

# Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

KEVÄT 2024

**TALOYHTIÖN  
HALLITUKSEN  
VUOSIKELLO  
SIVUT 10-11**

**BRALEVAN  
UUDISTUNUT  
VIHERTIIMI  
SIVUT 12-13**

**MITEN HUOLTO-  
JA SIIVOUSPALVELUIDEN  
HINTA LASKETAAN?**

**SIVU 14-17**

**BRA  
LEVA**

HYÖTYTIEDÖÄ  
TALOYHTIÖLLE  
BRALEVALTA!

## TEKOÄLYN VALLANKUMOUS KOTIÄLYSSÄ: PILKISTYS TULEVAISUUTEEN?

Ei niin kaukaisessa tulevaisuudessa kodit ovat muuttumassa enemmän kuin pelkiksi fyysisiksi tiloiksi; ne ovat valmiita muuntumaan älykkäiksi kokonaisuuksiksi, jotka palvelevat asukkaidensa ainutlaatuisia tarpeita ja mieltymyksiä. Tämän muutoksen ytimessä on Tekoälyn (AI) integrointi kotiemme perusrakenteisiin. Sukellan tässä kirjoituksessa siihen, miten tekoäly muovaa asumisen tulevaisuutta, tekemällä asunnoista älykkäämpiä, responsiivisempia ja intuitiivisempia.

**1. Henkilökohtainen automatisointi:** AI-ohjatut älykodit ylittävät pelkän automatisoinnin; ne kykenevät oppimaan asukkaiden käyttäytymisestä ja rutiineista. Koneoppimisalgoritmit analysoivat antureista, älylaitteista ja käyttäjävuorovaikutuksista saatua tietoa ymmärtääkseen käyttäjien mieltymyksiä. Ajan myötä järjestelmä oppii ennakoimaan toimintoja ja säätämään kotiympäristöä vastaavasti. Esimerkiksi se voi oppia odottamaan, milloin asukkaat yleensä säätävät termostaattia, ja tehdä nämä säädöt ilman erillistä käskyä lisätäkseen asumismukavuutta.

**2. Energiatehokkuuden optimointi:** Yksi kodin tekoälyn suurimmista eduista on sen kyky optimoida energiankulutusta. AI-algoritmit voivat analysoida energiankulutuksen kuvioita ja tunnistaa mahdollisuuksia tehokkuuden parantamiseen. Älykkäät termostaatit voivat esimerkiksi oppia asukkaiden lämmitys- ja jäähdytystoiveista säätäen lämpötiloja automaattisesti säästääkseen energiaa, kun koti on tyhjä. Tämä ei ainoastaan vähennä käyttökustannuksia, vaan edistää myös kestävää kehitystä ja ympäristöystävällistä asumista.

**3. Mukautuva valaistus ja tunnelma:** AI-ohjatut valaistusjärjestelmät voivat luoda dynaamisen ja henkilökohtaisen tunnelman koteihin. Koneoppimisalgoritmit voivat ottaa huomioon päivänajan, luonnonvalon tason ja asukkaiden mieltymykset säätääkseen valaistusolosuhteita. Tämä mahdollistaa saumattoman siirtymisen eri valaistusten välillä asukkaiden tarpeiden ja mielialojen mukaan.

**4. Parannettu turvallisuus ja valvonta:** Kodin turvajärjestelmät ovat älykkäämpiä integroidun tekoälyn ansiosta. Koneoppimisalgoritmit voivat erottaa normaalit ja epäilyttävät toiminnot vähentäen väärien hälytysten määrää. Kasvojen tunnistusteknologia tehostaa kodin turvallisuutta mahdollistamalla pääsyn vain tunnistetuille henkilöille. Lisäksi tekoäly-pohjaiset valvontajärjestelmät voivat oppia tunnistamaan kuvioita ja poikkeamia, tarjoten proaktiivisen lähestymistavan kodin turvallisuuteen.

**5. Ennakoiva huolto:** Tekoälyllä on merkittävä rooli ennakoivassa huollossa, sillä se voi auttaa asukkaita välttämään odottamattomia vikoja ja korjauksia. Kodit, joissa on tekoäly, voivat seurata laitteiden, ilmastointijärjestelmien ja muiden kriittisten komponenttien suorituskykyä. Analysoimalla käyttökaavioita ja laitteiston kuntoa, tekoäly voi ennustaa, milloin huoltoa todennäköisesti tarvitaan, mahdollistaen puuttumisen ongelmiin ennen kuin ne muuttuvat suuremmiksi.

**6. Luonnollisen kielen prosessointi (NLP):** Luonnollisen kielen prosessoinnin (NLP) integrointi tekoälyohjattuihin kotijärjestelmiin mahdollistaa asukkaiden vuorovaikutuksen koteihinsa äänikomentojen avulla. Tämä menee yli yksinkertaisten käskyjen; järjestelmä ymmärtää kontekstin ja kykenee osallistumaan luonnollisiin ja keskusteleviin vuorovaikutuksiin. Asukkaat voivat esittää kysymyksiä, pyytää tehtäviä ja ohjata eri laitteita intuitiivisilla äänikomennoilla.

**Johtopäätös:** Tekoälyn jatkaessa kehittymistään sen rooli älykkäiden kotien muovaajana kasvaa entisestään. Tulevaisuus lupaa koteja, jotka eivät vain reagoi välittömiin tarpeisiimme, vaan ennakoivat niitä, luoden ympäristön, joka sopeutuu ja kehittyy asukkaiden mieltymysten ja tapojen mukaisesti. Tekoälyn ja kodin älykkyyden liitto tuo meille aikakauden, jossa kodit todella muuttuvat elämäntapojemme jatkumoksi, tehden jokapäiväisestä elämästä entistä tehokkaampaa, mukavampaa ja nautittavampaa.

Janne Keränen  
toimitusjohtaja



## Seuraa meitä somekanavissa!

Löydät Braleva Kiinteistöpalvelut Oy:n seuraavista sosiaalisen median kanavista:



braleva



braleva\_kiinteistopalvelut



braleva-kiinteistöpalvelut-oy



bralevakiinteistopalvelut

## Kotisiivous Bralevasta

Tarvitsetko viikkosiivousta, suursiivousta tai vaikkapa ikkunapesua? Bralevan kotisiivous helpottaa elämääsi, siivoamme kotisi putipuhtaaksi sovittuna aikana.

Meiltä saat perinteisen kotisiivouksen lisäksi myös, apua esimerkiksi verhojen ripustamiseen ja mattojen tamppaukseen. Tarvittaessa silitämme myös kodin tekstiilit.

Luotettavuus ja tekemisen laatu ovat asioita, joista olemme yli 50 vuoden ajan pitäneet kiinni. Siivouspalvelut alkaen 40 €/h.

### TILAA KOTISIIVOUS:

p. 040 182 8350 tai sähköpostitse:  
svetlana.petrova@braleva.fi

Ps. Muistathan, että kotitaloudet voivat hyödyntää kotitalousvähennyksen siivouspalveluistamme!

Lue lisää kotisiivouksesta

[braleva.fi/fi/palvelu/kotisiivous](https://braleva.fi/fi/palvelu/kotisiivous)

# BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut

braleva.fi



## Vinkkari

**TOIMITUS:** Päätoimittaja / tekstit Tomas Rossi / puh. 010 327 6472 / [tomas.rossi@braleva.fi](mailto:tomas.rossi@braleva.fi) • Graafinen suunnittelu / taitto Liuska Design  
**JULKAISIJA:** Braleva Kiinteistöpalvelut Oy • **MYYNITI:** Tomas Rossi / [tomas.rossi@braleva.fi](mailto:tomas.rossi@braleva.fi)  
**OSOITELÄHDE:** Bralevan huoneisto-, osakas- ja väliaikainen markkinointirekisteri, asiakasrekisteri  
**PAINO:** Suomen Uusiokuori Oy, painosmäärä 5000 kpl. ISSN 2670-1324 (painettu) ja ISSN 2670-1332 (verkkojulkaisu)  
AIKAKAUSMEDIA RY:N JÄSEN



## Taloyhtiöillä on kaksi vuotta aikaa varmistaa, että kaikissa asunnoissa on toimivat palovaroittimet

Asuinkiinteistön omistajilla, kuten taloyhtiöillä, on kaksi vuotta aikaa suunnitella asuntojen palovaroittimien hankinta sekä niiden huolto- ja ylläpitotoimet. Vuoden 2026 alusta nämä pelastuslaissa määriteltyt velvollisuudet siirtyvät taloyhtiön vastuulle. Asukkaan tehtävänä on jatkossakin valvoa, että palovaroittimet toimivat. Hänen tulee myös ilmoittaa puutteista ja vioista.

