä tällä reissulla. Toivottavasti nautitte kierroksessanne”, toivotteli Katiskaksi esittäytynyt ukko, jonka vaahtoparta tutisi hiukan puhuessa. Otso Katiska sekä verkkaiseen tahtiin kävelevä asiakasjoukko lähtivät kulkemaan tienviertä pitkin kohti Tiistiläntietä.

”Edessämme näkyy nyt asuinlähiötä niin pienempi- kuin suurempivara isille”, selosti Otso heidän kulkiessa halki Matinkylän keskustan kerrostalomsän. ”Jos kääntyisimme tästä vasemmalle, päätyisimme Matinkylän omalle pikku ostarille, jossa aikaa viettää niin vanhempi kuin nuorempi ikäpolvi. Mutta me jatkamme tällä kertaa suoraan eteenpäin. Oikealla puolen tietä sijaitsevat Matinkylän yläaste ja Tiistilän ala-aste. Lähiympäristön lapsilla on lyhyt ja turvallinen koulumatka.” Osa Otson puheesta jäi metelin alle, kun vierestä päritytti ohitse nuoria mopoilijoita, jotka testasivat selvästi, kuinka suuren metelin kiihdytyksestä saa. Otso johdatti yleisönsä Tiistilänkaarella heidän suunnistaessa kohti Lintulampea.

”Tämä on Matinkylän luontopuoli. Hevostallien jälkeen saavumme Lintulammelle, joka on monien valokuvausta ja lintujen tarkkailua harrastavien unelmapaikka.” He viipyivät hetken Lintulammen kupeessa katsellen, kuinka suuri määrä lokkeja ja muita lintuja piti elämää lammella. Takaisin päin lähdettyään he kääntyivät oikealle.

”Tästä kohtaa alkaa Matinkylän laitaa pitkin kulkeva rantatie. Rannan puolelle on rakennettu ne kauneimmat ja kalleimmat asunnot, joista on merinäköala ja takapihalla trimmattu nurmikko. Myönnän kuitenkin itse suosivani sellaisia vanhempia tönöjä, niillä kun on jo sitä ikää ja kokemusta”, Otso selitti pilke silmäkulmassaan heidän kävellessä rantatietä eteenpäin.

”Tässä kohdin kannattaa hengitellä rai-kasta meri-ilmaa”, Otso sanoi ja veti keuhkonsa täyteen meren tuoksuista ilmaa. ”Aah, tätä se elämä on parhaimmillaan. Paras paikka on aina maan ja meren välissä. Maa jalkojen alla mutta meri mielessä.” Otson kulkiessa johtajana joukon kärjessä, heidät ohitti moni lenkkeilijä, sauvakävelijä sekä pyöräilijä.

”No niin, kun kuljemme tietä vielä vä-

hän matkaa, saavumme uimarannalle. Kesäisin se voi olla hyvinkin lämmin paikka, ja kahvila Merenneidossa on oikein mukava ottaa sumpit tai nauttia tuoppi viileää”, Otso hohotti hilpeästi ja tervehti terassilla istuvia ihmisiä. Sitten hän kääntyi asiakkaidensa puoleen, mutta saikin huomata, että jäljellä oli enää voin joukon vanhin henkilö, rouva Mäki, olisiko etunimi ollut joku Marja tai Merja. Tämäkin kuitenkin suunnisti määrätietoisesti kohti kahvilan tiskiä toisessa kädessään matkan varrelta poimittuja kukkia ja lehtiä. Loput joukon jäsenistä olivat karsiutuneet matkan varrella jääden sinne, missä tahtoivat viettää kauemmin aikaa.

Otso Katiska myhäili itsekseen ja raputteli partaansa. ”Niin se on”, hän mutisi itsekseen mielissään, ”että Matinkylästä jokainen löytää kyllä oman mielipaikkansa, kun tietää mistä etsiä.”

II PALKINTO
NIMIMERKKI HEIKKI
MATINKYLÄN KOULU

MINUN MATINKYLÄNI

Synnyin Matinkylän Nesteen vieressä yön pimeimpinä tunteina, jotka siihen aikaan vuodesta, kesäkuussa, ovat nekin valoisia. Näin heti kahdeksanjalkaisen äitini, joka seiso vieressäni.

