

KESKI-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

TORSTAINA 3.11.2022 KLO 13-19

Jyväskylän Paviljongissa

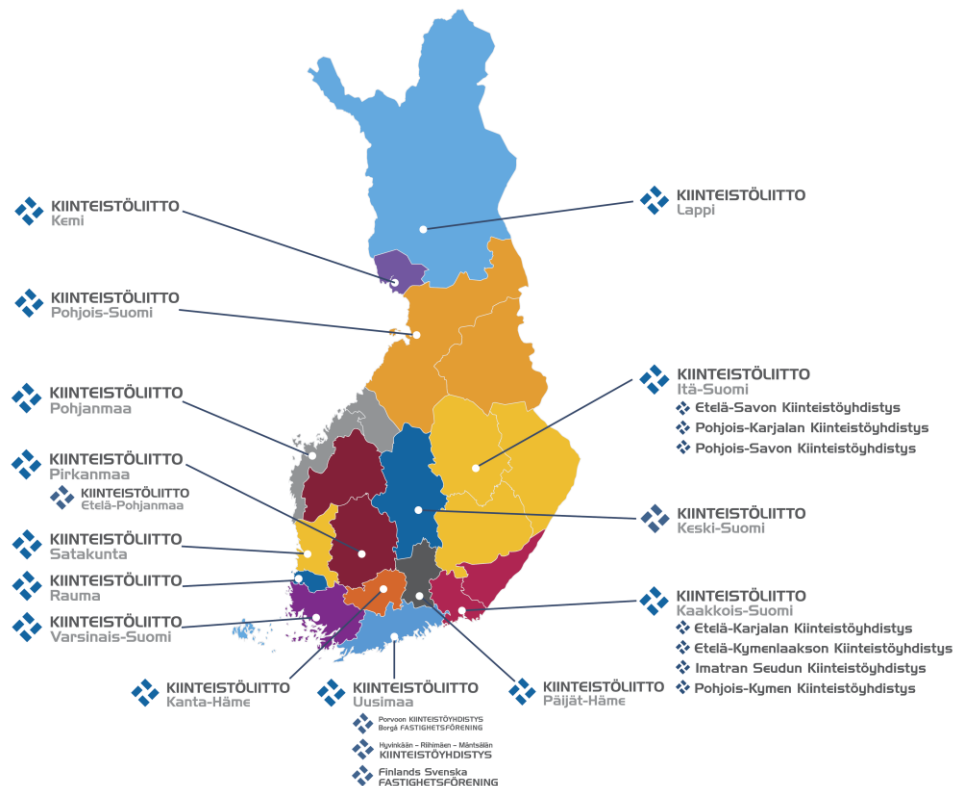
Ilmoittautuminen 29.10. mennessä: taloyhtiopaiva.fi



Ravintola Hirvikarta

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Yleishyödyllinen, riippumaton järjestö
- Perustettu 1903
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Jäsenpalvelut
 - Neuvonta, koulutus, tiedotus
- Edunvalvonta
 - Tutkimus, lausunnot, media
- Jäseninä yli 1700 taloyhtiötä
- 95 % jäsenistä suosittelee



Neuvontaa jäsenille

Jyväskylässä



Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja
045 110 6333 (ma–pe 9–16)
Sepänkatu 4 C, Jyväskylä
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti
045 208 6560 (ma–pe 9–16)
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi



Lakineuvonta

10 asiantuntijaa
09 1667 6300 (ma–to 9–15, pe 10–15)
ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/lakineuvonta



Korjaus- ja tekninen neuvonta

3 asiantuntijaa
09 1667 6311 (ti–to 9–12)



Talous- ja veroneuvonta

2 asiantuntijaa
09 1667 6369 (ma–to 9–12)



Energianeuvonta

1 asiantuntija
ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisten taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903

Tiedotusta jäsenille



Tulevia tapahtumia

Lähikoulutukset:

- 13.9. klo 18.00 Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet taloyhtiössä - Jyväskylän kansalaisopisto
28.9. klo 17.00 Ajankohtaista taloyhtiöille - Jyväskylä
5.10. klo 17.00 Sivutoimimies isännöitsijänä taloyhtiössä - Jyväskylä
19.10. klo 17.30 Hätäensiapukurssi 4t® - Jyväskylä
24.10 klo 17.30 Hätäensiapukurssi 4t® - Jyväskylä
27.10. klo 17.00 Ajankohtaista taloyhtiöille - JÄMSÄ

