

Ajankohtaista taloyhtiöille Saarijärvi 8.9.2022

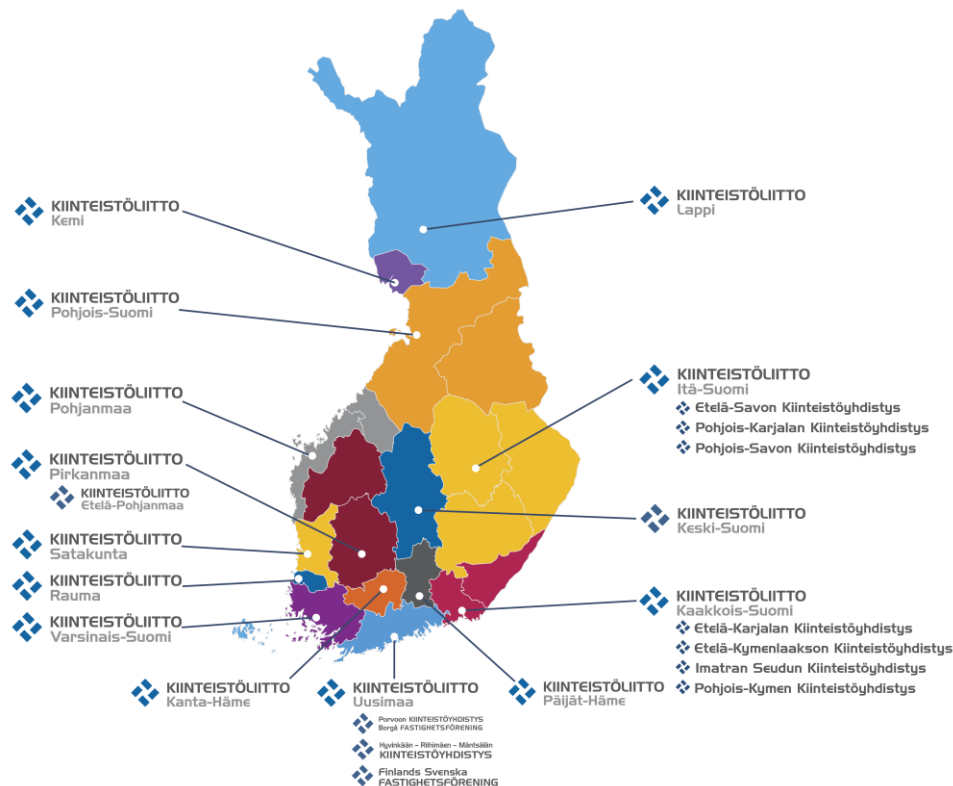


KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Yleishyödyllinen, riippumaton järjestö
- Perustettu 1903
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Jäsenpalvelut
 - Neuvonta, koulutus, tiedotus
- Edunvalvonta
 - Tutkimus, lausunnot, media
- Yli 1700 taloyhtiötä jäsenenä
- 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 taloyhtiölle - Jyväskylä
5.10. klo 17.00 Sivutoimimena isännöitsijänä taloyhtiössä - Jyväskylä
19.10. klo 17.30 Häätäensiapukurssi 4t® - Jyväskylä
24.10. klo 17.30 Häätäensiapukurssi 4t® - Jyväskylä
27.10. klo 17.00 Ajankohtaista taloyhtiölle - JÄMSÄ

Webinaarit:

- 13.9. klo 17.30 Sähköautojen latauspeitteitä taloyhtiöön
6.10. klo 17.30 Taloyhtiön talousarvio
18.10. klo 17.30 Taloyhtiön tietoturva ja tietosuojatupailta

Katso tapahtumakalenteri ja ilmoittautu

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

08

08.09.2022 Saarijärvi
Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

13

13.09.2022 Webinaari
Sähköautojen latauspisteitä taloyhtiöön

13

13.09.2022 Jyväskylä
Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet taloyhtiössä

28

28.09.2022 Jyväskylä
Ajankohtaista taloyhtiöille, avoin kaikille

05

05.10.2022 Jyväskylä
Sivutoimisena isännöitsijänä taloyhtiössä

06

06.10.2022 Webinaari
Taloyhtiön talousarvio

18

18.10.2022 Webinaari
Taloyhtiön tietoturva ja tietosuojatupailta

19

19.10.2022 Jyväskylä
Hätäensiapukurssi 4t®

24

24.10.2022 Jyväskylä
Hätäensiapukurssi 4t®

27

27.10.2022 Jämsä
Ajankohtaista taloyhtiöille, kaikille avoin

27

27.10.2022 Webinaari
Webinaari taloyhtiöiden osakkaille

01

01.11.2022 Webinaari
Palvelusopimusten hinnantarkastukset taloyhtiössä - tupailta

03

03.11.2022 Jyväskylä
Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2022, näytteilleasettajat

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
- Avustuksia taloyhtiöille
- Väestönsuojelu
- Yhtiökokoukset etäyhteydellä
- Sähköautojen lataus
- Parveketupakointi
- Sähköinen osakehuoneistorekisteri
- Ilmalämpöpumput
- Yhdenvertaisuus



Kustannukset nousemassa rajusti

- Energia, rakentaminen, palvelut
- Inflaatio ja korot
- Taloyhtiön kriisinkestävyys?
 - Kassassa puskuria?
 - Ylimääräisiä vastikkeita?
 - Osakkaiden maksukyky?
 - Yhtiön sopimukset?
 - Säästökohteita? Energia?
- Asumiskustannusten nousu
 - Osakkaiden maksuvaikeudet ja vastikerästit lisääntyvät

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

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

Euroopan keskuspankilta odotetaan torstaina historiallista koronnostoa

Asumiskulut

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

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

Sopimushinnan tarkistaminen

Kun esim. kiinteistöhuoltoyhtiö ilmoittaa sopimushinnan korottamisesta

1. Taloyhtiön hallitus käsittelee
 - Mitä sopimuksessa sovittu tarkistamisesta?
 - Yleiset sopimusehdot (YSE, ISE)?
2. Pyytää perustelut sopimushinnan korotukselle
3. Vastaus 1 kk kuluessa ilmoituksesta
 - Ei hiljaista hyväksyntää!
4. Jos hallitus ei hyväksy korotusta, neuvottelu ja mahdollinen vastaehdotus
5. Jos ei neuvottelutulosta, sopimuksen irtisanominen
 - Irtisanomisaika

ARAn avustukset

- 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 latausinfran rakentaminen
- **UUSI:** Kaukolämpölaitteistojen uusiminen

+ Esteettömyysavustus ja hissiavustus myös joillakin kunnilla.

+ 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 terveystervanomaimen voi kieltää
 - Yhtiökokouksen normaali enemmistö
 - Taloyhtiö hakee kieltoa viranomaiselta
 - Viranomaimen valvoo kiellon noudattamista
 - Käsittelykustannuksia
- + Huoneiston vuokrasopimus voi kieltää
- Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus

Sähköinen osakehuoneistorekisteri

1. Taloyhtiö: osakeluettelo

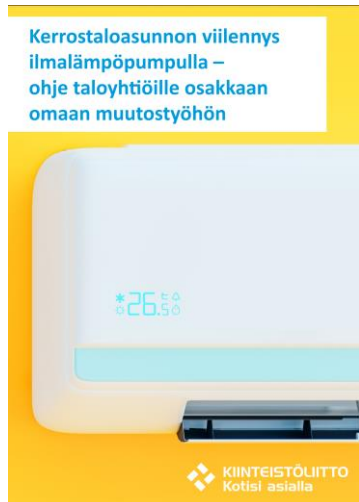
- Siirrettävä MML:n huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä
- Hallituksen päätös
- Isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja suorittaa
- Siirron jälkeen vastuu luettelon ylläpidosta MML:llä

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



KESKI-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

TORSTAINA 3.11.2022 KLO 13-19

Jyväskylän Paviljongissa



Kiitos!

045 110 6333

hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi

 **KIINTEISTÖLIITTO**
Keski-Suomi