Kaikissa asunnoissa tulee olla riittävä määrä toimivia palovaroittimia. Hankintojen ja kunnossapidon yhteydessä taloyhtiön ei tarvitse vaihtaa paristo-käyttöisiä palovaroittimia verkkovirtatoimisiksi. Eikä toimivia palovaroittimia tarvitse välttämättä vaihtaa uusiin. Taloyhtiö kuitenkin vastaa kaikista palovaroittimista.

Hankittavat palovaroittimet voivat olla paristo-käyttöisiä tai sähköverkkoon kytkettyjä. Palovaroittimien hankintavelvoite ei koske asuinrakennuksen yleisiä tiloja.

– Tärkeintä on, että palovaroittimet on asennettu kaikkiin asuntoihin, asuntokohtainen määrä on riittävä ja niistä pidetään suunnitellusti huolta, korostaa vanhempi asiantuntija **Ilpo Leino** Suomen Pelastusalan Keskusjärjestöstä.

## Kiinteistöt tarvitsevat siirtymäajan valmistelujen tekemiseen

Lain sallima siirtymäaika tulee useille asuinrakennuksen omistajille tarpeeseen. Kahden vuoden aikana on tärkeää tehdä valmisteluja, jotta taloyhtiö voi kantaa vastuunsa heti vuoden 2026 alusta.

– Tehtävä ei ole mahdoton, mutta tekemistä kyllä riittää. Liikkeelle on hyvä lähteä siitä, että jokaisen asunnon palovaroittimien tarve kartoitetaan. Siinä otetaan huomioon toimivien palovaroittimien määrä, asunnon neliöiden määrä ja muoto sekä erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat asiat, sanoo Leino.

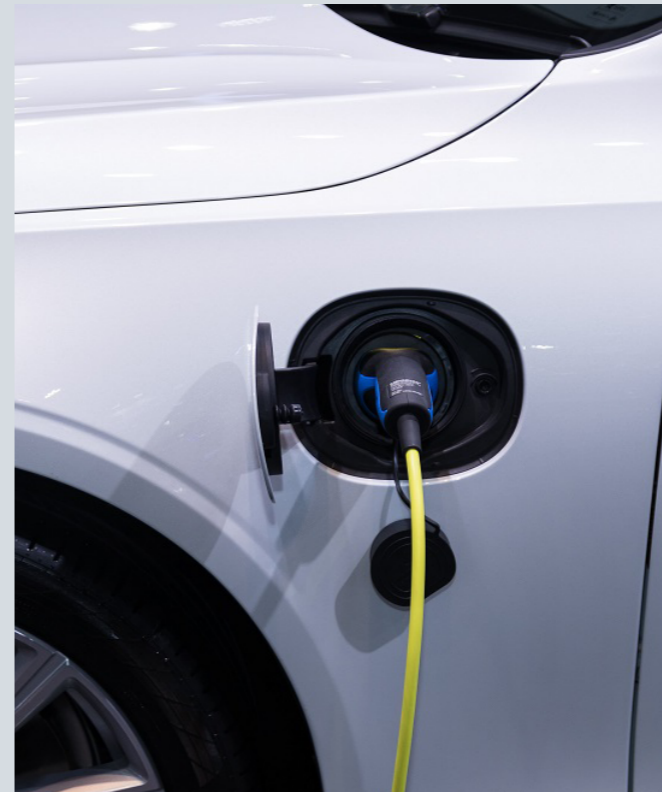
Asunnon jokaisessa kerroksessa tulee olla riittävä määrä palovaroittimia, ja määrän arvioimisessa tulee siis ottaa huomioon myös tilojen muoto ja syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot, kuten akkujen lataaminen.

SPEK suosittelee, että palovaroitin sijoitetaan jokaiseen makuuhuoneeseen ja eteiseen. Jos asunnossa on useampi kerros, kannatta palovaroitin asentaa portaikon läheisyyteen. Lisäksi palovaroittimen voi sijoittaa olohuoneeseen, koska siellä on usein sähkölaitteita.

Lähde: Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö



Kuva: Unsplash.



## Kahdeksan vinkkiä sähköautojen latauspisteiden käyttöönottoon taloyhtiössä

Sähköautojen suosio kasvaa jatkuvasti, mikä luo uudenlaisia haasteita ja mahdollisuuksia taloyhtiöille. Sähköautojen latauspisteiden tarjoaminen taloyhtiössä ei ole enää vain lisäpalvelu, vaan yhä useammin välttämättömyys.

### Vinkit latauspisteiden käyttöönottoon

#### 1. Tarpeiden ja mahdollisuuksien kartoitus

Ennen hankkeen aloittamista on tärkeää selvittää asukkaiden tarpeet ja kiinnostus sähköautojen latauspisteitä kohtaan. Tämä voi tapahtua kyselyjen tai kokousten kautta.

#### 2. Teknisen suunnittelun huolellinen toteutus

Teknisen suunnittelun tulee ottaa huomioon nykyiset ja tulevat tarpeet. On tärkeää varmistaa, että sähköjärjestelmä pystyy käsittelemään lisääntyneen energiankulutuksen ja että latauspisteet sijoitetaan strategisesti.

#### 3. Budjetointi ja rahoitus

Selvittääkää kustannukset ja budjetoikaa hankkeelle riittävästi varoja. On myös hyvä tutkia mahdollisia tukia ja avustuksia, joita voi saada sähköautojen latausinfrastruktuurin kehittämiseen.

#### 4. Selkeiden käytösääntöjen laatiminen

On tärkeää laatia selkeät käytösäännöt latauspisteiden käytölle. Tämä sisältää latausajan rajoitukset, käyttömaksut ja vastuunjaon mahdollisissa vahingoissa.

#### 5. Yhteistyö luotettavien toimittajien kanssa

Valitkaa luotettavia toimittajia ja urakoitsijoita, jotka ovat erikoistuneet sähköautojen latausjärjestelmiin. Heidän asiantuntemuksensa varmistaa, että asennus tehdään oikein ja turvallisesti.

#### 6. Asennuksen ja käyttöönoton suunnittelu

Suunnitelkaa asennus ja käyttöönotto siten, että se häiritsee mahdollisimman vähän asukkaiden arkea. Informoikaa asukkaita hyvissä ajoin työn aikataulusta ja vaikutuksista.

#### 7. Seuranta ja ylläpito

Kun latauspisteet ovat käytössä, on tärkeää seurata niiden käyttöä ja tehokkuutta. Varmistakaa, että latausjärjestelmä toimii sujuvasti ja että mahdolliset ongelmat ratkaistaan nopeasti.

#### 8. Viestintä ja asukkaiden osallistaminen

Pitäkää asukkaat ajan tasalla hankkeen edistymisestä ja tarjotkaa heille tarvittavaa tukea ja ohjeistusta latauspisteiden käytössä.

Sähköautojen latauspisteiden käyttöönotto taloyhtiöissä on merkittävä askel kohti ympäristöystävällisempää ja modernimpaa asumista. Oikein suunniteltuna ja toteutettuna se voi tuoda lisäarvoa sekä asukkaille että kiinteistölle itselleen. On tärkeää, että taloyhtiön hallitus ottaa huomioon sekä tekniset että taloudelliset näkökohdat ja varmistaa sujuvan käyttöönoton ja ylläpidon. Yhteistyössä asukkaiden kanssa ja hyvällä suunnittelulla taloyhtiöt voivat tehokkaasti vastata tulevaisuuden tarpeisiin ja edistää kestävämpää elämäntapaa.



DNA



# DNA on taloyhtiöpäättäjän avulias kumppani

**DNA:lta taloyhtiö saa kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin.**

Tarjoamme taloyhtiön asukkaille netin perusnopeuden ja markkinoiden laajimman lisänopeusvalikoiman. Asukkaat voivat vaihtaa perusnopeuden nopeampaan aina normaalihintoja edullisemmin. Näin jokainen asukas maksaa vain siitä mitä tarvitsee.

DNA on laajemminkin taloyhtiöelämää helpottava asumisen kumppani. Teemme taloyhtiön arjesta entistä sujuvampaa monilla tutuilla ja uusilla ratkaisuilla. Joko tunnet DNA:n Wattisen? Sen älykäs lämmityksen ohjaus suitsii taloyhtiön kulujen kasvua. Meiltä saat myös asukasviestintää ja kulunvalvontaa helpottavan Kodinportin.

Lisätiedot ja paikalliset yhteyshenkilöt: [dna.fi/taloyhtiöt](https://dna.fi/taloyhtiöt)

KUHANEN  
—  
ASIKAINEN  
—  
KANERVA

## KYSY ASUMISESTA!

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asiantuntijat vastaavat asumiseen liittyviin kysymyksiin Vinkkarissa. Askarruttaako jokin asia sinua? Lähetä kysymyksesi osoitteella [viestinta@braleva.fi](mailto:viestinta@braleva.fi). Kysymysten tulee olla suppeita ja ne eivät saa koskea käynnissä olevia oikeustapauksia.

Tällä kertaa kysymyksiin vastasi asianajaja, OTM **Marina Furuhjelm**.



ASIANAJAJA, OTM

MARIA FURUHJELM

**Asianajotoimisto  
Kuhanen, Asikainen &  
Kanerva Oy**

**Jos vuokranantaja tekee vuokralaisensa kanssa sellaisen sopimuksen, että vuokranantaja saa käydä vuokra-asunnossa nukkumassa milloin vain, niin pitääkö ehto kirjoittaa vuokrasopimukseen vai riittääkö, että vuokranantaja ilmoittaa asian vuokralaiselle suullisesti? Onko tällainen suullinen sopimus aivan yhtä lainvoimainen kuin kirjallinen sopimus?**

Sopimusoikeudellisesta näkökulmasta suulliset ja kirjalliset sopimukset ovat tasavertaisia pätevydeltään ja sitovuudeltaan. Sopimusvapaus sallii osapuolten sopia keskenään haluamallaan tavalla. Riippumatta sopimuksen muodosta, yleinen periaate on, että sopimukset on pidettävä.

Vaikka suulliset sopimukset ovat yhtä päteviä kuin kirjalliset, niiden todistaminen voi olla haastavaa ristiriitatilanteissa, mikä saattaa johtaa tilanteeseen, jossa on vaikea selvittää totuutta. Tuomioistuinkäsittelyssä tämä voi aiheuttaa ongelmia, koska suullisen sopimuksen olemassaoloa voi olla vaikea todistaa ilman konkreettisia todisteita sopimus-

keskustelusta. Tällaisten tilanteiden välttämiseksi kirjalliset sopimukset ovat suositeltavia. Niiden avulla on jälkepäin mahdollista tarkistaa alkuperäinen sopimussisältö.

Kysymyksessä esitetty esimerkki sopimuksen ehdosta on lisäksi sen verran poikkeuksellinen, että erityisesti tällaisista hyvin poikkeuksellisista ehdoista kannattaa kyllä sopia kirjallisesti ja erityisen tarkasti.

**Voiko kiinteistöpalveluja tarjoava yritys nostaa yksipuolisella ilmoituksella hintojaan rajattomasti? Mitä rajoja laki asettaa sopimus-hintojen korotuksille?**

Kiinteistöpalvelualalla toimeksisaajan ja tilaajan (esim. taloyhtiön) välillä noudatetaan yleensä kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja 2007. Näiden ehtojen perusteella kiinteistöpalveluja tarjoava yritys ei voi yksipuolisesti nostaa hintojaan rajattomasti ilman taloyhtiön suostumusta. Hinnankorotuksille on asetettu tiukemmat rajoitukset, ja muutokset sopimuksen sisältöön, laatutasoon tai

korvauksiin edellyttävät sopijapuolten yhteistä sopimusta.

Sopimushintaa voidaan tarkistaa sopimuskauden aikana. Kuitenkin tarkistuksen huomioonottamisen edellytyksenä on, että sen peruste on syntynyt sopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen jälkeen ja se on sopimuksen käsittämään suoritukseen välittömästi vaikuttava. Taloyhtiöllä on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tällainen hinnankorotusehdotus.

Mikäli taloyhtiö ei hyväksy hinnan-tarkistusta, hänen tulee siitä kirjallisesti ilmoittaa toimeksisaajalle kuukauden kuluessa tarkistusilmoituksesta, minkä jälkeen tulee aloittaa mahdolliset tarkistusneuvottelut. Jos hinnasta ei päästä sopimukseen, toimeksisaajalla on oikeus irtisanoa sopimus kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

Lain mukaan sopijapuolten välillä on pyrittävä yhteisymmärrykseen hinnankorotuksista, ja yksipuoliset korotukset eivät ole sallittuja.

**Kuinka pitkään taloyhtiö voi lykätä sille kuuluvia yksittäisiin asuntoihin kohdistuvia pienempiä korjaustoimenpiteitä, jos osakas kokee, että lykkäämisestä koituu haittaa tämän elämänlaadulle ja/ tai omaisuudelle?**

Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti taloyhtiö on velvollinen suorittamaan vastuullaan olevat korjaukset, kun niitä ilmenee. Kunnossapitotöiden toteuttamisesta päättää yhtiö, jolla on oikeus määrittää korjausten laajuus, suoritustapa ja tekijä. Korjaustoimissa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa. Huolimattomasta tai tahallisesta hyvän rakennustavan laiminlyönnistä voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus.

Jos taloyhtiö ei suorita vastuulleen kuuluvia korjauksia, osakkaalla on oikeus teettää kiireelliset kunnossapitotyöt yhtiön kustannuksella, jos ne ovat tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää yhtiön kustannuksella sellaiset kunnossapitotyöt, joista aiheutuisi hänelle vähäistä suurempaa haittaa, ja joita yhtiö ei ole viivytystä korjannut, vaikka osakas on sitä kirjallisesti vaatinut. Kuitenkaan pelkkä esteettinen haitta ei voi olla peruste kiireelliseen korjaukseen, vaan haitan on oltava konkreettinen ja liittyä esimerkiksi tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen. Osakkaalla on oikeus saada tarpeelliset ja kohtuulliset kulut korvattua yhtiöltä.

Jos yhtiö laiminlyö ei-kiireellisen kunnossapitoimenpiteen eikä osakas voi teettää korjaustoimia itse, osakas voi lopulta vaatia korjausten tekemistä yhtiöltä käräjäoikeudessa teettämiskanteella.

Sekä yhtiön että osakkaan kannalta on suositeltavaa, että yhtiö toteuttaa vastuulleen kuuluvat korjaukset. Näin varmistetaan, että korjaustoimet suoritetaan asianmukaisesti. Osakkaan suorittaessa korjaukset itsenäisesti, hänellä on vastuu siitä, että työ tehdään oikein ja kohtuullisin kustannuksin. Yhtiöltä korjauksen vaatiminen on siten yleensä molempien osapuolten etujen mukaista, välttämällä turhia oikeudellisia kiistoja, jotka voivat vaikuttaa koko yhtiön asumisviihtyvyyteen.

**Asukas epäilee ongelmaa asunnon sisäilmassa. Kenen piikkiin menevät tähän liittyvät tutkimukset ja mahdolliset toimenpiteet?**

Milloin esimerkiksi osakkeenomistajalla on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa on yhtiön korjattavaksi kuuluva vika, yhtiöllä on velvollisuus selvittää vian olemassaolo. Monesti osakkeenomistajalla ja yhtiöllä voi kuitenkin olla erilainen näkemys siitä, onko korjaustarvetta edes olemassa. Kun selvitystyöstä aiheutuvat kustannukset voivat olla huomattavat, vian korjaaminen saattaa viivästyä sen vuoksi, ettei selvityksen tekemisestä päästä yksimielisyyteen. Vian olemassaolon selvittämisestä aiheutuvien kulujen osalta on käytännössä osoittautunut toimivaksi osapuolten sopiminen siitä, että kustannukset maksaa väärässä ollut taho. Osakkeenomistajalla tulee olla kuitenkin oikeus vaatia vian selvittämistä, vaikka täyttä varmuutta siitä ei olisikaan. Muunlaista kantaa ei voida osakkeenomistajan kannalta pitää kohtuullisena. Yhtiö voi vaatia selvityskustannuksista sopimista, jos osakkeenomistaja ei voi esittää epäilynsä tueksi konkreettisia seikkoja vaan perustaa epäilynsä ainoastaan arveluihin. Jos osakkeenomistajalla on kuitenkin ollut objektiivisesti arvioiden perusteltu syy epäillä huoneistossa olevan yhtiön korjausvastuulle kuuluva vika, yhtiö vastaa selvityskuluista, vaikka vikaa ei lopulta olisikaan. (Rovaniemen HO 25.8.2020 nro 241).

**Rivitaloasunnon pihalla on ylikasvanut puu. Missä vaiheessa osakasta voidaan vaatia karsimaan oksia tai kaatamaan puu?**

Rivitaloasunnon pihalla olevan puun karsiminen tai kaataminen riippuu siitä, kuka hallinnoi tai omistaa pihamaan alueen. Jos piha-alue on yhtiön hallinnassa, osakkaalla on yleensä vain käyttöoikeus eikä hänellä ole oikeutta tehdä suuria muutoksia ilman taloyhtiön lupaa. Tällöin osakkaalla ei ole oikeutta esimerkiksi kaataa puita tai tehdä muita muutoksia ilman yhtiön suostumusta. Näin ollen yhtiö voi

karsia oksia tai kaataa puun. Puun kaataminen saattaa myös edellyttää kaupungilta toimenpidelupaa.

Jos piha-alue sen sijaan on osakkaan hallinnassa yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella, osakkaalla voi olla laajemmat oikeudet ja velvollisuudet piha-alueella. Tällöin hänellä on oikeus päättää puiden karsimisesta tai jopa puun kaatamisesta, mutta tämäkin voi vaatia tiettyjä lupia tai suostumuksia yhtiöltä tai naapureilta tai kaupungilta. Yhtiö voi myös vatia, että osakkaat ryhtyvät toimenpiteisiin, jos puu esimerkiksi aiheuttaa yhtiölle tai muille osakkaille haittaa tai vahinkoa.

Silloin kun piha-alueet ovat osakashallinnassa, jakautuu kunnossapitovastuu huoneistoja koskevien säännösten mukaisesti. Tällöin osakas vastaa esimerkiksi piha-alueen ylläpidosta, kuten nurmikon leikkaamisesta ja terassin hoitamisesta ja yhtiö puolestaan salaojista yms. perusjärjestelmistä. Osakashallintaisella pihalla osakkaan muutostyöoikeus vastaa lähtökohtaisesti huoneistoja koskevaa muutostyöoikeutta. Osakkaalla on tällöin oikeus tehdä muutostyöoikeutensa johdosta laajojakin muutostöitä pihallaan, kunhan ne eivät vahingoita rakennusta tai aiheuta muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Muutostöistä on kuitenkin tehtävä asunto-osakeyhtiölain mukainen ilmoitus yhtiölle.

**Kuka vastaa huoneiston myyntitilanteessa maksamattomista vastikkeista?**

Asunto-osakeyhtiölaista löytyy säännös uuden omistajan vastuusta tilanteessa, jossa vanha omistaja on laiminlyönyt yhtiövastikkeiden maksamisen. Sääntö kattaa myös yhtiöjärjestysmääräyksellä yhtiövastikkeeseen rinnastettujen käyttökorvausluonteisiin maksuihin kohdistuvat maksulaiminlyönnit.

Vastuu edellisen osakkaan vastikerästeistä takaa sen, että uuteen osakkaaseen voidaan kohdistaa uhka huoneiston hallintaanotosta, jos maksuja ei suoriteta. Jos vanha

osakkeenomistaja vastaisi vastikkeista yksin, yhtiöltä puuttuisi tämä tehokas keino perinnän tehostamiseen.

Uuden omistajan vastattavaksi voi siirtyä enimmillään kuuden kuukauden vastikkeita vastaava määrä. Vastuun enimmäismäärä vastaa yhtiövastikkeen yhteenlaskettua määrää siltä kuukaudelta, jonka aikana omistus-oikeus siirtyi ja sitä välittömästi edeltäneiltä viideltä kuukaudelta. Vastuun enimmäismäärän taustalla on yhtiön vastikesaatavien perimisen helpottaminen. Yhtiön johto voi odottaa laiminlyönnin korjaamista noin 4–5 kuukautta ilman, että saatavan maksu vaarantuisi sen vuoksi, että osakkeet on luovutettu uudelle omistajalle.

Uuden omistajan vastuu koskee siis kaikkia omistusoikeuden siirtymiskuukautena ja sitä edeltävän viiden kuukauden aikana erääntyneitä vastikkeita, eli hoito- ja pääomavastikkeita. Uuden omistajan maksettavaksi tulevan vastikkeen määrä voi olla merkittävästi suurempikin kuin kuukausittain perittävä hoitovastike, mikäli taloyhtiössä on kyseisenä ajanjaksona peritty esimerkiksi ylimääräisiä yhtiövastikkeita.

Uuden omistajan maksuvelvollisuuden kannalta on erittäin tärkeää, että isännöitsijäntodistukseen on merkitty osakkaan erääntyneet ja maksamattomat yhtiövastikkeet oikein. Uusi omistaja ei nimittäin ole vastuussa sellaisesta ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä erääntyneestä veloitteesta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa. Tämän säännön on tarkoitus parantaa osakkeen ostajan asemaa, sillä hän voi isännöitsijäntodistuksen avulla varmistua asunto-kaupoilla siitä, onko vastikerästejä kertynyt ja kuinka paljon niitä on.

Osakkeen ostajan tulee kaupanteon yhteydessä vaatia ajantasainen isännöitsijäntodistus. Vastikerästien osalta on huomioitava, että vaikka todistus on päivätty tiettyinä päivinä, isännöitsijä on voinut tarkastaa maksutilanteen vanhemman ajan- kohdan mukaan. Ratkaisevaa tällöin on se, onko isännöitsijäntodistukseen nimenomaisesti merkitty päivää

koskeva tieto oikea. Huomioitavaa on myös, että todistukseen merkitsemättä jäänyt maksamaton vastike ei siirry uuden omistajan vastuulle. Yhtiö voi periä tällaisen rästin vain osakkaalta, joka omisti osakkeet vastikkeen erääntyessä.

**Osakas pitää talvipakkasilla jatkuvasti asuntonsa ikkunaa auki lisäten taloyhtiön lämmityskustannuksia. Missä menevät osakkaan oikeuksien ja velvollisuuksien rajat tällaisessa tilanteessa? Mitä taloyhtiö voi tehdä?**

Yhtiö ei voi täysin estää satunnaista ja lyhytaikaista ikkunoiden tuulettamista, sillä tätä voidaan pitää osana normaalia asumista, ja sen vaikutukset lämmityskustannuksiin ovat osa yhteisöasumisen sietovelvollisuutta.

Kuitenkin jatkuva ikkunoiden pitäminen auki saattaa häiritä koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän toimintaa ja aiheuttaa mahdollisia vaurioita ikkunarakenteille. Tämä voi myös vaikuttaa yhtiön lämmityskustannuksiin erityisesti, jos ikkunoita pidetään auki kylmänä vuodenaikana.

Osakkaat ja asukkaat ovat velvollisia käyttämään osakehuoneistojaan siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Vahinkoa voi syntyä esimerkiksi ylimääräisinä kustannuksina, jotka yhtiön on maksettava, mikäli huoneistoa tai sen perusjärjestelmiä käytetään epätavanomaisella tai epätarkoituksenmukaisella tavalla. Tämä liittyy osakkaan ja asukkaan huolellisuusveloitteeseen.

Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tahallista tai huolimattonta toimintaa. Ikkunoiden jatkuva auki pitäminen voi katsoa olevan huolimattonta toimintaa, jos asukkaita on informoitu ilmanvaihtojärjestelmän käytöstä ja ikkunoiden auki pitämisen vaikutuksista lämmityskustannuksiin.

Jos osakas, ohjeista huolimatta, jatkaa ikkunoiden ympäri-

vuotista ja ympärivuorokautista auki pitämistä, hän voi joutua korvaamaan yhtiölle aiheutuneen vahingon, esimerkiksi ylimääräiset lämmityskustannukset.

Yhtiön on kuitenkin pystyttävä luotettavasti osoittamaan, että kustannukset ovat kasvaneet ja että kasvaneet kustannukset liittyvät kyseisen osakkaan tapaan pitää ikkunoita auki vastoin ohjeistusta. Valitettavasti tällaisten vahinkojen todistaminen voi käytännössä osoittautua haastavaksi.

Mikäli asiasta syntyy riita, yhtiön vastuulla on osoittaa, että osakasta on informoitu ilmastointilaitteen käytöstä, lämpötilan säädöstä ja ikkunoiden auki pitämisen kustannusvaikutuksista, sekä että osakas on jatkanut tällaista toimintaa ohjeista huolimatta. Samalla on näytettävä vahinkojen määrä ja syy-yhteys osakkaan toimintaan.



# Taloyhtiön hallituksen VUOSIKELLO

Vuosikellon tarkoitus on auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa.

Tämän vuosikellon lähtökohta on, että taloyhtiöllä on tilikauden aikana yksi yhtiökokous, joka olisi hyvä pitää maaliskuun aikana, ettei kuluvan vuoden talousarvion hyväksyminen jää turhan myöhäiseksi. Jos taloyhtiöllä on yhtiöjärjestyksen mukaan kaksi kokousta vuodessa tai yhtiökokous halutaan pitää myöhemmin, täytyy kelloa siirtää niiltä osin.

Tämä malli ei kata kaikkia mahdollisia hallituksen tehtäviä, mutta sisältää tärkeimmät hallinnolliset vastuut.

## Tammikuu

Suurimmalla osalla taloyhtiöistä on yhtiökokous kerran vuodessa. Tammikuussa käynnistetään päätösasioiden lopullinen valmistelu tähän taloyhtiön kannalta vuoden tärkeimpään tapahtumaan.

Hallitus vastaa seuraavien asioiden huolellisesta valmistelusta yhtiökokousta varten isännöitsijän kanssa:

- Tilinpäätös ja toimintakertomus (viim. kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta)
- Talousarvio
- Kunnossapitotarveselvitys – Hallituksen arvio seuraavan viiden vuoden korjauksista
- Selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä – Huomattavat työt ja niiden ajankohdat
- Edellisen kauden vastikejälkilaskelmat. Kerättiinkö vastikkeita oikea määrä?
- Tilikauden korjaushankkeiden tarjousten käsittely, korjaushankkeet vahvistetaan yhtiökokouksessa

## Helmikuu

Jos taloyhtiössä pidetään yksi yhtiökokous vuodessa, hallitus viimeistelee helmikuussa siihen liittyvät kokousasiat.

Hallituksen tilinpäätöskokous, jossa käsitellään yhtiökokouksessa käsiteltävät ja päätettävät asiat:

- Allekirjoitetaan tilinpäätös ja toimintakertomus
- Valmistellaan talousarvio
- Viimeistellään selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä
- Viimeistellään kunnossapito-tarveselvitys
- Valmistellaan esitys hallituksen jäsenten palkkioista
- Selvitetään mahdolliset uudet hallituksen jäsenet. Tarvittaessa käytetään hallitusammattilaisia.
- Varmistetaan tilin- ja toiminnan-tarkastajien suostumus tehtävään
- Valmistellaan yhtiökokouskutsussa mainitut päätettävät asiat. Mikäli kyseessä on iso päätös (esim. linja-saneeraushanke), järjestetään osakkaille infotilaisuus asian esittelyä varten, ennen varsinaista yhtiökokousta

## Maaliskuu

Kiinteistöliiton suosituksen mukaan taloyhtiön yhtiökokous pidetään maaliskuussa. Vaikka laki mahdollistaa yhtiökokouksen pitämisen vielä kesäkuussakin, ei kuluvan tilikauden aikana tehtävien asioiden päätöksentekoa kannata viivyttää liian pitkälle.

**Yhtiökokouksessa esitettävät asiat**

- Tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnan-tarkastuskertomus
- Hallituksen kirjallinen kunnossapito-tarveselvitys seuraavan viiden vuoden aikana
- Hallituksen kirjallinen selvitys tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä.

**Yhtiökokouksessa päätettävät asiat**

- Tilinpäätöksen vahvistaminen
- Taseen osoittaman voiton käyttäminen
- Vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- Talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä päättäminen
- Hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta
- Muut kokouskutsussa mainitut asiat

## Huhtikuu

Huhtikuussa hallitus järjestäytyy. Hallituksen työskentelyä varten laaditaan työjärjestys sekä työ- ja kokoussuunnitelma. Tämän lisäksi vahvistetaan hallituksen jäsenten perehdytys- ja kokousohjelma.

**Hallituksen työjärjestyksessä sovitaan seuraavista asioista:**

- Hallituksen kokousten koollekutsu-misaika- ja tapa sekä kokouspaikka
- Hallituksen kokoonkutsuja (yleensä puheenjohtaja)
- Hallituksen työskentelytavat (kokous, puhelinkokous, nettikokous)
- Työnjako, roolit ja vastuut hallituksen sisällä
- Tiedottaminen hallituksen päätöksistä osakkaille
- Hyvä hallintotapa-suosituksen käyttöönotto.

**Hallitusten jäsenten perehdytys ja koulutussuunnitelmaan kuulu:**

- Hallituksen ja isännöitsijän tehtävät ja vastuunjako
- Yhtiön strategia ja talouden periaatteet
- Yhtiöjärjestys
- Korjaus- ja kunnossapitovastuu
- Sopimukset
- Koulutus

**Hoidetaan:**

- Päivitykset uuden hallituksen kokoonpanosta kaupparekisteriin
- Tieto valinnasta tilin- ja toiminnan-tarkastajille.

**Yhtiökokouspäätösten täytäntöönpano:**

- Hallitus tekee suunnitelman, miten yhtiökokouksessa tehdyt päätökset toteutetaan käytännössä.

## Toukokuu

Toukokuussa hallitus käy läpi taloyhtiön merkittävimmät sopimukset. Ovatko sopimukset ajan tasalla, ollaanko palveluihin tyytyväisiä ja onko sopimuksia tarpeen kilpailuttaa?

**Tarkastetaan ainakin seuraavat taloyhtiön sopimukset:**

- Isännöintisopimus
- Huoltosopimus
- Vakuutukset ja riskienhallinta – Varmistetaan, että taloyhtiön tiedot ovat ajan tasalla ja oikein vakuutuskirjassa
- Avainturvallisuus

## Kesäkuu

Kesäkuussa hallituksen ja isännöitsijän on sovittava kesälomien tuurauksista. Hallitus kokoontuu tarvittaessa ja valvoo mahdollisia korjaushankkeita.

- Mahdollinen välitilinpäätös 30.6.
- Mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä seurataan
- Hallituksen ja isännöitsijän kesäloman tuurauksista sovitaan

## Heinäkuu

Kesälomien vuoksi on heinäkuu usein hiljaista aikaa, ellei taloyhtiössä ole meneillään suuria korjaushankkeita.

- Hallitus kokoontuu tarvittaessa
- Mahdollisten korjaushankkeiden etenemistä seurataan.

## Elokuu

Elokuussa hallitus kokoontuu ja käy läpi taloyhtiön taloutta ja mahdollisen välitilinpäätöksen. Miten talousarvio on pitänyt paikkansa ja miten alkuvuosi on muuten sujunut?

- Mahdollinen välitilinpäätös käsitellään ja sen perusteella arvioidaan, tarvitseeko taloudenpidossa tehdä korjausliikkeitä
- Seuraavan tilikauden mahdollisia korjaushankkeita suunnitellaan.

## Syyskuu

Alkusyksystä hallitus ja isännöitsijä päivittävät taloyhtiön strategian. Tätä varten osakkaille ja asukkaille lähetetään tarvittaessa kysely, jolla kartoitetaan heidän mielipiteitään siitä, mihin suuntaan taloyhtiötä pitäisi kehittää.

- Taloyhtiön strategian päivitys aloitetaan ja osakkaille tehdään kysely
- Mahdollinen syysyhtiökokous valmistellaan ja kutsutaan koolle
- Vahvistetaan seuraavan tilikauden korjaushankkeet ja urakoitsijoiden kilpailutus aloitetaan.

## Lokakuu

Lokakuussa hallitus käy läpi mahdollisen osakaskyselyn tulokset ja jatkaa taloyhtiön strategian päivittämistä.

- Jos osakaskysely toteutettiin, sen tulokset käydään läpi ja viimeistellään strategian päivitys niiden pohjalta
- Varmistetaan, miten seuraavan vuoden kunnossapitohankkeiden suunnittelu ja kuntotutkimukset ovat edenneet.

## Marraskuu

Marraskuussa hallitus jatkaa tulevan vuoden valmistelua ja arvioi omaa työskentelyään.

- Hallitus aloittaa talousarvion valmistelun
- Hallitus arvioi omaa työtään ja tekee vuosisuunnitelman seuraavalle vuodelle.

## Joulukuu

Joulukuussa hallitus vahvistaa seuraavan vuoden korjaushajelman.

**Hallinto:**

- Seuraavan vuoden korjaushajelman vahvistetaan.

**Lähde:** Kiinteistöliitto



## MIKSI VALITA BRALEVAN VIHERPALVELUT?

1

Pidämme taloyhtiöiden  
pihat kunnossa  
ammattilaisten voimin

2

Toteutamme kaiken  
kokoisia kohteita aina  
pihasuunnittelusta alkaen

3

Osaavat puutarhurit  
toteuttavat kukkaistutuksia  
toiveidenne mukaan

4

Tunnistamme vieraslajit  
ja autamme niiden  
poistamisessa

5

Käytämme  
ympäristöystävällistä  
torjuntaa.

# Pihasi parhaaksi: Bralevan ammattilais- tiimi apunasi

Kevät koittaa taas pian ja tuo esiin pihan niin kauneuksineen kuin kehityskohteineenkin. Tällöin Bralevan uudistunut vihertiimi on apuna kaikissa pihaan liittyvissä tarpeissa.

## Bralevan viherpalvelut auttaa pihaasi kukoistamaan

Vihertiimimme osaaminen on nyt monipuolisempaa kuin koskaan. Pystymmekin vastaamaan koko pihaympäristöstänne kokemuksella ja ammattitaidolla.

Viherpalvelumme pitää istutus-  
nurmikot kunnossa ja kauniina.  
Samalla voidaan sopia esimerkiksi  
pensaiden ja puiden kunnossa-  
pidosta, mukaan lukien kantojen  
jyrsinnät ja puiden sekä pensaiden  
muotoon leikkaukset.

Saat meiltä myös huolettomana  
kokonaispalveluna vuodenajan  
kukkaistutukset: kukat ja ruukut  
sekä istutusten hoitaminen kauden  
ajaksi. Autamme myös poistamaan  
vieraslajeja ja torjumaan rikkaruohoja  
ekologisesti.

Ja jos kiinteistösi piha-alue vaatii  
kunnostusta, saneerausta tai  
suunnitelmaa, saat meiltä ammatti-  
taitoista apua myös isompien  
kokonaisuuksien toteuttamiseen,  
viheralueista leikkipaikkoihin.

## Tiimityö toimii

Vihertiimiimme ytimen  
muodostaa työnjohtaja  
**Ulle Samoileva** ja pää-  
puutarhuri **Viktor Yovbak**.  
Mukana vaikuttamassa on toki  
myös Ullen esihenkilö, liike-  
toimintajohtaja **Hannele Karma-  
Kivilinna**. Lisäksi Ullen ja Viktorin  
avuksi liittyy joka kausi joukko ammatti-  
taitoisia apukäsiä. Tämäkin joukko on  
jo monilta osin vakiintunut.

### Kauanko olet tehnyt töitä alalla?

Bralevalla olen ollut nyt reilut  
kaksi vuotta. Viherhommissa kaiken  
kaikkiaan yhteensä nyt noin viisi  
vuotta. Kiinteistöpalvelualalla tulee  
pian täyteen 33 vuotta, kertoo viher-  
palvelujen työnjohtaja Ulle Samoilova.

### Mistä työpäiväsi koostuvat?

Aamu alkaa aina palaverilla, jossa  
hoidetaan päivän töiden jako. Tämän  
jälkeen tiimi lähtee viherhommiin ja  
minä hoitamaan laadunvalvontaa sekä  
yhteydenpitoa asiakkaisiin.

### Mistä pidät työssäsi eniten?

Sanoisin, että parasta on tämä hyvä  
tiimi. Eli minulla on hyvä esihenkilö,  
Viktor ammattitaitoisena työparina  
ja luotettavat kesätyöntekijät. Tällä  
porukalla on hyvä tehdä töitä.

## Ammattitaitoa ulkomailta

Vihertiimimme pääpuutarhurina  
toimii ukrainalainen Viktor Yovbak.  
Ukrainasta sotaa paennut Viktor  
on kerryttänyt kotimaassaan pitkän  
kokemuksen puutarhurina. Nyt hän  
asuu Suomessa vaimonsa ja kahden  
tyttärensä kanssa.

”Reilu vuosi sitten Viktor vain  
käveli ovesta sisään töiden perässä.  
Meillä sattui olemaan puutarhurin  
paikka auki, ja siitä se lähti. En voisi  
toivoa parempaa työparia. Viktor  
on työntekijänä ammattitaitoinen,  
oma-aloitteinen ja vastuuntuntoinen”,  
kertoa työnjohtaja Ulle.

## Voimmeko olla avuksi?

Monipuolinen tiimimme pystyy siis  
auttamaan kaikissa vihertarpeissanne  
räätelöiden ratkaisut luovuudella ja  
asiakaslähtöisesti. Tarjoamme viher-  
palveluita sekä erillispalveluna että  
sopimuksella.

Liiketoimintajohtaja Hannele  
Karma-Kivilinna odottaa tulevaa  
kasvukautta hyvin luottavaisin mielin:  
”Minulla on kova luotto tähän tiimiin.  
Näen kuinka Ulle johtaa porukkaa ja  
kuinka hyvällä asenteella työntekijät  
hommat hoitavat. Ei ainakaan tarvitse  
miettiä, tuleeko ne työt tehtyä.”

Kysy hyvissä ajoin lisää viherpalve-  
luistamme [myynti@braleva.fi](mailto:myynti@braleva.fi), niin  
autamme etsimään teille parhaan  
ratkaisun.

# KIINTEISTÖHUOLLON HINTA – NÄIN SE MUODOSTUU

KYSY LISÄÄ  
myynti@braleva.fi

Aikanaan kiinteistöhuolto saatettiin hoitaa asukkaiden kesken talkoovoimin tai taloyhtiössä asui talkkari, joka vastasi huoltotoimenpiteistä. Nykyään suurin osa taloyhtiöistä päättää kuitenkin panostaa asumisen viihtyvyyteen ulkoistamalla kiinteistöhuollon.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan kiinteistöhuoltoa ei välttämättä tarvitse hankkia kiinteistöhuoltoyhtiöltä, mutta asiasta on kuitenkin huolehdittava. Laki määrittelee, että kunnossapitovastuu jakautuu osakkeenomistajien kesken. Jakautumista voidaan täsmentää vielä taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Mikäli kiinteistöhuolto päätetään hoitaa talkoovoimin, säästää taloyhtiö luonnollisesti rahaa. Kiinteistöhuollon alle kuuluu kuitenkin monia työtehtäviä, kuten lumen auraus, ovenavauspalvelu avaimen unohtuessa lukkojen taakse ja yhteisten tilojen siivous. Kaikki tämä voi olla liian suuri kuorma asukkaiden kannettavaksi ja aiheuttaa jopa säröjä naapurisopuun.

Kiinteistöhuollon hinta nousee puheenaiheeksi, kun kiinteistöhuolto päätetään ulkoistaa ja huoltoyhtiöt kilpailuttaa. Tarjoukset kannattaa pyytää useammalta alueella toimivalta huoltoyhtiöltä, jotta paras palveluntarjoaja löytyy.

Tämän artikkelin luettuasi ymmärrät, miten kiinteistöhuollon hinta määräytyy ja mitkä tekijät hintaan vaikuttavat. **Kiinteistöhuoltoa hankkiessa** tarjousten vertaileminen on helpompaa, kun taloyhtiön hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä on tarvittavat tiedot hinnoitteluperusteista.

## Kiinteistöhuollon hinnan määräytyminen

Kiinteistöhuollon hintaan vaikuttaa kolme eri tekijää, jotka ovat

1. KIINTEISTÖHUOLTOSOPIMUKSEN SISÄLTÖ
2. KIINTEISTÖN KOKO
3. KIINTEISTÖN IKÄ

Keskimäärin kiinteistöhuollon hinta asettuu 50–3000 € euroon kuukaudessa eli hintahaitari on todella suuri.

## 1. Kiinteistöhuoltosopimuksen sisältö

Kiinteistöhuolto voidaan hinnoitella joko kiinteänä kuukausihintana tai tarveperusteisena hinnoitteluna. Suurin osa kiinteistöhuollon sopimuksista tehdään kuitenkin kiinteähintaisena. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimussisältö ja siihen kuuluvat korjaus- ja huoltotoimenpiteet määritellään kiinteään kuukausihintaan kuuluviksi. Esimerkiksi tukkeutuneen viemärin avaaminen on usein osa huoltosopimusta eikä siitä laskuteta erikseen.

Kiinteän hinnoittelun paras puoli on se, että summa on helppo budjetoida. Näin taloyhtiön talouden seurannasta tulee helpommin ennakoitavaa eikä yllättäviä kuluja pääse syntymään yhtä helposti kuin täysin muuttuvassa hinnoittelussa.

Kiinteistöhuoltosopimuksen sisältö voidaan neuvotella tapauskohtaisesti. Huoltoyhtiöiden asiantuntijat kertovat mielellään, mitä kiinteähintaisiin kiinteistöhuoltosopimuksiin tyypillisesti sisällytetään. Tyhjästä ei siis tarvitse lähteä liikkeelle. Kaikki sopimuksen ulkopuoliset työtehtävät hinnoitellaan ja laskutetaan erikseen.

## 2. Kiinteistön koko

Hintaan vaikuttaa myös se, onko kyseessä pieni rivitalo vai suuri, useammasta kerrostalosta koostuva taloyhtiö. Esimerkinomaisesti voidaan todeta, että kerrostalon ja sen piha-alueiden huolto voi maksaa jopa 1500 €, kun taas rivitalon huoltosopimus voi jäädä esimerkiksi 500 euroon.

Kokoon vaikuttaa myös se, halutaanko ulkoistaa vain rakennustekniikan huoltoon liittyvät toimenpiteet vai myös ulko-alueiden huolto, kuten nurmikon leikkaus ja lumen auraus.

## 3. Kiinteistön ikä

lääkäissä taloyhtiöissä talorakenteet tarvitsevat huoltoa useammin kuin uusissa taloyhtiöissä. Rakenteita voidaan myös joutua täysin uusimaan niiden tullessa käyttöikänsä päähän. Tämän vuoksi iäkkäämpien taloyhtiöiden kiinteistöhuollon kulut ovat yleensä suuremmat kuin uusilla taloyhtiöillä.

Sen sijaan uudemmissa kiinteistöissä on usein käytössä edistynyt, automatisoitua rakennustekniikkaa. Tekniset ratkaisut saattavat vaatia huoltoyhtiöltä erityistä ammattitaitoa ja osaamista.

## Sopimuksen ulkopuoliset huoltopalvelut vaikuttavat kiinteistöhuollon hintaan

Toisinaan kiinteistöhuollon palveluita täytyy hankkia sopimuksen ulkopuolelta. Tällä on vaikutusta kiinteistöhuollon vuosittaiseen kokonaishintaan. Näitä ovat esimerkiksi erilaiset remonttitarpeet ja rikkoontuneen oven korjaus. Sopimuksen ulkopuoliset huoltotarpeet hinnoitellaan aina huoltotoimenpiteen vaikeusasteen ja työhön kuluvaan ajan mukaan.

## Hinta ei ole ainoa kriteeri kiinteistöhuoltoyritystä valittaessa

Hintaa ei kannata valita ainoaksi ratkaisevaksi tekijäksi, kun kiinteistöhuoltoa kilpailutetaan. Luotettava ja sujuva yhteistyö taloyhtiön ja huoltoyhtiön välillä on todella tärkeää, ja siksi huomiota tulee kiinnittää myös laatuun. Edullisin ei ole aina paras.

Varmista siis, että kiinteistöhuoltoyhtiöllä on kokemusta ja palveluksessaan alan ammattilaisia. Luottamus ja aikatauluissa pysyminen on sujuvan yhteistyön edellytys. Kouluttautuneella ja osaavalla kiinteistönhoitajalla on vahva ymmärrys rakennusten teknisistä järjestelmistä ja hän osaa tehdä huolto- ja korjaustoimenpiteitä sekä mittauksia oikeaoppisesti.

Huoltoyhtiön palveluiden tarve ei myöskään aina katso kellonaikaa. Joskus avain saattaa unohtua sisään asuntoon lukkojen taakse keskellä yötä tai rikkoontuva wc-pönttö tai muu vesikaluste aiheuttaa yllättävän vuodon ja vesivahingon virka-ajan ulkopuolella.

## Miten valitsen kiinteistöhuollon taloyhtiölleni?

Luotettava kiinteistöhuolto on yksi taloyhtiön tärkeimmistä yhteistyökumppaneista. Hinta-laatusuhteeltaan sopivan kiinteistöhuoltoyhtiön löytämiseen ja valintaan kannattaa satsata. Oikea toimija löytyy, kun kysyt tarjoukset useammalta yhtiöltä ja vertailat huolellisesti.

Bralevalta saat luotettavaa ja ammattitaitoista **kiinteistöhuoltoa** Espoon ja Kirkkonummen alueilla yli 50 vuoden kokemuksella. Meille tärkeintä on olla taloyhtiöiden arjen ja asumisen sujuvuuden tukena. Braleva-nimemme merkitsee hyvää asumista. Meiltä saat sekä perinteisen kiinteistöhuollon, ulkoalueiden huollon sekä viherpalvelut ja myös siivouspalvelut – kaiken saman katon alta.

# Näin taloyhtiön siivouspalvelun hinta muodostuu

Siisteys on olennainen osa asumismukavuutta ja taloyhtiön viihtyisyyttä. Mutta miten siivouspalvelun hinta muodostuu, ja mitä taloyhtiöiden tulisi ottaa huomioon valitessaan siivouspalvelua?



**Taloyhtiön tilojen siisteys ja siivouspalvelun hinta askarruttavat taloyhtiön hallitusta ja isännöitsijää erityisesti silloin, kun on tarve vaihtaa palveluntarjoajaa. Tällöin tarjoukset kannattaa pyytää useamalta alueella toimivalta palveluntarjoajalta, jotta paras tekijä löytyy.**

## Siivouspalvelun hintaan vaikuttavat useat eri tekijät

Yleisesti siivouspalvelu veloitetaan kuukausiveloituksena, johon sisältyy yhdessä sovittun palvelukuvauksen mukaiset säännölliset siivoustoimet.

Siivouspalvelun hintaan vaikuttavat muun muassa nämä tekijät:

- Kohteen koko
- Siivoustaajuus
- Kohteen sijainti
- Yleiset tilat
- Hissillinen vai hissiton talo
- Lattiamateriaalit

Taloyhtiön siivous myydään siis lähtökohtaisesti pakettina, joka on ennakoon sovittu ja siihen sisältyy palvelukuvauksen mukaiset asiat.

### 1 Taloyhtiön koko

Hinta määräytyy suurilta osin sen mukaan, kuinka paljon siivottavaa on. Sen vuoksi taloyhtiön koko, hissien määrä, lasipintojen määrä ja yleisten tilojen määrä vaikuttavat suoraan hintaan. Hintaan vaikuttaa myös siivottavien neliöiden tyyppi, eli mitä siivotaan. Esimerkiksi paljon käytettyjen tilojen siivoaminen on usein työläämpää kuin vähän käytettyjen.

### 2 Siivouspalvelun kattavuus

Taloyhtiöiden siivoustarpeet voivat vaihdella suuresti. Onko kyseessä perinteinen porrassiivous, sisältykö

sopimukseen myös muiden yhteisten tilojen siivous tai halutaanko sopimukseen kaikkien taloyhtiön tilojen perusteellinen siivous? Palvelun laajuus vaikuttaa suoraan hintaan, sillä hinta muodostuu siivoukseen käytetyn arvioidun ajan mukaan.

Siivouspalveluita vertaillen kannattaa siis perehtyä tarkasti palvelukuvauksen sisältöön eikä pelkästään hintaan.

### 3 Siivouspalvelun säännöllisyys

Taloyhtiön on hyvä pohtia, kuinka paljon likaa voidaan sietää eli kuinka usein taloyhtiö tarvitsee siivouspalvelua. Mitä siistimpänä tilat halutaan pitää, sitä useamman siivoukserran se vaatii.

Säännöllisyys voi tuoda mukanaan alennuksia palvelun hinnassa. Kun siivoukset on useampi, yksittäisen siivoukserran hinta tulee edullisemmaksi. Se kuinka usein ja paljonko siivotaan vaikuttaa siihen, kuinka suuri kustannus on siivotulle neliölle, sillä useammin siivottu tila on yleensä puhtaampi eikä siivoaminen kestä silloin yhtä kauaa. Eli jos siivotaan vähän ja harvoin, on yksittäinen siivoukserra kalliimpi, koska likaa pääsee kertymään enemmän ja siivoaminen hidastuu.

Taloyhtiöissä tyypillisin siivouksetojen määrä on kaksi kertaa viikossa.

### 4 Taloyhtiön sijainti

Siivouspalvelun hintaan voi vaikuttaa myös taloyhtiön sijainti. Mikäli taloyhtiö sijaitsee kaukana muista siivouskohteista, saattavat matkakulut nostaa palvelun hintaa. Usein onkin järkevää harkita siivouspalvelun hankkimista samalta toimijalta kuin naapuritaloyhtiöt.

### 5 Lisäpalvelut

Siivouspalvelu on ennakoon sovittu kokonaisuus, johon sisältyy palvelukuvauksen mukaiset asiat. Joissakin tapauksissa taloyhtiöt saattavat tarvita erityisiä lisäpalveluita, kuten ikku-

noiden pesua tai rakennussiivousta. Nämä palvelut vaikuttavat siivouksesta maksettua kokonaishintaan.

On hyvä huomioida, että ylläpito- siivoukseen liittymättömät työt ovat erikseen laskutettavia. Tällaisia töitä voivat olla esimerkiksi eritteiden siivoaminen, ilkivalta siivous, saunan lauteiden öljyminen ja muut palvelusopimukseen liittymättömät pyynnöt. Lisäpalvelua on kaikki mikä ei kuulu sovittuihin tehtäviin, eli jos tehtävä ei sisälly palvelukuvaukseen, veloittaa palveluntarjoaja työstä erikseen.

Tämä on erityisen tärkeä huomioida palveluntarjoajaa valittaessa, eli tekijää ei kannata valita pelkästään halvimman kuukausiveloituksen perusteella.

## Miten valitsen siivouspalvelun taloyhtiölleni?

Osaava siivouspalvelu pitää taloyhtiön tilat puhtaina ja viihtyisinä nostaen samalla kiinteistön arvoa. Juuri sinun taloyhtiöllesi sopivan siivouspalvelun valintaan kannattaa siis panostaa, ja usein sopivin löytyy vertailemalla huolellisesti eri toimijoita.

Bralevan siivouspalvelussa tiedämme, että puhdas ja viihtyisä ympäristö on asukkaille tärkeä. Meille tärkeintä onkin varmistaa, että taloyhtiöiden arki sujuu mutkattomasti.

Olemme taloyhtiöiden omistama kiinteistöpalveluyritys, joten ymmärrämme taloyhtiöiden tarpeet ja haluamme tarjota siivousratkaisut kilpailukykyiseen hintaan. Rääpäloimme siivouspalvelun hinnan ja laajuuden aina taloyhtiön tarpeeseen pohjautuen.

**Kysy lisää:** myynti@braleva.fi

# Ohjeet sähköisen omistaja-merkinnän tekemiseen

Taloyhtiöiden osakeluetteloita on viime vuonna siirretty sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Siirron jälkeen jokainen osakas huolehtii itse paperisen osakekirjan muuttamisesta sähköiseksi omistajamerkinnäksi. Osakkeenomistajalla on 10 vuotta aikaa hakea Maanmittauslaitokselta omistamansa kohteen (esimerkiksi huoneiston tai autopaikan) rekisteröintiä, eli muuttaa osakehuoneiston paperinen osakekirja sähköiseen muotoon.

**Taloyhtiön osakeluettelon siirron jälkeen paperista osakekirjaa ei saa hävittää.** Omistuksen rekisteröinnissä paperinen osakekirja mitätöidään Maanmittauslaitoksessa, ja jatkossa omistustiedot näkyvät sähköisenä huoneistotietojärjestelmässä.

Osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröinnistä peritään Maanmittauslaitoksen hinnaston mukainen veloitus.

## Ohjeet rekisteröintiin:

Omistuksen rekisteröintiin ohjeistaa Maanmittauslaitoksen asiointipuri:

[maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointipuri](https://maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointipuri)

## Jos osakekirja on pankissa:

- Tarvittaessa pankin voi valtuuttaa rekisteröimään omistuksensa puolestaan.
- Pankki voi periä rekisteröinnistä maksun hinnastonsa mukaisesti.

## Kaupankäyntitilanne:

Kun taloyhtiö on perustettu ennen 1.1.2019 ja taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään:

- Kaupat tehdään kuten aiemminkin eli paperiseen osakekirjaan tehdään siirtomerkintä ja se luovutetaan uudelle omistajalle tai hänen pankilleen.
- Ostaja hakee omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta.

## Jos osakekirja on kadonnut tai tuhoutunut:

- Osakkeenomistaja hakee ensin osakekirjan kuolettamista asuinpaikkansa käräjäoikeudelta.
- Kun osakekirjan kuolettamista haetaan **osakeluettelon siirron jälkeen**, ei yhtiön tarvitse enää antaa uutta osakekirjaa kuoletetun osakekirjan tilalle.
  - Rekisteröintihakemukseen pitää liittää mukaan käräjäoikeuden päätös.

## Mitä kaikkea osakkaan pitää rekisteröidä?

- Esimerkiksi asuinhuoneisto, auto-paikka, varasto, liikehuoneisto.
- Omistuksen rekisteröintiä on haettava, jos kohdetta hallitaan omalla osakeryhmällä. Silloin kohteella on oma osakekirja.
- Omistuksen rekisteröintiä ei tarvitse hakea, jos kohde kuuluu huoneiston osakeryhmällä hallittaviin tiloihin.
- Osakeryhmällä hallittavat kohteet näkyvät yhtiöjärjestyksessä ja osakehuoneistotulosteella.

10 vuotta  
aikaa hakea  
rekisteröintiä

Kuva: Pexels.

## ARJEN SANKARI



ISÄNNÖITSIJÄ

MEA VALKAMA

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

## Miten päädyit isännöitsijäksi ja kuinka kauan olet ollut alalla?

– Olen toiminut isännöitsijänä 21 vuotta. Kiinnostukseni alaan heräsi isäni isännöitsijätoimiston kautta. Olen vuosien aikana työskennellyt useissa isännöinti-yrityksissä ja viimeiset vuodet keskittynyt erityisesti uudiskohteisiin.

## Miten uudiskohteiden isännöinti eroaa vanhempien kohteiden isännöinnistä?

– Uudiskohteissa on monia erityispiirteitä, joita ei vanhemmissa kohteissa tarvitse ottaa huomioon. Esimerkiksi asuntokauppalaki ja RS-säännökset ovat tärkeitä. Uudiskohteiden mukana tulee myös enemmän hallinnoitavaa, kuten tonttien lunastukset ja yhteistyö rakennuttajan kanssa.

## Voisitko kertoa hieman koulutustaustastasi ja siitä, miten se on vaikuttanut uraasi isännöitsijänä?

– Olen koulutukseltani filosofian maisteri, pääaineenani oli venäjä. Vaikka pohjakoulutukseni ei suoraan liity isännöintiin, se on antanut minulle laajemman näkökulman maailmaan ja ihmisiin. Isännöitsijän ammattitutkinnot ITS ja AIT ovat olleet tärkeitä työn kannalta.

## Mikä työssäsi on sinulle antoisinta?

– Pidän siitä, kun pääsen ratkaisemaan ongelmia ja vaikuttamaan asioihin alusta alkaen. Uudiskohteissa on mahdollisuus olla luova ja rakentaa toimintatapoja, jotka helpottavat myöhempää työtä.

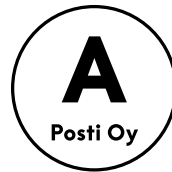
## Mitä ominaisuuksia hyvä isännöitsijä tarvitsee?

– Tiivistäisin hyvin isännöitsijän ominaisuudet järjestelmällisyyteen, kärsivällisyyteen ja maalaisjärkeen. Nämä ominaisuudet ovat isännöintialalla erittäin tärkeitä.

## Millaisia harrastuksia sinulla on työn ulkopuolella?

– Tykkään lenkkeillä koirani kanssa ja harrastan käsillä tekemistä, kuten käsitöitä ja maalaamista. Ne tarjoavat mukavan vastapainon työlle.





Posti Green



# HELPOTA ARKEASI.

## TILAA REMONTTI BRALEVASTA!

Pieni tai iso remontti, sen päätät Sinä.  
Tilaa meiltä elämäsi helpoin remontti.  
Kauttamme mm. parketit, terassit, saunat,  
maalaukset, keittiökaapit, kuivaukset jne.  
Palvelemme taloyhtiöitä ja asukkaita.

**Saat kaikista palveluistamme  
kotitalousvähennyksen verotuksessasi!**

**PYYDÄ TARJOUS:**  
[braleva.fi/tarjouspyynto](http://braleva.fi/tarjouspyynto)

# BRALEVA

*Asumisen kaikki palvelut*

**braleva.fi**

**ME ANNAMME  
KAHDEN VUODEN  
KIRJALLISEN  
TAKUUN, AINA  
TYÖLLEMME.  
BRALEVA**

Asumisen kaikki palvelut

**BRA  
LEVA**

## ASUMISEN KAIKKI PALVELUT MEILTÄ

### Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

ISÄNNÖINTI • HUOLTO • SIIVOUS • VIHERPALVELUT • REMONTOINTI • PÄIVYSTYS

Asiakaspalvelu: (09) 801 3044 (arkisin 9-11 ja 13-15) ja muina aikoina päivystys 24/7  
[asiakaspalvelu@braleva.fi](mailto:asiakaspalvelu@braleva.fi) / Soukantie 13, 02360 Espoo

#### HELSINKI

Heikkiläntie 7, 00210 Helsinki

#### ESPOO

Soukantie 13, 02360 Espoo  
ma-ti klo 8-16, ke klo 8-15, to-pe klo 8-16

#### JÄRVENPÄÄ

Sibeliuksenkatu 21, 04400 Järvenpää  
Avoimna ajanvarauksella