Webinaarit:

- 13.9. klo 17.30 Sähköautojen latauspisteitä taloyhtiön
6.10. klo 17.30 Taloyhtiön talousarvio
18.10. klo 17.30 Taloyhtiön tietoturva ja tietosuojatapailla

[Katso tapahtumakalenteri ja ilmoittautua](#)

Ajankohtaista



Saarijärvellä nyt edullisin kaukolämpö

Taloyhtiö Laukaassa maksaa kaukolämmöstä yli 40% enemmän kuin taloyhtiö Saarijärvellä tai Jämsässä. Kaukolämmön kustannukset ovat vuoden aikana nousseet lähes kaikissa isoimmissa kunnissa.

[Lue lisää](#)



Muuramessa maakunnan edullisin vesi

Taloyhtiön veden ja jäteveden kustannukset nousivat vuoden aikana Jämsässä, Saarijärvellä, Laukaassa ja Viitasaarella. Taloyhtiö Laukaassa ja Äänekoskella maksaa vedestä yli kolmanneksen enemmän kuin taloyhtiö Muuramessa.



Koulutusta ym. jäsentapahtumia

24

24.10.2022 Jyväskylä
Hätäensiapukurssi 4t®

25

25.10.2022 Webinaari
Isännöinnin ostaminen

26

26.10.2022 Jyväskylä
Taloyhtiön väestönsuojan hoitajan -
kurssi

27

27.10.2022 Jämsä
Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

27

27.10.2022 Webinaari
Osakkaana taloyhtiössä - osakkaan
oikeudet ja velvollisuudet

01

01.11.2022 Webinaari
Isännöinnin laatu -tupailta

03

03.11.2022 Jyväskylä
Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022,
messuvieraat

03

03.11.2022 Jyväskylä
Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022,
näytteilleasettajat

03

03.11.2022 Webinaari
Taloyhtiö ja energiakriisi - pitääkö olla
huolissaan?

07

07.11.2022 Jyväskylä
Tutustuminen Yliopistonkatu 11
kiinteistöön

12

12.11.2022 Jyväskylä
Taloyhtiön väestönsuojan hoitajan -
kurssi

16

16.11.2022 Jyväskylä
Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n
ylimääräinen yhdistyksen kokous 2022

29

29.11.2022 Jyväskylä
Tilinpäätäjän tietoisuus, ammattilaisille

29

29.11.2022 Webinaari
Rahoitus taloyhtiössä

08

08.12.2022 Webinaari
Osakaswebinaari asumisesta ja
asumisrauhasta

14

14.12.2022 Webinaari
Energiawebinaari

Aiheita tänään

- Kustannusten nousu
- Energian säästäminen
- Avustuksia taloyhtiöille
- Väestönsuojelu
- Yhtiökokoukset etäyhteydellä
- Sähköautojen lataus
- Parveketupakointi
- Sähköinen osakehuoneistorekisteri
- Ilmalämpöpumput



Kustannukset nousevat jyrkästi

- Inflaatio → hoitovastikkeet
 - Erityisesti energia
- Korkojen nousu → pääomavastikkeet
 - Huom. uudistalot ja lyhennysvapaat
- Taloyhtiön kriisinkestävyys?
 - Kassassa puskuria?
 - Vastikkeet oikealla tasolla?
 - Valtuudet kerätä ylimääräisiä vastikkeita?
 - Säästökohteita? Energia?
- Asumiskustannusten nousu
 - Osakkaiden maksukyky?
 - Osakkaiden maksuvaikeudet lisääntyvät?

Asumiskulut

Asukkaita voi odottaa inhottava joululahja: Näin paljon taloyhtiöiden vastikkeet nousevat arviolta tänä vuonna

EKP:ltä odotetaan uutta suurta koronnostoa

Rahapolitiikka | Euroopan keskuspankin odotetaan nostavan tänään torstaina ohjauskorkoaan 0,75 prosenttiyksikköä eli yhtä paljon kuin syyskuussa. Koronnostoilla keskuspankki taltuttaa inflaatiota, joka kiihtyi euroalueella syyskuussa jo 9,9 prosenttiin. Kiristykset uhkaavat hydyttää kasvua entisestään. ▶ Talous A 30–31

Talous | Asuminen

Selvitys: Asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista kasvaa tänä vuonna rajusti – ”vuokralla asuvat ovat paremmassa tilanteessa”

Korkojen nousu iskee asuntovelallisiin

Asunnonomistaja, varaudu nouseviin vastikkeisiin: Kymmenen prosentin korotuksen lisäksi edessä voi olla ylimääräistä maksettavaa

Talous | Energia

Taloyhtiöt merkittävässä roolissa energian säästämässä – ”Yhtiökokousten koolle kutsumista kannattaa harkita”

Energian säästäminen taloyhtiössä

- Huoneistojen ja yleisten tilojen sisälämpötilat
- Ilmanvaihto, ikkunoiden ja ovien tiivisteet
- Lämmin käyttövesi ja saunominen
- Sähkö: saunat, kylmiöt, sulanapitokaapelit, valot

Astetta alemmas –kampanja käynnissä

- Ohjeita ja vinkkejä asukkaille
- Energianeuvontaa taloyhtiöille, mm. Keski-Suomen energiatoimisto ja Kiinteistöliitto

1 Irti tarpeettomasta energiankulutuksesta Energian säästäminen on aina järkevää. Opi varautumaan energian hinnan ja saatavuuden vaihteluihin.		JÄRKEVÖITÄ LÄMMITYSTÄ Alenna huonelämpötiloja etenkin tiloista, joissa et oleskele. Pidä ovet suljettuina. 	
2 POLTA PUUTA JA KÄYTÄ LÄMPÖ-PUMPPUJA Hyödynnä lämmityksessä tulisijaa. Varaa kuivaa ja puhdasta polttopuuta useamman päivän varalle. Käytä lämpöpumppua energiatehokkaasti. Rajaa lämmitettäviä tiloja. 	3 VÄHENNÄ LÄMPIMÄN VEDEN KULUTUSTA Nipistä turhasta lämpimän käyttöveden kulutuksesta. Lyhyt suihku riittää peseytymiseen. 		
4 SAUNO RIIPEÄSTI Sähkökukaan kulutus aiheuttaa ison kulutus-huipun. Sauna riipeästi ja maltillisessa lämpötilassa.		5 SAMMUTA LAITTEET Sammuta kaikki sähkölaitteet, joita et käytä. 	
6 AUTOILE VÄLTTÄMÄTÖN Ketjuta asiointimatkat. Ajoita esilämmitys ja lähtö kulutushuipun ulkopuolelle. 	SEURAA JA TOIMI Seuraa kulutustasi säännöllisesti ja tee päätöksiä, joilla kulutus vähenee. 	Motiva www.motiva.fi/koti	

Sopimushinnan tarkistaminen

Kun kiinteistöhuolto tai isännöinti ilmoittaa sopimushinnan korottamisesta

1. Tarkistakaa mitä sopimuksessa ja yleisissä sopimusehdoissa on sovittu palkkionkorotuksista.
2. Arvioikaa palkkioiden tasoa taloyhtiössänne sekä korotusesityksen suuruutta ja perusteluja.
3. Jos hinnankorotus perusteluineen on hyväksyttävissä, ilmoittakaa hyväksymisestä yritykselle. Kirjatkaa päätös hallituksen pöytäkirjaan.
4. Jos ette hyväksy korotuksen suuruutta, ilmoittakaa siitä yritykselle ja käynnistäkää neuvottelut.
5. Jos ette pääse yhteisymmärrykseen, varautukaa sopimuksen päättymiseen ja uuden kumppanin hankkimiseen.

Arvoisa asiakkaamme

Poikkeuksellinen maailmantilanne on vaikuttanut myös isännöintialaan. Isännöintipalveluiden palvelutuotannon kustannukset ovat nousseet vuoden aikana nopeasti ja ennalta arvaamattomalla tavalla. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutos (17.6.2022) on 8,80 % sekä kuluttajahintaindeksin muutos (15.8.2022) on 7,80 %.

Palkankorotuksissa noudatamme Kiinteistöalan toimihenkilöitä koskevaa työehtosopimusta. Toimihenkilöiden palkkoja korotettiin 1,9 % jo 1.6.2022 lähtien, mutta lisäksi vuoden 2023 palkantarkistuksista on päästävä liittojen kesken sopimukseen 15.1.2023 mennessä. Tämänhetkisen arvion mukaan ensi vuoden korotus tulee olemaan vähintään noin 4 %. Henkilöstökulujen osuus kuluistamme on noin 60 %.

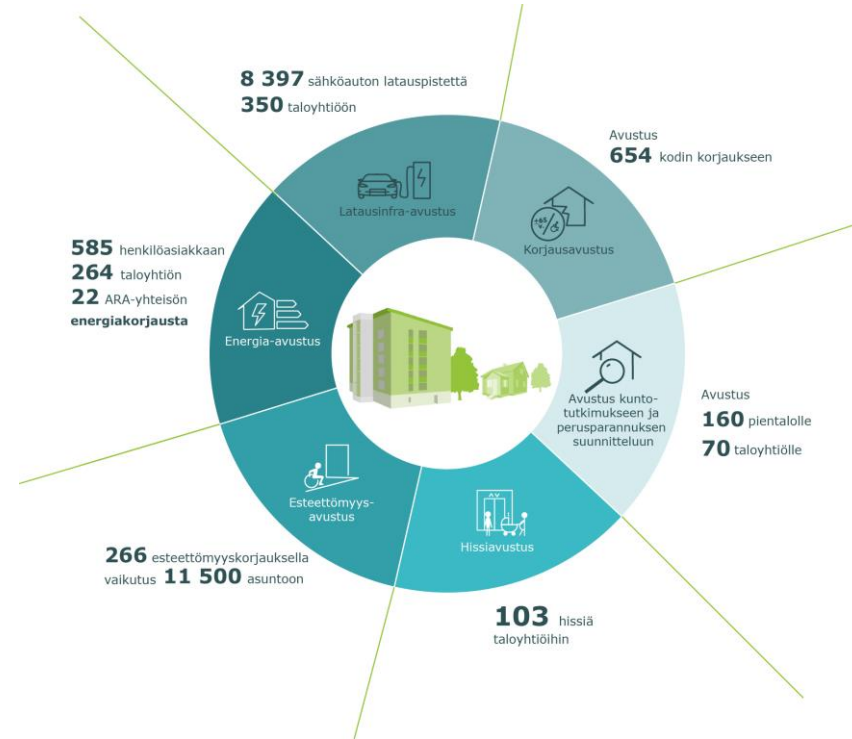
Kohonneiden kustannusten vuoksi ilmoitamme yleisten sopimusehtojen mukaisesti (ISE 2007) isännöintisopimusten kuukausiveloituksen korottamisesta. Yhtiönne kiinteää kuukausittaista palvelumaksua tarkistetaan 5,70 % 1.1.2023 alkaen.

Mikäli Teillä herää kysyttävää koskien hinnankorotusta, niin olettehan yhteydessä

28.9.2022

ARAn avustukset taloyhtiöille

- Yli 65-vuotiaiden ja vammaisten asuntojen korjaaminen
- Liikkumisesteiden poistaminen (esteettömyysavustus)
- Uuden henkilöhissin rakentaminen hissittömään kerrostaloon (hissiavustus)
- Sisäilmaongelmaisten asuntojen kuntotutkimus ja perusparannuksen suunnittelu
- Asuinrakennusten energiatehokkuuden parantaminen
- Asuinrakennusten latausinfra rakentaminen
- + **UUSI:** Kaukolämpölaitteistojen uusiminen



- [illegible]

Yhtiökokous etäyhteydellä

- Hallitus päättää, missä muodossa yhtiökokous pidetään.
- Jos yhtiössä vähintään 30 osakehuoneistoa
 - osakasvähemmistön (1/10 yhtiön osakekannasta) vaatimuksesta tarjottava mahdollisuus osallistua etäyhteyden avulla.
 - yhtiöllä oikeus edellyttää sitovaa ennakkoilmoittautumista etäyhteydellä osallistuvilta.
- Kokouksen puheenjohtajalla oikeus päättää kokouksen keskeyttämisestä ja jatkamisesta 4 viikon kuluessa, jos tietoliikenneyhteyden tai teknisen apuvälineen toimintahäiriö.
- Yhtiö voi lisätä yhtiöjärjestykseen:
 - Mahdollisuus osallistua etäyhteydellä – tavallinen enemmistöpäätös.
 - Kokoukset **pelkästään etäkokouksena** – 2/3 määräenemmistöpäätös.
 - Osakasvähemmistöllä (1/10 yhtiön osakekannasta omistavilla) oikeus vaatia osallistumisoikeutta myös kokouspaikalla.
 - Etäosallistumiskeinojen käyttämistä rajoittava tai kieltävä määräys – 2/3 määräenemmistöpäätös.



Sähköautojen latauspisteet

- Yhtiön sähköverkon kunto ja kapasiteetti?
- Asukkaiden ja osakkaiden tarpeet?
- Turvalliset latausratkaisut?
- Laki velvoittaa valmiuden toteuttamiseen vain laajan korjaushankkeen yhteydessä
- Taloyhtiön päätöksentekomenettely latauspisteitä toteutettaessa
 - Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat
 - Osakashallinnassa olevat autopaikat
- Sähkönkulutuksen korvaaminen
- Kunnossapitovastuu
- Tukea taloyhtiöille



Parveketupakointi

1. Taloyhtiön yhtiöjärjestys voi kieltää

- Edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta
- Yhtiökokous päättää määräenemmistöllä
- Taloyhtiö valvoo noudattamista

2. Kunnan terveystervanomaisen voi kieltää

- Yhtiökokouksen normaali enemmistö
- Taloyhtiö hakee kieltä viranomaiselta
- Viranomaisen valvoo kiellon noudattamista
- Käsittelykustannuksia

3. Huoneiston vuokrasopimus voi kieltää

- Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus



Sähköinen osakehuoneistorekisteri

1. Taloyhtiö: osakeluettelo

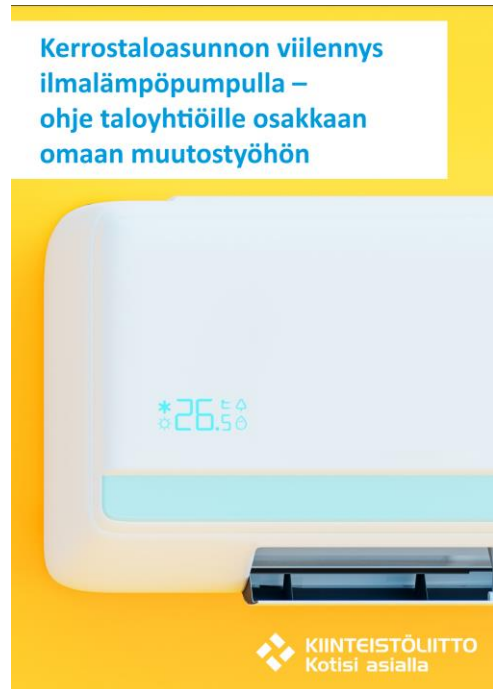
- Siirrettävä MML:n huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä
- Hallituksen päätös
- Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja suorittaa
- Siirron jälkeen vastuu luettelon ylläpidosta MML:llä

2. Osakkeenomistaja: osakekirjat

- Osakeluettelon siirron jälkeen 10 vuotta aikaa toimittaa paperinen osakekirja MML:lle
- Osakesaannon, esim. kaupan, yhteydessä saajan pitää toimittaa ne MML:lle
- Jos lainan vakuutena pankissa, pankki hoitaa (korvauksesta)

Ilmalämpöpumput

- Osakkaalla muutostyöoikeus
 - yhtiöllä ja osakkailla oikeus asettaa kohtuullisia ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa
- Yhtiö voi edelleen kieltää ILP:n asentamisen
 - osakehuoneiston ulkopuolelle, esim. rivitaloyhtiössä käyttöoikeuspihalle
 - huoneistoparvekkeella, jos muutostyöoikeus on kohtuuton, eikä sen suorittamista edes ehtoja asettamalla ole saatettavissa kohtuulliseksi
- Päätöksenteko haltuun ennen ensimmäistä ILP-muutostyöilmoitusta
 - Hallitus valmistelee, yhtiökokous päättää
 - Muutostyösopimus (osakas – taloyhtiö)
 - Määräyksen lisääminen yhtiöjärjestykseen (sitoo myös uusia osakkaita)
 - Yhtiökokouksen enemmistöpäätös ILP:n asentamisen ehdoista yhtiössä
 - Seuraavat ILP-muutostyöilmoitukset käsittelee hallitus





KIINTEISTÖLIITTO Keski-Suomi



Kiitos!

045 110 6333

hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi