

Ajankohtaista taloyhtiöille Keuruu 30.8.2022



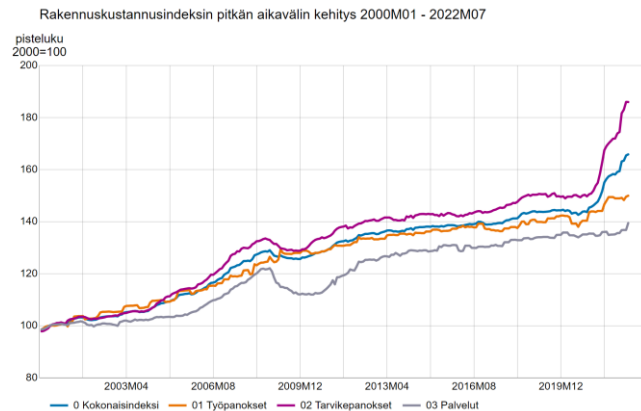
KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö tänään

- Kustannusten nousu
 - Avustuksia taloyhtiöille
 - Väestönsuojelu
 - Yhtiökokoukset etäyhteydellä
 - Sähköautojen lataus
 - Parveketupakointi
 - Sähköinen osakehuoneistorekisteri
 - Ilmalämpöpumput
 - Yhdenvertaisuus
- + Kiinteistöliiton jäsenpalvelut

Kustannukset nousussa

- Kustannukset nousemassa rajusti
 - Energia
 - Rakennuskustannukset
 - Markkinakorot -> viitekorot
- Taloyhtiön kassassa puskuria?
- Ylimääräisiä vastikkeita?
- Säästötoimenpiteitä?
- Taloyhtiön sopimukset?
- Energiat ehokkuus ja uudet energiaratkaisut?
- Asumiskustannusten nousu → osakkaiden vastikerästit lisääntyvät



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Asumismenojen kasvu huolettaa asiantuntijaa

Asunnot | "Herää kysymys, miten kotitaloudet pärjäävät", sanoo Omakotiliiton toiminnanjohtaja Marju Silander.

Harri Pietarinen HS

SUOMAISTEN asumiskulut kasvavat kuluvana vuonna eniten vuosikymmeniin. Sähkön kallistuminen lohkaisee entistä suuremman osan kotitalouksien tuloista siten, että "monilla" kotitalouksilla on tänä vuonna vaikeuksia selvittää asumismenoista, arvioivat asiantuntijat.

Kiinteistöliiton ja Omakotiliiton Pellervön taloustutkimus PTT:n teettämän selvityksen mukaan kotitalouksien asumismenot nousevat tänä vuonna keskimäärin 16,1 prosenttia viime vuodesta. Kasvu vaihtelee suuresti asumismuodon mukaan.

"Asumiskulujen kasvuprosentit ovat erittäin suuria, reilusta kolmesta prosentista lähes 40 prosenttiin. Merkittävien kasvutekijöiden energian hintojen nousu", sanoo PTT:n ekonomisti Veera Holappa selvityksen julkistustilaisuudessa keskiviikkona.

Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero arvioi, että vastaavanlainen nousu asumiskustannuksista koettiin edellisen kerran 1970-luvun öljykriisin aikana. Tämän vuoden keskimääräinen kasvuprosentti on, joka tapauksessa suurin ainakin 12 vuoteen eli sen ajan kuin PTT on vuosittain selvittänyt.

SELVITYKSEN mukaan eniten nousevat öljylämmitteisissä omakotitaloissa asuvan eläkeläisen asumismenot, joiden arvioidaan kohoavan 39 prosenttia 784 euroon kuukaudessa.

Öljylämmitteisessä omakotitalossa asuvan lapsiperheen kuukausittaiset asumiskustannukset kohoavat lähes 22 prosenttia 1372 euroon ja sähkölämmitteisessä omakotitalossa yli 14 prosenttia 1222 euroon, PTT laskee.

Laskelmat kuvaavat, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaislaskunsa lainanlyhennykset mukaan lukien.

Vuokralla kerrostalossa asuva keskituloinen selviää vain 3,2

hinnan nousu kasvattaa erityisesti omakotitaloissa asuvien sähkölaskua.

MYÖS asumismenojen osuus kotitalouksien nettotuloista kohoaa tänä vuonna. Koko kansantalouden tasolla asumis- ja energiamenojen osuus kotitalouksien tuloista puhkaisee Kiinteistöliiton arvion mukaan 30 prosentin rajan.

Omakotilousasukkailla asumismenojen kasvu on PTT:n selvityksen mukaan muita asumismuotoja korkeampaa ja erityisesti omakotitaloissa asuvien eläkeläistalouksien tilanne heikkenee voimakkaasti tänä vuonna.

Yksinelävän eläkeläisnaisen käytettävissä olevista nettotuloista noin 63 prosenttia menee tänä vuonna asumismenoihin, kun viime vuonna asumiseen kului alle puolet tuloista.

Lapsiperheilläkin asumismenojen osuus nettotuloista kasvaa tänä vuonna muutamien prosenttiyksikön yli viidennekseen.

Omakotiliiton toiminnanjohtaja Marju Silanderin mukaan omakotilouksikkaat "tulevat olemaan kovilla", koska omassa talossa asukas vastaa kaikista kustannuksista.

"Jos yksinasuvan eläkeläisnaisen nettotuloista lähes kaksi kolmasosaa menee asumiseen, herää kysymys, miten kotitaloudet pärjäävät. Asumiskustannukset ovat pakollisia perustarpeita", Silander sanoo.

KERROSTALOASUJILLA osuus kasvaa luvemminkin kuin omakotitaloissa, koska kerrostaloissa lämmitykseen käytettävää kaukolämmön hinta nousee vähemmän kuin omakotitaloissa käytettävä sähkö tai öljy. Myös vuokratilaisilla osuus nousee melko merkittävästi.

"Vuokrat eivät nouse, koska vuokranantajat eivät pysty välittömästi siirtämään kohoineita kustannuksia täysimääräisinä vuokriin", PTT:n Holappa sanoo.

Energian hinnat nousevat erittäin voimakkaasti kuluvan vuoden aikana. PTT ennakoii, että kevyt polttoöljy kallistuu viime vuodesta lähes 80 prosenttia ja sähkö 50 prosenttia. Samaan aikaan kotitalouksien käytettävissä olevat tulot kasvavat vain hiukan yli neljällä prosentilla.

"Koska energian hintojen nousu on laaja-alaista, monilla kotitalouksilla tulee olemaan haasteita selvittää asumismenoista", Holappa sanoo.

Sopimushinnan tarkistaminen

1. Esim. kiinteistöhuolto tai isännöinti ilmoittaa sopimushinnan tarkistamista
2. Taloyhtiön hallitus käsittelee
3. Ei hiljaista hyväksyntää!
4. Mitä sopimuksessa sovittu? Yleiset sopimusehdot (YSE, ISE)?
5. Pyytäkää perustelut hinnan tarkistamiselle
6. Vastaus 1 kk kuluessa ilmoituksesta
7. Jos hallitus ei hyväksy, neuvottelu ja mahdollinen vastaehdotus
8. Jos ei neuvottelutulosta, sopimuksen irtisanominen (irtisanomisaika)

Avustuksia taloyhtiölle

ARA:n avustukset taloyhtiöille 2022:

- energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin (energia-avustus)
 - sisäilmaongelmaisten asuntojen kuntotutkimukseen ja perusparannusten suunnitteluun
 - liikkumisesteiden poistamiseen (esteettömyysavustus)
 - uuden henkilöhissin rakentamiseen hissittömään kerrostaloon (hissiavustus)
 - sähköautojen latausinfra rakentamiseen.
- Esteettömyysavustus ja hissiavustus myös joillakin kunnilla.
 - Kotitaloudet, joissa on 65 vuotta täyttänyt tai vammainen henkilö, voivat hakea ARA:lta avustusta asuntojen korjaamiseen.
 - Vanhat kiinteistöt voivat saada avustusta ELY-keskukselta rakennusperinnön hoitoon sekä Museovirastolta rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämiseen.