Sisarukseni mönkivät maassa yrittäen selvittää pitkiä ja honteloita jalkojaan. Vaikka oli yö, läpi vuorokauden avoinna olevan huoltoaseman edustalla ajoi silloin tällöin autoja. Koska olimme niin pieniä, ihmiset eivät kiinnittäneet meihin huomiota, eiväthän he yleensä meitä nähneet, he eivät katsoe, olimme liian mitättömiä heidän maailmassaan. Se on tietysti hieman erikoista, emmehän me eroa niin paljon toisistamme. Me olemme vain sattuneet syntymään erilaiseen vartaloon.

Kasvoin ja vartuin tutussa seinän kolossa Nesteen sivuseinässä. Pian asetuin omilleni, kun äitimme lakkasi huolehtimasta minusta ja sisaruksistani. Löysinkin mukavan paikan Kotipizzan edestä, mukavasta kulmauksesta rakennuksen seinän vieressä, kodin jota edustalla kasvavat pensaikot varjostivat ja suojasivat. Ryhdyin kutomaan uutta seittiä, hyödyntäen taitoja jotka olin lapsuudessani oppinut. Hitaasti ja varmasti valmistin kauniin, tasaisen verkon, joka toivon mukaan turvaisi ruuansaanitini.

Opin pian välttelemään vaarallisia tilanteita, ihmisiä ja huolehtimaan itse itsestäni kaikin puolin. Toisinaan tein pitkiä, joskus jopa usean päivän mittaisia matkoja lähiympäristöön. Vietin toisinaan aurinkoisia päiviä kaupakeskus Ison Omenan seinällä paistatellen, sadepäivinä saatoin pujahtaa sisään Kotipizzan lämpimään keittiöön. elinpiirini laajeni, ja opin pian tuntemaan Matinkylän entistä paremmin. Tiesin, että nuhjuiselta Vanhalta Ostarilta

kuului viikonloppuisin usein melua, ja sinne kerääntyi ihmisiä harva se ilta. Aloin punoa seittejäni muihinkin paikkoihini, ja siirryin hiljalleen lähemmäs rantaa. Myöhemmin, kun olin jo vanhempi ja kokeneempi, asuin lähellä Martinlahden koulua. Se osoittautui hieman hankalaksi, sillä lapset eivät erityisemmin ilahtuneet minut nähdessään. Kymmenkunta tappoyritystä koettuani lähdin etsimään rauhallisempaa asuinpaikkaa, ja asetuin lopulta uudelleen aloilleni Matinkappelin läheisyyteen. Tuona aikana minulla oli useita seittejä ympäri Matinkappelin seinustaa. Välillä ihmiset tuhosivat seittejäni ymmärtämättömästi, eivät käsittäneet mitä tekivät. He veivät minulta ainoan keinon hankkia ruokaa, ainoan keinon selviytyä. Tein lujasti töitä, loin seittejä suojaisampiin paikkoihin ja pysyin kunnossa. Olin kaiken kaikkiaan onnellinen Matinkylässä. Ainoa mitä kaipaasin oli seura. Suuressa, monipuolisessa ja (ainakin hämähäkin näkökulmasta) viihtyisässä Matinkylässä oli kovin vähän hämähäkkiveriteita.

Ihmisten vimma pitää kaikki siistinä ja moitteettomana maksoi meille hämähäkeille. Seittimme revittiin ja monet kuolivat nälkään. Ihmiset eivät halunneet meitä koteihinsa, ja useimmiten pienet, eksyneet ja hyväntahtoiset hämähäkit saivat julman kohtelun ihmisten käsissä, jos sattuvat eksymään sisätiloihin. Heidät surmattiin, usein huuhtomalla WC-pöntöstä tai litistämällä. Olen kuullut siitä. En voi ymmärtää sellaista. Olemme niin pieniä, emmekä tee ihmisille pahaa. heidän elintilansa ovat suuria, emmekä veisi paljon tilaa. Silti he joutuvat useimmat lähes paniikin valtaan meikäläisiä nähdessään.

Tapasin kerran pienen pojan,



II PALKINTO | IDA NEVANLINNA, MATLIDEN

joka muutti käsitystäni ihmisistä, ainakin jonkin verran. En huomannut hänen lähestyvän, ja kun käännin katsomaan irrottaen katseeni eräästä hienoimmista seiteistä, joita olen koskaan luonut, hän seiso aivan takanani. Piha-aita, jolle olin pyydystäni väkertänyt, tuntui yhtäkkiä varsin huteralta. En ollut koskaan ollut niin lähellä ihmistä. Tunsin kehoni joka sopukan jännittyneen, hämähäkin luontoni sai minut jähmettyämään liikkumattomaksi. En ollut koskaan ollut niin varuillani.

Poika ei kuitenkaan tehnyt eletäkään tappaakseen minut, vaikka olin tiedostanut, että jokainen sekunti voisi olla elämäni viimeinen. Sen sijaan hän varovasti ojensi sormensa ja kosketti selkääni, asetti kätensä alleni ja liikutti sitä ylöspäin nostaakseen minut. en ehti

nyt tehdä mitään, kun poika kantoi minua kädessään. Hän ylitti tien, käveli pienen matkaa asfalttipäällysteistä kävelytieltä ja laski minut metsikköön. Hän heilautti kättään ja kääntyi lähteäkseen. Sen jälkeen en nähnyt häntä koskaan, sillä heti, kun sain tukevaa maata jalkojeni alle, mennä rymistelin metsikön kätköihin. Hän kuitenkin muutti jotakin. Näin, että maailmasta löytyi myös hyvyyttä. Hän ei varmasti ymmärtänyt, että mieluummin olisin aloittamani seitin kimpussa Kalamiehen päiväkodin piha-aidalla. Mutta hän oli säästänyt henkeni.

Nyt olen jo vanha hämähäkki, ja tiedän viimeisen auringonlaskuni olevan käsillä. Olen usein pohjittanut, olenko viihtynyt Matinkylässä, jonka rajojen ulkopuolelle en kertaakaan elämäni aikana as-

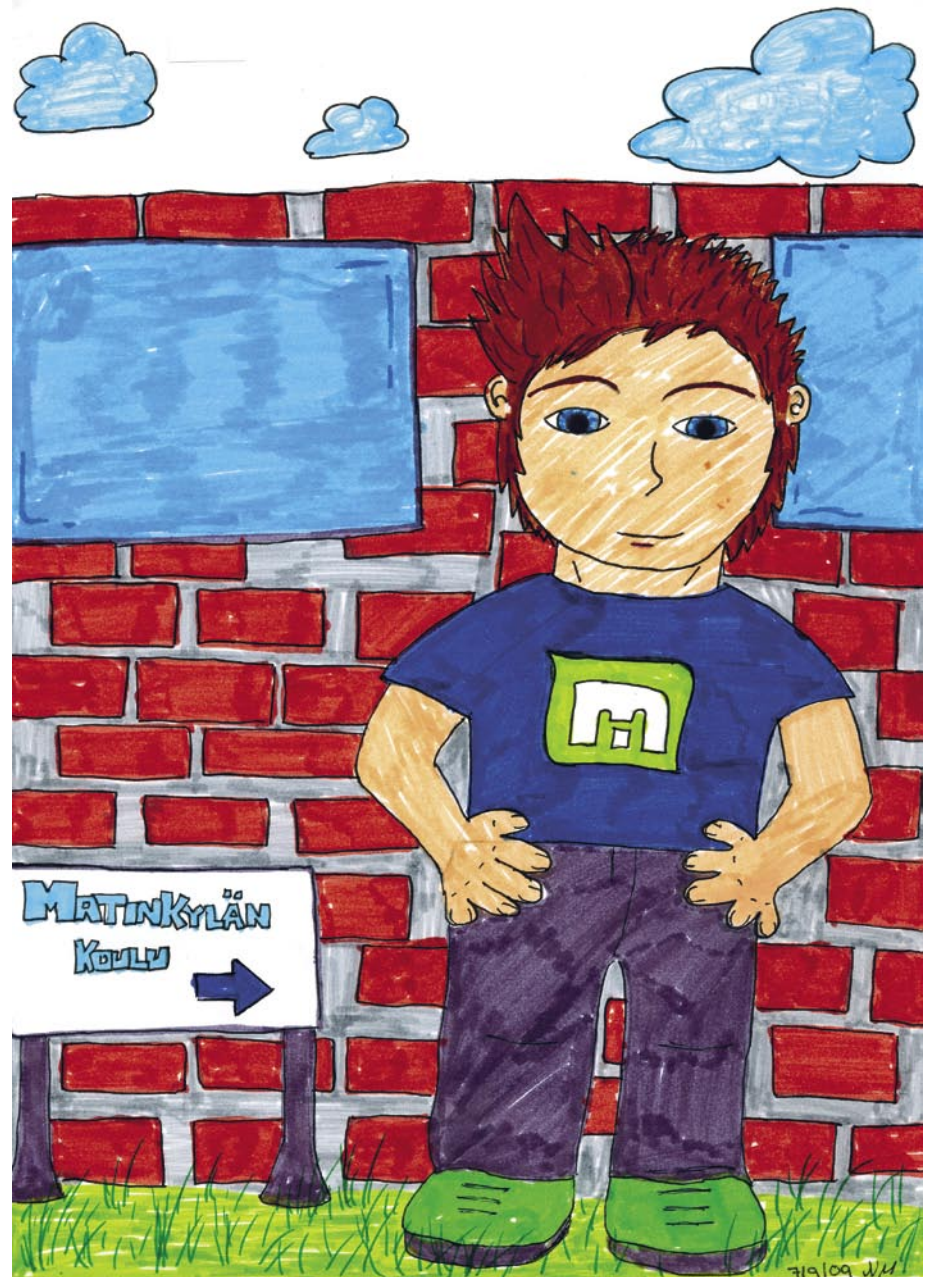
tunut. Olen arvuutellut, valitsinko väärin, kun jäin tänne. Olen varma, että valitsin oikein. En voi tietää, mitä muualta olisin löytänyt, mutta täältä olen löytänyt kaiken mitä tarvitsen.

Se löytyy vierestäni. Tai löytyi vielä hetki sitten. Kaunis, minun ikäiseni hämähäkkinaaras, unelmien täyttymys yksinäiselle pojalle. Jäljellä oli vain kuori, ja se, jonka kanssa olin jakanut sisimpäni, oli jo jossain kaukana. Odotan vain, että saisin tehdä oman matkani sinne, mistä tiedän hänen löytyvän. Halusin vain muistella hieman ensin. Halusin kertoa tarinani.

III PALKINTO
NIMIMERKKI AMANDA
MATINKYLÄN KOULU



III PALKINTO | MATTI HYYPPÄ, TIISTILÄN KOULU



III PALKINTO | NINA MARKKANEN, MATINKYLÄN KOULU

MINUN MATINKYLÄNI

Kirjaston palautusautomaatti nielee kirjoja yksi kerrallaan. Työnjako on selvä: kone määrää tahdin, ja minä tarjoilen. Lainaen muutaman kirjan ja kävelen kerrosta alemmas kahvilaan, jonka pöydissä käydään läpi koulupäivän tapahtumia ja vaihdetaan työpaikan juoruja.

Ison Omenan kauppakeskus on herännyt toimeliaana. Käytävät täyttyvät kulkijoista, liikkeet asiakkaista ja toimistot työntekijöistä. Lapsia, nuori, aikuisia ja vanhuksia – kaiken ikäiset toimittavat omia asioitaan, kukin omalla tahdillaan.

Vaate- ja sisustusliikkeiden ostoskassit vilkkuvat siellä ja täällä. Kerrosta alempana markettien muovipussit hallitsevat maisemaa. Raput kuljettavat tavarat ulko-oviin luona ja hampurilaispaikoissa.

Lopettelen kahvini ja kävelen käytävän päähän. Astun ulkoilmaan, jossa minua tervehtii Matinkyläntietä pitkin puhaltava tuuli. Meri ei näy tänne saakka, mutta se on silti usein läsnä: toisinaan kostean kylmänä henkäyksenä, toisinaan vilvoittavana tuulahduksena.

Matkalla poikkean vanhalle ostarille, joka käy epäreilua kamppailua modernin kaupakeskuksen kanssa. Sementin lohkeilusta ja maalin rapistumisesta huolimatta se täyttää monet tarpeet. Sieltä saa ruokakassin täyteen, olutta, yöpalaa, sielun rauhaa, kampaalulajitaitoja ja matkakorttiin arvoa.

Matinkartanontie kuljettaa vanhempia lapsineen jalkapallokentälle ja kotiin. Auto purkaa tuoretta lastia kadun varrella, toiseen lastataan hikisiä ja punakoita pelaajia.

Puolitetulla kentällä on käynnissä kaksi peliä. Pallo toimii kuin magneetti: se potkaistaan ja perään juoksee kaksi joukkuetta. Vain maalivahdit pitäytyvät omilla pelipaikoillaan. Valmentajat huutavat laidalta ohjeita, jotka menevät perille muutaman vuoden kuluessa.

Ohitan jalkapallokentän ja läheisen kuntoklubin. Ikkunasta näen, kuinka jumpaajat hyppivät ohjaajan käskyjen mukaan. Kädet, jalat ja vartalot liikkuvat musiikin tahdissa. No, melkein. Vaikka kyseessä on ryhmäliikuntatunti, suoritteet näyttävät paikoin melko yksilöllisiltä.

Kuntoklubin ja koulun välistä kävelen metsää halkovalle kevyen liikenteenväylälle, jossa vastaan virtaa ulkoilijoita juosten ja kävelen. Lapset hihkuvat polun varrella innosta, kun he löytävät uuden ötökän, mutta vauhuja lykkäävät vanhemmat suhtautuvat viilemmin luonnon ihmeisiin. ehkä he haaveilevat taluttimista ja hihnoista, joita lemmikkieläinten omistajat saavat käyttää.

Seuraan sivusta, kuinka koirat nuuhkivat valopylväitä ja toisiaan. Hännät heiluvat, tarvittavat haukut haukutaan tai sitten muristaan ja näytetään hampaita, jos sellaiseen on tarvetta. Sitten jatketaan matkaa. Koirat suunnistavat seuraavalle valopylväälle, minä uimarannalle, joka kiljahteleen pelien ja leikkien tahdissa.

Puistonpenkin ympärillä pelataan seura-peliä. Sen tarkoituksena on varustaa osallistujat taidoilla, joita myöhemmin tarvitaan sen oikean löytämiseksi. Mäen päällä pikakolmikko asettavat polkupyöriensä eturenkaat samalle viivalle, joka ei näyt asfaltissa mutta yhdistää porukan yhdeksi.

”Ään, yy, tee – nyt”, kuuluu huuto.

Pyörät ampaisevat liikkeelle. Jalat tikkaavat sellaista vauhtia, ettei silmä pysty päivittämään näkemäänsä, ja polkimien liike sulautuu täydelliseksi ympyräksi. Vauhdin salaisuus on purkautumistietä etsivä energia, vaillinainen ymmärrys vaaroista ja pannoima. suunta on alaspäin, mutta suupielet ovat ylöspäin.

Katson ikkunasta Kalapuiston elämää ruuanlaiton lomassa. Teen iltapalaa, taaperot tekevät hiekkakakkuja äitiensä valvovien silmien alla. ”Älä tule paha kakku, tule hyvä kakku”, toivovat lapset. Sama toive lienee minullakin.

Aurinkoinen ilta on täynnä iloa, elämää ja ääniä. Tämä ei ole nukkumalähiö, joka on välttämätön pysähdyspaikka työn ja harrastusten välimaastossa. Täältä asukkaiden ei tarvitse paeta omaa kotipaikkaansa. Minun Matinkyläni elää, hengittää ja sykkii.

KUNNIAMAININTA
NIMIMERKKI QWERTY
AIKUISTEN SARJA



PUHEENJOHTAJAN PALSTALTA

Vuosi 2010 on siirtymässä osaksi historiaa. Matinkylän Huolto Oy:n osalta se merkitsee sitä, tilikausi päättyi ja lopputulokseksi kirjautui se mitä kuluneen kahdentoista kuukauden aikana oli aikaansaatu. Budjetoitu tulos saavutettiin, vaikka viime talvi teki siihen melko ison loven ja keväällä näytti jo todella uhkaavalta.

Vuoden 2010 työstä ja toiminnasta on tämän lehden sivuilla useita juttuja, jotka puhukoot puolestaan. Vain muutama kommentti niihin ja lopuksi huomioita suomalaisesta elämänmenosta.

Matinkylän Huolto on kehittänyt toimintaansa positiiviseen suuntaan tehtyjen mitausten mukaan. Hienoa on myös se, että tuo kehittyminen on täysin Strategian 2015 mukaista eli haluttua kehitystä.

Yksi toiminnallisen tehokkuuden ja yhteenkuuluvaisuuden kehittämisen jarru ovat toimitilat. Kun toimipaikkoja on kolmessa eri paikassa, ei toimintaa voi riittävästi tehostaa eikä vuorovaikutus ole yhtä hyvin organisoitavissa kuin jos kaikki olisivat saman katon alla. Se on kuitenkin toistaiseksi pysyvä ongelma meille.

Toinen asia, jota haluan kommentoida ovat pienkorjaukset, jotka ovat Matinkylän Huollon kokonaan omistaman Virepal Oy:n toimialaa. Samoin kuin rakennusalaalla yleensä, on kilpailu vinoutunut ja vääristynyt lähinnä ns. harmaan talouden yritysten ansiosta.

Yritys, joka toimii Suomessa Suomen lakien ja asetusten mukaan, maksaa veronsa, perii ja maksaa arvonlisäveronsa, maksaa henkilöstön lainmukaiset sosiaalikulut ja eläkemaksut ja maksaa palkat Suomen työmarkkinaehtojen mukaisesti, ei pärjää kilpailussa. Se on häpeällistä, mutta totta. Tästä on puhuttu paljon, mutta tehty vähän – ainakin viranomaisten ja lainsäätäjien taholla. Näin ei saisi olla. Toisaalta myös tilaajien ja maksajien tulisi nähdä urakkakilpailu laajemmin ja vastuullisemmin kuin pelkkänä hintakilpailuna ja muistaa, että kun harmaan talouden urakoitsijan auton peräva-

lot häipyvät näkymästä, jää vastuu jatkosta yleensä maksajalle eli tilaajalle.

Uuden Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti pyritään asuntoyhtiöidenkin toiminnan suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä lisäämään ja samanaikaisesti parantamaan yhtiöstä ulospäin ja asukkaille annettavan informaation laatua ja sisältöä.

Eniten tämä vaatimus kohdistuu korjauksiin ja investointeihin. Asunto-osakeyhtiöltä vaaditaan jatkossa vähintään 5 vuoden korjausohjelma ja investoinneissa kärki on energiakustannusten säästämässä.

Edellä oleva merkitsee suoraa osaamisvaatimusta huolto- ja isännöintiyhtiöille. Näihin tavoitteisiin on Matinkylän Huollossa reagoitu jo Strategiaa 2015 laadittaessa. Osaan vaatimuksista on työkalut jo olemassa ja osaan niitä parhaillaan laaditaan. Tavoite on kulkea näissäkin asioissa etulinjassa.

Kiinteistöliiton laatimien ja Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asuntoyhtiöiden hoitokulut nousivat vuoden 2009 aikana 4,7 % edellisestä vuodesta. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset hoitokulut olivat 3,34 euroa/m²/kk. Lämmityksen osuus hoitokuluista oli keskimäärin 24 %, veden 8 % ja vuosikorjausten 26 %. Yhteensä edellä mainittuihin kulueriin sitoutuu n. 60 % kaikista kuluista.

Fortum Oyj on lähettänyt ennakkotietoa v. 2011 energiahinnoista, vaikka energiveropäätökset vielä puuttuvatkin. Fortumin

mukaan kaukolämmön kokonaishinta nousee keskimäärin n. 5 % tästä vuodesta maa-kaasun ja kivihiilen kustannustason nousun johdosta (arvonlisäverohan nousi jo yhdellä %-yksiköllä 1.7.2010 alkaen).

Kiinteistöpalvelualan työehtosopimus, joka astui voimaan 1.4.2010, nostaa monella eri tavalla kiinteistönhoidon palkkakustannuksia. Kiinteistöhoitoalan yleinen arvio näiden palvelujen kustannusten noususta on luokkaa 5–7 %. Alan tarkoitus on nousta vähitellen palkkakuopasta seuraavien vuosien aikana.

Kaikki edellä mainittu tarkoittaa, että kestävän kehityksen toteuttaminen maksaa ja se maksetaan veronmaksajilla. Ettei nousu olisi kohtuutonta asukkaiden näkökulmasta tarvitaan osaamista, tarvitaan näkemystä ja tarvitaan uskallusta puuttua asioihin riittävän ajoissa.

Eräs keskustelunaihe viime aikoina on ollut energiaverotus ja sen kohdistaminen. Tavoitteena on kestävän kehityksen mukainen ratkaisu, mutta sen tekeminen ei olekaan helppoa. Siinä on välillä lapsi menossa pesuveden mukana. Joka tapauksessa kansa maksaa!

Asuntojen hintojen nousua pääkaupunkiseudulla päivitetään jatkuvasti, mutta vaikka meillä on nyt ensimmäistä kertaa asunoministeri, en ole nähnyt yhtään esitystä asiaan puuttumiseksi ja korjaamiseksi. Pelkkä päivittely on toistaiseksi riittänyt!

Kaavoitus on nykyisin lähes täyttä sekoilua. Enää ei päästä kovin usein kaavoittamaan uutta, vaan kaavoitus keskittyy täydennysrakentamiseen. Sen tavoitteista on kaikilla mielipide ja kaavoittajalla varmasti eri mielipide kuin hakijalla. Kun yksimielisyys siten vuosien parran pärinän jälkeen saavutetaan, alkaa valituskierte eri oikeusasteissa. Näin demokratia on lisännyt omalta osaltaan rakentamisen kustannuksia ja toteutuksen epävarmuutta.

Matinkylän terveysaseman laboratorio lopetettiin yllättäen kesän lopulla. Kaikki ovat todenneet, että se oli virhe. Nyt tilanne näkyy jatkuvana ruuhkana mm. Puolarmetsän sairaalan laboratoriossa. Toiminnallisesti päätös oli virhe, mutta myös prosessina. Millä valtuuksilla joku on tehnyt päätöksen, kun lautakunta ei tiedä asiasta kuin vasta jälkikäteen! Vai meniköhän se kuitenkin näin?

Kiitän Matinkylän Huolto Oy:n johtoa, hallitusta ja koko henkilökuntaa kuluneen tilikauden aikana hyvin tehdystä työstä yhtiön ja sen asiakkaiden hyväksi. Tuleva tilikausi on vaativa – jälleen. Vain osajat pärjäävät ja menestyvät muutosten maailmassa!

Puheenjohtajan toivomus tulevalle tilikaudelle on: tule hyvä talvi, älä tule paha talvi!



Ovenavauspalvelu puhuttaa

Kiireinen aamu, lähtö puolijuoksua töihin ja kun ovi kolahtaa selän takana kiinni se kolahtaa mieleen... avaimet!

Avainten unohtuminen oven taakse on monelle tuttu tunne ja mikäli vara-avainta ei ole naapurissa tai lähellä asuvalla ystävällä saatavilla, hätiin tarvitaan huoltoyhtiön päivystäjän palveluita.

Matinkylän Huolto huolehtii huoltopalveluun liittyvänä yli sadan taloyhtiön avainten hallinnasta ja osana tätä palvelua, myös huoneistojen ovenavauspalvelusta.

Ovenavauspalvelu on tarjolla kaikille sopimuksen tehneen taloyhtiön kirjoilla oleville asukkaille, eli kaikille niille keiden voidaan todentaa asuvan kyseisessä huoneistossa.

Toistuvasti julkisessa sanassa käydään keskustelua ovenausmaksujen kohtuullisuudesta.

Mikä siinä maksaa?

Ovenavauksen hinta koostuu valtaosalta huoltopäivystäjän työajan kustannuksesta. Asukkaalle näkyvä oven avaaminen on kuitenkin vain pieni osa koko tapahtumaa.

Avainpalvelun järjestävä joutuu hankkimaan 24 h vuorokaudessa toimivan puhelinpäivystyksessä, dokumentoimaan pyynnöt ja välittämään tiedot asiakaskohdetta lähellä asuvalle huoltopäivystäjälle.

Hälytyksen saatuaan päivystäjä lähtee liikkeelle ja käy tarkistamassa asukkaan oikeuden ovenavaukseen tietojärjestelmästä sekä noutaa avaimen huoltoyhtiön turvakaapista.

Ovenausmaksulla katetaan kaikki tämän ketjun tapahtumat ja kustannukset, joten tästä johtuen meillä käytössä oleva ALV:n 23 % sisältävä 30–50 euron välillä vuorokauden ajasta johtuen vaihteleva maksu on mielestämme varsin kohtuullinen. Kutsuttaessa vaikkapa lukkoliike paikalle on kustannus satoja euroja.

Kuluttajansuojalaki Suomessa antaa tilaajalle oikeuden peruuttaa tilaamansa palvelu halutessaan, mutta tällöin palve-

luntuottajalla on oikeus periä siihen mennessä aiheutuneet kustannukset tilaajalta. Ovenavauspalvelussa nämä kustannukset ovat käytännössä samat siinäkin tapauksessa, jolloin huoltopäivystäjä on lähtenyt liikkeelle noutamaan avainta sekä on matkalla kohteeseen.

Ovenavausta tilatessaan on siis hyvä muistaa, että vaikka tilauksen peruuttaa, on silti velvollinen maksamaan huoltoyhtiölle liikkeellelähdistä syntyneet kustannukset laskun mukaisesti.

Epäselvyyksien välttämiseksi käytämme ulkoistettua puhelinpalvelua työtilausten vastaanotossa, jolloin nauhoitteen avulla voidaan mahdolliset epäselvyydet selvittää.

Ovenavauspalvelun järjestäminen näiläkin veloituksilla on nollakatteellista palvelua, joten suosittelemme oman huoneistoavaimen jättämistä lähellä asuvalle ystävälle tai naapurille, mikäli avaimen unohtumiseen perheessä on enemmänkin taipumusta.

TEKSTI: AKI MOILANEN
KUVAT: ANNE PURHO



Avaimet hukassa, minne soitan?

Huoltopäivystys palvelee numerossa **(09) 804 63201** joka päivä 24 h vuorokaudessa.

Kenelle saa avata oven?

- Ovi avataan huoneistossa kirjoilla oleville henkilöille.
- Soittajan tiedot tarkistetaan aina huoltoyhtiön omasta asukasrekisteristä ja tarvittaessa maistraatista.
- Paikan päällä olevan henkilön tiedot tarkistetaan henkilöllisyystodistuksesta.

Matinkylän Huolto



MATINKYLÄN HUOLTO OY
Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200

www.matinkylanhuolto.fi

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

ASIAKASPALVELU

www.matinkylanhuolto.fi
Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Avoinna ma–to 8–16, pe 8–15
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212
Faksi (09) 8046 3303

HUOLTOPALVELUT

Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO
Töiden vastaanotto ja päivystys
Puh. (09) 8046 3201
Faksi (09) 8046 3311 ja 8046 3205

TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT

Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Faksi (09) 8046 3311

Projektipäälliköt:

Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239
Marcus Otronen, puh. (09) 8046 3261
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Puh. (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200

Isännöitsijät:

Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233
Kirsi Kivilaakso, puh. (09) 8046 3240
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230
Tellervo Parviainen, puh. (09) 8046 3283
Mikko Peltokorpi, puh. (09) 8046 3250

LISÄTIETOJA & LINKKEJÄ tämän lehden juttuihin:

www.asuntotieto.com
www.espooli.fi
www.hs.fi/hiilijalanjalki
www.hsy.fi
www.isannointiliitto.fi
www.kiinteistoliitto.fi
www.rakli.fi
www.vero.fi
www.ymparisto.fi