Väestönsuojelu

- Väestönsuojan kunnosta vastaa kiinteistön omistaja → hallitus
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma
- Suunnitelma suojan tyhjentämisestä ja käyttökuntoon saattamisesta
- Taloyhtiön turvallisuusvastaava
- Taloyhtiön väestönsuojan hoitaja
- Väestönsuojan vuositarkastus ja tiiveyskoe
- Väestönsuoja otetaan käyttöön vain viranomaisten määräyksestä

Yhtiökokous etäyhteydellä

- Hallitus päättää, missä muodossa yhtiökokous pidetään.
- Jos yhtiössä alle 30 osakehuoneistoa, yhtiöllä ei velvollisuutta tarjota mahdollisuutta osallistua etäyhteydellä.
- Jos yhtiössä vähintään 30 osakehuoneistoa
 - osakasvähemmistön (1/10 yhtiön osakekannasta) vaatimuksesta tarjottava mahdollisuus osallistua etäyhteyden avulla.
 - yhtiöllä oikeus edellyttää sitovaa ennakoilmoittautumista etäyhteydellä osallistuvilta.
- Kokouksen puheenjohtajalla oikeus päättää kokouksen keskeyttämisestä ja jatkamisesta neljän viikon kuluessa, jos tietoliikenneyhteyden tai teknisen apuvälineen toimintahäiriö.
- Yhtiö voi lisätä yhtiöjärjestykseen
 - Osakkaalle mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen etäyhteydellä – tavallinen enemmistöpäätös.
 - Kokoukset **pelkästään etäkokouksena** – vaaditaan 2/3 määräenemmistöpäätös.
 - Etäosallistumiskeinojen ja etäkokouksen käyttämistä rajoittava tai kieltävä määräys – 2/3 määräenemmistöpäätös.
- Jos yhtiöjärjestys mahdollistaa pelkän etäkokouksen
 - osakasvähemmistöllä (1/10 yhtiön osakekannasta omistavilla) oikeus vaatia osallistumisoikeutta myös kokouspaikalla.

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

- Taloyhtiön yhtiöjärjestys voi kieltää
 - Edellyttää kaikkien osakkaiden suostumusta
 - Yhtiökokous päättää määräenemmistöllä
 - Taloyhtiö valvoo noudattamista
 - Kunnan terveystervanomainen voi kieltää
 - Yhtiökokouksen normaali enemmistö
 - Taloyhtiö hakee kieltoa viranomaiselta
 - Viranomainen valvoo kiellon noudattamista
 - Käsittelykustannuksia
- + Huoneiston vuokrasopimus voi kieltää
- Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus

Sähköinen osakehuoneistorekisteri

1. Taloyhtiö: osakeluettelo

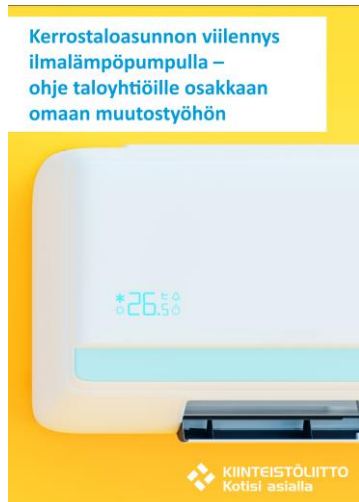
- Siirrettävä MML:n huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä
- Hallituksen päätös
- Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja suorittaa
- Siirron jälkeen vastuu luettelon ylläpidosta MML:llä

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



Yhdenvertaisuus

- Asunto-osakeyhtiölaki
 - Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty.
 - Yhtiökokous, hallitus, isännöitsijä, ei saa tehdä päätöksiä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkaalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.
- Yhdenvertaisuuslaki
 - tarkoituksena edistää yhdenvertaisuutta ja ehkäistä syrjintää sekä tehostaa syrjinnän kohteeksi joutuneen oikeusturvaa
 - Lain noudattamista valvovat
 - yhdenvertaisuusvaltuutettu
 - yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta
 - työsuojeluviranomaiset

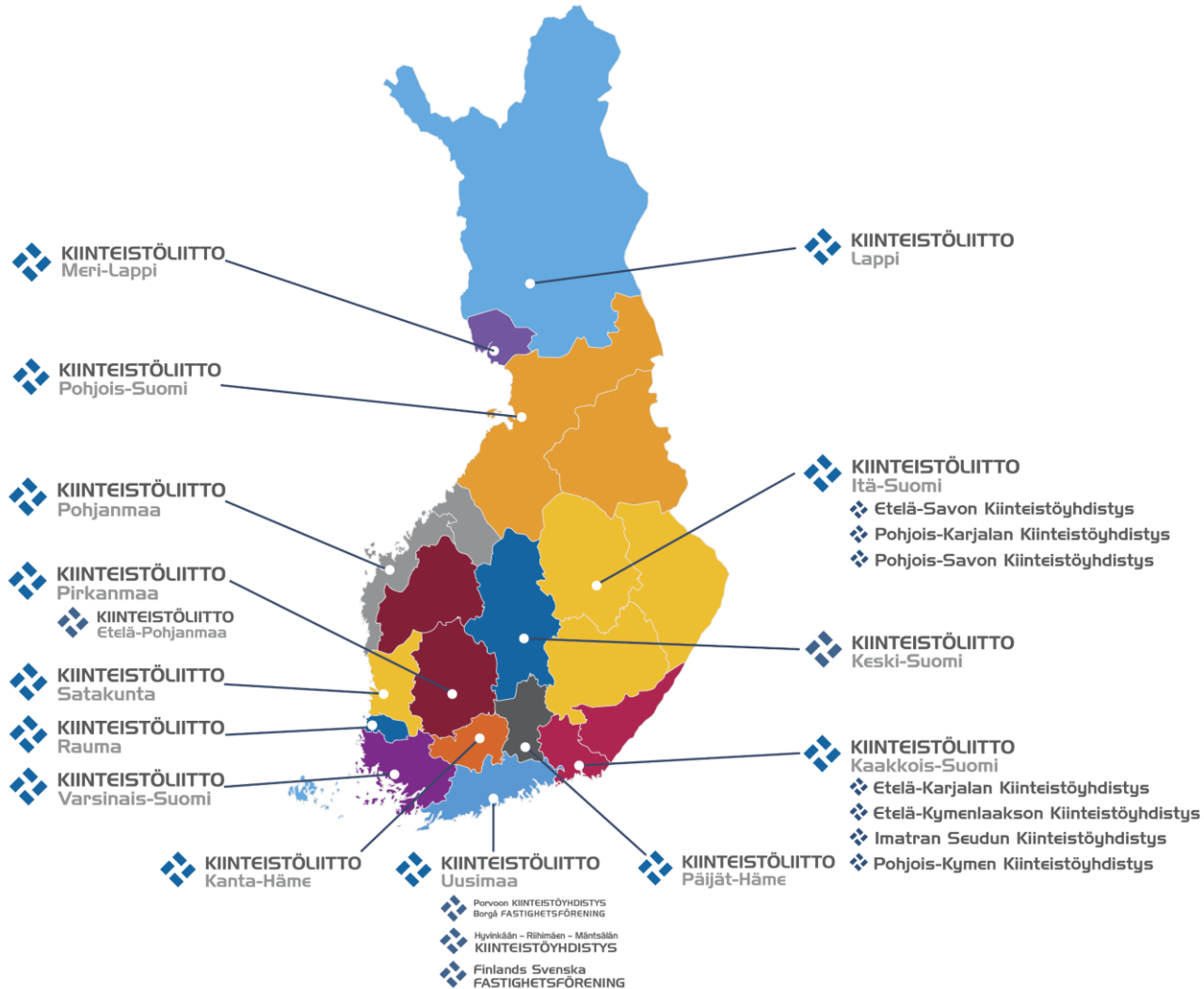
Jäsenpalvelumme

Tiedolla ja taidolla johdetuissa
taloyhtiöissä on turvallista asua ja omistaa



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisten taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903



Neuvontaa jäsenille



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

Jyväskylässä



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

Koulutusta ja muita tapahtumia

Keski-Suomi / Tapahtumat

Tapahtumat

25

25.08.2022 Viitasaari

Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

30

30.08.2022 Keuruu

Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

06

06.09.2022 Äänekoski

Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

08

08.09.2022 Saarijärvi

Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

13

13.09.2022 Webinaari

Sähköautojen latauspisteitä taloyhtiöön

28

28.09.2022 Jyväskylä

Ajankohtaista taloyhtiöille, avoin kaikille

05

05.10.2022 Jyväskylä

Sivutoimisena isännöitsijänä taloyhtiössä

19

19.10.2022 Jyväskylä

Hätäensiapukurssi 4t®

24

24.10.2022 Jyväskylä

Hätäensiapukurssi 4t®

03

03.11.2022 Jyväskylä

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022, näytteilleasettajat

Jäsenlehdet ja uutiskirjeet



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisten taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903

Jäsensivut – taloyhtiön tietopankki

Laki ja vastuunjako

Taloyhtiön talous

Taloyhtiön vuosi

Oppaat ja suositukset

Lomakkeet

Kirjat jäsenille

Videoit ja verkkokurssit

Webinaarit

Laskurit ja sovellukset

Tutkittua tietoa

Taloyhtiösivut



Tervetuloa jäsensivuille!

Jäsensivut palvelevat Kiinteistöliiton jäsenenä olevien asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden hallituksen jäseniä, isännöitsijöitä, tilintarkastajia ja toiminnantarkastajia. Saat Jäsensivuilta alan asiantuntijoiden tuottamaan uusinta tietoa, josta on hyötyä toimiesi asunto- tai kiinteistöasakeyhtiön johtotehtävissä.

Lakibotti on uusi palvelu jäsensivuilla - www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut/laki/lakibotti

Omat tiedot

Yhteystiedot ja jäsenten tiedot

Voit tarkistaa ja päivittää Kiinteistöliiton jäsenrekisterissä olevat osoitetietosi sekä niiden jäsenten tiedot, joiden yhteystahona olet.

[Siirry omiin tietoihin](#)

Jäsenedut

Väestönsuojan kattava tarkastus ja tiiveyskoe - Suomen Talokeskus Oy

Väestönsuojan kattava tarkastus hintaan 700 euroa (alv 0%). Normaali hinta taloyhtiölle on 780 euroa (alv 0%). Väestönsuojan kattava tarkastus + tiiveyskoe hintaan 1050 euroa (alv 0%). Normaali hinta taloyhtiölle on 1130 euroa (alv 0%).

[Näytä etu](#)

[Lisää etuja](#)

Tilaisuuksien aineistot

Aineistot on tarkoitettu koulutustilaisuuksiin osallistuneiden omaan käyttöön. Esitysten kopioiminen, julkinen esittäminen tai käyttö alustusten pohjana ei ole sallittua.

8.6.2022 Webinaari Väestönsuojelu taloyhtiössä - webinaari

Kaikille avoin webinaari, jonka aiheita väestönsuojelu Keski-Suomessa, kiinteistönomistajan vastuut, hallituksen, isännöitsijän, huollon ja väestönsuojan hoitajan tehtävät, pelastussuunnitelman keskeiset dokumentit ml. väestönsuoja, ja väestönsuojan käyttökuntoon saattaminen. Kouluttajana Mika Laitinen, Keski-Suomen Pelastuslaitoksen paloinsinööri.

[Näytä tilaisuuden aineisto](#)

31.5.2022 Hotelli Verso, Jyväskylä Väestönsuojelu taloyhtiössä

Koulutuksen aiheita väestönsuojelu Keski-Suomessa, kiinteistönomistajan vastuut, hallituksen, isännöitsijän, huollon ja väestönsuojan hoitajan tehtävät, pelastussuunnitelman keskeiset dokumentit ml. väestönsuoja, ja väestönsuojan käyttökuntoon saattaminen. Kouluttajana Mika Laitinen, Keski-Suomen Pelastuslaitoksen paloinsinööri.

[Näytä tilaisuuden aineisto](#)

Malliasiakirjoja

Päiväys: 1.12.2021

Yhdistys: Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Hyödyllisiä asiakirjamalleja taloyhtiön käyttöön.

Osa asiakirjoista on doc-muotoisia, joten niitä voi käyttää pohjana ja muokata haluamiseksi Microsoft Word -ohjelmalla. Lisää lomakkeita Kiinteistöliiton Jäsensivuilla (linkki ao. listauksen lopussa).

Aineisto

[Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Tiedote yhtiökokouksen päätöksistä osakkaille \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Hallituksen kokouksen pöytäkirjanote \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Hallituksen järjestäytymiskokouksen pöytäkirja \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Hallituksen kokouksen esityslista \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Hallituksen kokouksen pöytäkirja \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Autopalkkasäännöt \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Kysely sähköautojen latauspisteistä \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Tiedote pysäköinninvalvonnasta \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Tarjouspyyntö isännöinnistä \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Reklamaatio isännöinnistä \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Kiinteistönhoidon sopimusohjelma taloyhtiölle](#)

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

[Kutsu yhtiökokoukseen - etäkokous \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto

[Kutsu yhtiökokoukseen - postikokous \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto

[Osallistu yhtiökokoukseen - kirje mukaan yhtiökokoukseen \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto

[Kannan ilmoittaminen kirjallisesti yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin \(doc\)](#)

Kiinteistöliitto



KESKI-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

TORSTAINA 3.11.2022 KLO 13-19

Jyväskylän Paviljongissa





Kiitos!

045 110 6333

hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi