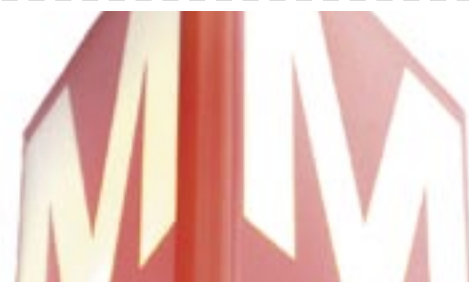




Toimiva lähiyhteisöllisyys Isännöinti



Lähiyhteisöllisyys ja alueellinen isännöinti • Matinkylän liikenneongelmat ja metro • Eteläisen Espoon kaavoitus • Isännöinti on taitolaji • Märkätilojen korjaukset – ohjeita ja juridiikkaa • Hissi on rakennuksen sydän •



Tässä lehdessä...

- 01 Kansi: Ilmakuva Matinkylästä, Suomen Ilmakuva Oy
- 03 Lähiyhteisöllisyys ja alueellinen isännöinti
- 05 Kolumni: Yhteisyydestä
- 06 Matinkylän liikenneongelmat kasvamassa
- 07 Eteläisen Espoon kaavoitustilanteesta
- 08 Ammattikoulun lähtö Matinkylästä
- 09 Isännöinti on taitolaji
- 10 Iso rooli Matinkylän kehittämisessä
- 11 Tekniset isännöitsijäpalvelut
- 12 Ohjeita märkätilojen remontoijalle
- 13 Kuka korvaa jos... Märkätilakorjausten juridiikkaa
- 13 Remonttipalvelu – Virepal
- 14 Hissi on rakennuksen sydän
- 15 Kettis: Tasa-arvottaminen
- 16 Mitä mieltä olet metrosta?



7 Kaavoitus



16 Metrokysely

PÄÄKIRJOITUS

Omaisuuksien hoito vaatii omistajien linjauksia

Asunto-osakeyhtiö hallintamuotona on perisuomalainen keksintö, joka on joutunut kovaan syyniin rakennuskannan ikääntyessä perusparannusvaiheeseen.

Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä, näissä kiinteistöissä asuu arviolta 2 000 000 suomalaista, yhtiöt keräävät vuosittain noin 2,4 miljardia euroa hoitovastikkeina ja yhtiöitä isännöi noin 2000 päätoimista isännöitsijää.

Arviolta yli 50 % kansallisvarallisuudestamme rakennetun ympäristön ja rakennusten muodossa on isännöitsijöiden käsissä. Isännöinti on poikkitieteellistä ja vaativaa ammattiohjausta tekemään asiantuntijatyötä, jossa viestinnän ja vuorovaikutuksen merkitys korostuu entisestään.

Julkisuudessa moititaan isännöitsijöitä ja koko toimialaa huonosta taloudenpidosta, ylikorjaamisesta, vääristä korjaustavoista ja ylipäätään huonosta kiinteistöpidosta ja huonosta asukaskontaktista.

Tosiasia on sekin, että isännöintiyrityksillä ja isännöitsijöillä ovat omat ongelmansa ratkaistavanaan ja parempaan on jatkossa pystyttävä vaatimusten kasvaessa sekä väen alalla vähetessä. Toimiala ei ole kaikilta osin tehtävissään onnistunut ja on siis osansa kriittisestä ansainnut.

Liian vähän käydään kuitenkin keskustelua siitä, kuka tai ketkä sitten vievät tai antavat isännöitsijälle ja isännöintiorganisaatiolle onnistumisen eväät?

Asunto-osakeyhtiössä ylintä valtaa käyttää kunkin yhtiön yhtiökokous. Yhtiökokous valitsee operatiivista valtaa käyttävän hallituksen ja samainen yhtiökokous myös päättää yhtiönsä omaisuudenhoidon periaatteista.

Merkittävä määrä koko toimialan saamista kielteistä palautteesta johtuu siitä, että yhtiökokoukset eivät ole linjanneet riittävän selvästi yhtiönsä omaisuudenhoidon pe-



riaatteita eikä hallinto ole tehtäviensä tasalla. Isännöitsijälle ei siis pääosin ole käytännössä annettu minkäänlaisia onnistumisen edellytyksiä. Isännöinti on tehtävänä sitä, mitä isännöintiyritys ja asiakasyhtiö ovat keskenään sopineet.

Yhtiöissä tulisi saada aito osallistuminen ja demokratia toimimaan. Yhtiön omaisuudenhoito ja sen korjaustarpeet on nähtävä kokonaisuutena ja siitä on muodostettava enemmistön hyväksymä linjaus – meidän tapaan toimia – oma kiinteistönpitostrategiamme, jonka takana enemmistö osakkaista seisoo. Yksimielisyyttä ei voida edes teoriassa löytää, niin erilaisessa elämäntilanteessa ja niin erilaisella arvomaailmalla varustettuja ovat osakkaat – demokraattisesti tehdyin enemmistöpäätöksin asiat pääosin päätetään.

Parhaiten yhteinen tahtotila löytyy osakas-/asukasryhmillä ja niiden pohjalta käytävällä monipuolisella vuorovaikutuksella ja erilaisten näkemysten yhteensovittamisella.

Käytäntö on osoittanut sen, että lähes kaikki ongelmat asunto-osakeyhtiöissä kiteytyvät viestinnän puutteen ja avoimen vuorovaikutuksen ympärille – siis aktiivisiin vuorovaikutustalkoihin paremman huomisen puolesta.

*Mikko Peltokorpi
toimitusjohtaja, AIT, ISA
Matinkylän Huolto Oy
Suomen Isännöintiliiton hallituksen puheenjohtaja
Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen 2001 alkaen*



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2008

Julkaisija

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

Painos 22 000 kpl

Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

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

Avustajat: Helena Kinnunen, Kettis,
Tarja Tallqvist, Mikko Virkamäki

Kuvat: Markku Horttanainen,
Markku Kuusjoki, Tomi Sammalvuori,
KONE Hissit Oy, Suomen Ilmakuva Oy

Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Art-Print Oy, Kokkola 2008



Lähiyhteisöllisyys ja alueellinen isännöinti

Kävi seuraavasti. Kirjoitin Helsingin Sanomiin kolumnin lähiyhteisöllisyydestä. Se julkaistiin Jouluaaton aattona. Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi sattui lukemaan juttuni ja soitti minulle. Hän oli pohtinut samaa asiaa Matinkylän näkökulmasta ja pyysi myös minua ajattelemaan asiaa tästä vinkkelistä. No minä yritin ajatella ja tässä on ajatteluni tulos.

TEKSTI: MIKKO VIRKAMÄKI

On syytä sanoa ensin pari selventävää sanaa yhteisöllisyydestä. Yhteisöllisyyttä eli ihmisten välistä kommunikaatiota maailmassa on enemmän kuin koskaan. Voimme puhua tai kirjoittaa helposti, nopeasti ja halvalla minne maailman kolkkaan tahansa.

Tietoa on myös tarjolla kaikille yllin kyllin ja mistä tahansa asiasta. ”Googlaamalla” hakusanalla löydämme asiasta kuin asiasta paristakymmenestä miljoonin sivuihin tietoa kiinnostuksemme kohteesta.

Saamme tietoa ja voimme kommunikoida helpommin kuin koskaan. Miksi puhumme yhteisöllisyyden rapautumisesta? Eikö nyt ole juuri yhteisöllisyyden riemu-aika?

Samaan aikaan kun tietovälineet paranevat ja halpenevat, tapahtuu toinen kehitys. Tätä kehitystä voi kuvata vaikkapa seuraavilla ilmaisuilla: yksinäisyys lisääntyy, yhdistyselämä surkastuu, taloyhtiöiden hallitukseen on vaikea saada väkeä, talkoot eivät kiinnosta, naapurua ei auteta, toisista ei välitetä, rikoksista ja häiriöistä ei uskalleta ilmoittaa.

Nämä ilmiöt liittyvät lähiyhteisöllisyyden rapautumiseen.

Mitä on lähiyhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden määrittely on suhteellisen helppoa. Kyseessä on ihmisten välisen kommunikaation määrä.

Lähiyhteisöllisyyden määrittely ei olekaan ihan yhtä helppoa. Lähiyhteisöllisyydellä tarkoitetaan ihmisten väliseen tuntemiseen, luottamukseen ja yhteisiin tavoitteisiin liittyvää kommunikaatiota.

Kun puhut kasvokkain ystäväsi kanssa kokemastasi asiasta ja luotat hänen vilpittömyyteensä, kyse on varmasti lähiyhteisöllisyydestä.

Lähiyhteisöllisyydestä on kyse myös, kun taloyhtiön asukkaat kokoontuvat talkoiden jälkeen juttelemaan taloyhtiön tai asuinalueensa asioista.

Työpaikoilla käytävä keskustelu voi olla luonteeltaan lähiyhteisöllistä, mutta yhä useammin se on työn tehostamiseen ja organisointiin liittyvää pohdintaa. Työelämässä oleva kova paine estää lähiyhteisöllisten rakenteiden syntymisen.

Lähiyhteisöllisyyden rakenteet eivät kesytä kiireen, kilpailun ja voimakkaiden taloudellisten tehoavimusten painetta.

Miksi lähiyhteisöllisyys on tärkeää?

Yhteisöllisessä elämässä on kolme tasoa. On yhteiskunnallinen taso, lähiyhteisöllinen taso ja yksilötaso. Eri tasojen painoarvo vaihtelee eri aikoina.

Suomessa on 70-luvulta alkaen ollut vallalla voimakas yhteiskunnallisen tason ja yksilötason korostus. Laman aikana 1990-luvun alussa lähiyhteisöllinen taso nousi vähäksi aikaa esiin, mutta sen jälkeen on palattu vanhaan malliin.

Vanhasta mallista puhuminen on tiettyllä tavalla täysin virheellistä, koska vielä 60-luvulla lähiyhteisöllisten rakenteiden merkitys tunnistettiin ja tiedettiin todella tärkeiksi.

Vanhemmat henkilöt muistelevat näitä aikoja usein haikeudella, vaikka olosuhteet muuten olivat paljon ankarammat kuin tänään. Lähiyhteisöllinen elämä toi onnellisuutta arjen ongelmien keskelle. Saman asuinalueen ihmiset kokivat voimakasta yhteenkuuluvaisuuden tunnetta.

Yhteiskunnan ylätasoinen edustajat – oli sitten kyse julkisen tai yksityisen sektorin hen-

kilöistä – valittavat usein, etteivät ihmiset välitä enää yhteisistä asioista.

Vaalien alla pyritään aktivoimaan ihmisiä erilaisin kampanjoin. Monenlaisia tarroja liimataan askien ja pullojen kylkiin. Onpa valtio perustanut erillisen ”Ota kantaa – porttaalin”, jotta ihmiset aktivoituisivat, mutta ei näytä sekään tehoavan.

Yhteiskunnan toiminta kärsii monella tavalla siitä, että lähiyhteisöllisyys rapautuu. Kun lähiyhteisön sosiaalinen kontrolli ei enää toimi, jokainen yksilö huseeraa omalla tavallaan yhteiskunnan normeista ja suosituksista kovinkaan paljon välittämättä.

Jos olisi tapana, että ”meidän perheessä tai taloyhtiössä kaikki käyvät äänestämässä”, lähikontrolli tietyllä tavalla pakottaisi kaikki uurnille. Jos ei lähtisi, joutuisi selittelemään.

Kun tapa on murtunut ja lähikontrolli ei toimi, ei asialla ole niin väliä, ajattelee nykyajan kasvatti. Lähiyhteisöllä on tärkeä rooli ja tehtävä yhteiskunnan ylätasoinen viestien voimistamisessa yksilöihin päin.

...jatkuu sivulla 4



...jatkuu edelliseltä sivulta

Yksilölle lähiyhteisö on erityisen tärkeä.

Jos ihminen ei koe kuuluvansa mihinkään lähiyhteisöön, on hän ulkopuolinen. Tällainen ihminen murtuu helposti vastoinikäymisen kohdatessa. Ystävät, tutut ja naapurit tasoittavat murheen laaksoa.

Kun ihminen kuuluu johonkin lähiyhteisöön, on hänellä myös merkitys lähiyhteisössä. Kun lähiyhteisöllisyys tarjoaa näin suuria tunnetason ”palkintoja”, jokainen asian tajuava hyväksyy lähikontrollin mukanaan tuomat velvollisuudet ja vastuut.

Kun osallistut taloyhtiön talkoisiin, on se tietysti pieni vaiva. Mutta palkinnoksi saat turvallisuuden tunteen, joka syntyy vain siitä, että ylipäättensä tunnet naapurisi. Se on talkoiden tärkein merkitys ollut aina. Korjattu aita tai siisti piha tulee kaupapäällisiksi.

Yksilöllisyyden korostaminen sellaisenaan on tämän ajan sairaus. Uskon, että tällaisen ajattelun merkitys on vähenevän päin.

Asia selvenee, kun ajattele asiaa kahdelta eri kantilta. Täydellinen yksilöllisyys yhdistettynä nuoruuteen tuo mieleen vapauden. Ei tarvitse välittää mistään muusta kuin omasta menestyksestä avarassa maailmassa.

Entäs kun täydellinen yksilöllisyys yhdistetään ikääntyneen ihmisen elämään? Minun mieleeni tulee sana yksinäisyys. Jos vanhuksella on kaveri samalla kotialueella, niin silloin yksi plus yksi on paljon enemmän kuin kaksi.

Jos mainitaan käsite ”yksi 70-vuotias”, tulee mieleen ”yhteiskunnalle kallis sosiaalinen ongelma”. ”Kaksi 70-vuotiasta” tuo mieleen 140 vuotta yhteisiä kokemuksia, joita voi muistella ja jakaa nuoremmillekin.

Lähiyhteisöllisyys ja kotialue

Lähiyhteisöllisyydellä on monta erilaista reiviä. On perhe, suku ja ystävät. On naapuri, saman kerroksen väki, saman porraskäytävän väki ja taloyhtiön väki. Naapuritalon ja korttelin väki on myös aika tuttua arjen tilanteissa. Ja sitten on kotialueen väki – ”matinkyläläiset”.

Oman kotialueensa rajat voi jokainen kaksivaiheisella testillä. Ota esiin esim. puhelinluettelon kartta-aukeama sivuilta 17–18 tai muu kartta, jossa näkyy koko ”virallinen Matinkylä” ja vähän enemmänkin.

Mieti, että alueella tapahtuu rikos, josta kerrotaan lehdessä. Jos rikos tapahtuu aivan oman taloyhtiösi vieressä, sinusta tuntuu, että rikos on tapahtunut kotisi lähellä. Jos rikos tapahtuu Tapiolassa, aika harva kokee, että rikos on tapahtunut lähellä Matinkylässä sijaitsevaa kotiaan.

Kokeilemalla löydät ne rajat, joiden sisällä julkisuutta saanut rikos tuntuu tapahtuneen ”lähistöllä”. Nämä rajat ovat kotialueesi rajat. Mieti vielä, että saavut kävellen, autolla tai julkisilla liikennevälineillä jostain vähän kauempaa kohti kotiasi. Jossain vaiheessa sinusta alkaa tuntua, että olet ”lähellä kotiasi”. Tällöin olet saapunut kotialueesi rajojen sisäpuolella.

Jos kaikki ”virallisen Matinkylän” asukkaat tekisivät nämä testit, uskon, että olisi aika helppoa ja selvää rajata Matinkylän kotialueen rajat. Voi olla, että se poikkeaisi jonkin verran ”virallisen Matinkylän” ra-

joista, mutta uskon, että poikkeama olisi aika vähäinen.

Yhteisiä tavoitteita

Matinkylän kotialueen sisällä asuvilla asukkailla on paljon yhteisiä tavoitteita. Kaikki he haluavat, että Matinkylän viihtyisyys ja turvallisuus paranee.

Lisäksi kaikilla taloyhtiöillä ja yrityksillä on hyvin paljon yhteisiä tavoitteita Matinkylän kotialueen kehittämiseksi. ”Virallinen Matinkylä” on aikanaan määritelty julkisten palveluiden mitoittamisen vuoksi ja kiinteistörekistereiden rakenteista johtuen.

”Matinkylän kotialue” tarkoittaa aluetta, jonka sisällä asuvilla ja toimivilla ihmisillä ja organisaatioilla on hyvin samantyyppiset tavoitteet.

Kun useamman ihmisen tai organisaation tahtotila on samansuuntainen, tarvitsee vain keksiä keinot tahtotilan toteuttamiseksi. Todellisia ristiriitoja on tällöin vähän ja nekin on aina voitettavissa, koska tärkeimmät tavoitteet ovat yhteisiä: turvallisuus, viihtyisyys, toimivuus ja taloudellisuus.

Matinkylän perustamiskirja muurattiin Mattbyn kartanon mailla 31.5.1969.

Matinkylän rakentaminen oli aikanaan iso asia. Sen voi aistia MASA-lehden 2/2004 sivulla 3 olleesta valokuvasta. Moni rakennusmies sai töitä, moni perhe asunnon. Osa rakentamisen tavoitteista ja toiveista toteutui, osa ei.

Noihin aikoihin aluerakentamisen yhteydessä perustettiin yleensä aluehuolto-yhtiö. Niin Matinkylässäkin. Matinkylän Huolto Oy perustettiin vuonna 1969.

Aluerakentamisesta vastaavat ajattelivat silloin mutkattomasti. Kun kerran rakennukset ovat samantyyppisiä ja samalla alu-

eella, kannattaa myös isännöinti ja huolto organisoida paikallisesti.

Silloin luotiin perusrakenne, jonka merkitystä lähiyhteisöllisyyden kannalta tulee tänään arvioida uudelleen. On tärkeää kysyä, onko aluehuolto-yhtiö hyvä perusta lähiyhteisöllisten rakenteiden elvyttämiseksi.

Mielestäni on selvää, että Matinkylässä on tapahtunut sama lähiyhteisöllisyyden rapautumiskehitys kuin muuallakin Suomessa. Kyse on nyt eteenpäin katsomisesta.

Miten saadaan lähiyhteisöllisyys taas kuokistamaan Matinkylässä? Mikä on Matinkylän Huolto Oy:n rooli tässä työssä?

Lähiyhteisöllisyys ja kiinteistöhoito

Lähiyhteisöllisyys ei ole luonteeltaan palvelutoimintaa. Lähiyhteisöllisyyttä ei voi ostaa. Lähiyhteisöllisyys edellyttää osallistumista, mukaan menemistä.

Matinkylän Huolto ei voi tätä ”tuottaa lähiyhteisöpalvelua”. Yhtiön perusliiketoiminta on palveluiden myyntiä jatkossakin. Lähiyhteisöllisyyden kehittämistavoite ei sitä muuksi muuta.

Kun katsoo asiaa toisesta näkökulmasta, tulee mieleen Matinkylän Huollon omistuspohja ja laajuus Matinkylän kotialueella.

Matinkylän Huolto isännöi kotialueen taloyhtiöitä kattavasti. Eikö näin laajalla ja taloyhtiöiden itse omistamalla organisaatiolla tulisi olla jonkinlainen rooli myös lähiyhteisöllisyyden kehittämisessä?

Minkälainen rooli huolto-yhtiöllä voisi olla? Minkälainen lähiyhteisöllinen merkitys Matinkylän Huollolla on jo nyt?

Kun osallistut taloyhtiön talkoisiin,
on se tietysti pieni vaiva.

Mutta palkinnoksi saat turvallisuuden
tunteen, joka syntyy vain siitä, että
ylipäättänsä tunnet naapurisi.

Se on talkoiden tärkein merkitys ollut
aina. Korjattu aita tai siisti piha tulee
kaupanpäälliseksi.

Nopeasti mieleeni tuli seuraavanlaisia asi-
oita ja esimerkkejä

Paikallislehti / tiedottaminen

MASA-lehti ja muu Matinkylän sisäinen
tiedottaminen antaa asukkaille perusvalmi-
udet ja – tiedot siitä, mitä alueella tapah-
tuu. Oikea ja luotettava tieto kotialueesta
on tärkeä perusta lähiyhteisöllisyyden ke-
hittämisessä.

Asukaskyselyt

Matinkylän Huolto voisi tehdä joka vuosi
asukaskyselyn, jolla seurataan tärkeimpien
lähiyhteisöllisten asioiden kehittymistä vuo-
desta toiseen. Kuinka monella matinkyläläi-
sistä on ystävä Matinkylässä? Kuinka mo-
ni kokee olonsa turvattomaksi iltakävelyl-
lä? Samalla asukkaat voisivat kertoa ideoi-
taan ja ehdotuksiaan Matinkylän kehittä-
miseksi kotialueena.

Naapuriavun välittäminen

Jos joku tarvitsee apua, voi se olla lähempä-
nä kuin kuvitellaankaan. Matinkylän Huol-
to voisi olla tiedon keskuspuiteena, vaikka
itse palvelun hoituisikin suoraan naapurei-
den kesken.

Yhteisöllinen rikostorjunta

Yhteisöllisellä rikostorjunnalla tarkoitetaan
kotialueen sosiaalisen kontrollin nostamista.
Kun lähikontrolli nousee, vaikuttaa se erityi-
sesti ”laitapuolelle” eksymässä oleviin nuoriin,
mutta vaikutusta on myös vanhempiin
”häiriköihin”. Mutta kuka organisoi järjes-
telmään kuuluvat kyselyt, tilaisuudet ja toi-
menpiteet. Hyöty tulee parantuneena tur-
vallisuuden tunteesta, ilkeiden vähentymi-
senä ja säästyneinä vartiointikustannuksina.

Kotialueen asukkaiden keskinäinen turvalli-
suuden tunne on tärkeä lähtökohta lähiyh-
teisöllisyyden syntymiselle.

Aluetalkoot

Joka vuosi voitaisiin järjestää oikein kun-
non talkoot, jonkun yhteisen kohteen kor-
jaamiseksi, parantamiseksi tai rakentamiseksi.
Kunnon talkoisiin kuuluu kunnan tar-
joilu ja kunnan ohjelma. Tietenkin aluetal-
loille tarvitaan kunnan organisointi. Tässä
Matinkylän Huolto voisi olla ratkaisu.

Lopuksi

Uskon siis, että Matinkylän Huolto voi ol-
la merkittävä tekijä Matinkylän kotialueen
lähiyhteisöllisyyden kehittämisessä, vaika
lähiyhteisöllisyys ei olekaan luonteel-
taan palvelu.

Lähiyhteisöllisyys tuottaa monia myös
rahassa mitattavia tuottoja, vaikka päähyö-
dyt liittyvätkin turvallisuuden tunteeseen ja
viihtymisen paranemiseen. Koska lähiyh-
teisöllisyys voi tuottaa Matinkylän Huollolle
asiakastytyväisyyttä ja myös taloudellista
hyötyä, on oikeastaan yhtiön hallituksen
velvollisuus laatia lähiyhteisöllisyysstrate-
gia, jonka mukaisesti toiminta organisoit-
daan. Muutenhan jätetään pohtimatta mah-
dollinen lisätuottavuuden lähde.

Jos lähiyhteisöllisyys saadaan nousemaan
Matinkylässä, avaa se sellaisia asukaspalve-
lun mahdollisuuksia, joita tällä hetkellä ei
osata arvatakaan.

MIKKO VIRKAMÄKI, OTK
KOTIALUE OY:N TOIMITUSJOHTAJA

KOLUMNI



YHTEISYYDESTÄ

Tyttäreni Johanna muutti Rääkkylään muutama vuosi sitten. Vaikka hän oli asunut jo vuosia omassa kodissaan, niin olin hirmuisen huolissaani. Neljäsatua kilometriä on pitkä matka äidin ja lapsen välillä, vaikka tämä onkin jo nuori aikuinen.

Ensimmäinen vierailuni hänen luokseen Pohjois-Karjalaan, oli unoh-
tumaton kokemus pääkaupunkiseudun ihmiselle. Tyttärens keitti kahvit ja
tarjoili karjalanpiirakoita ja tuoretta pullaa, joita naapurin tati oli aamul-
la paistanut ja tuonut korillisen. Pakasteissa oli sianlihaa toisen naapurin
toimesta. Karjatilalla oli teurastettu sika. Kylältä eräs isäntämies oli käy-
nyt edellisenä iltana traktorilla auraamassa Johannan pienen mökin pihan
ja pihatien.

Kun menimme yhdessä kauppaan ja astuimme sisään kääntyivät kaik-
ki kaupassa asioivat ja kassarouva hymyilleen meihin päin. Huhu oli kii-
rinyt että "helsinkiläsen" äiti tulee kylään. Minulta tentattiin kotipaikka ja
ammatti, "kuinka kauan viivyn?" ja "mitä olen ajatellut tyttärens kanssa puu-
hailla?" Olisi suomenhevoskilpailu lähimetsässä, tervetuloa sinne.

Olin aluksi aika hämmentynyt, mutta sitten rentouduin ja tajusin kuin-
ka vilpittömän kiinnostuneita kaikki olivat. Kuinka luonnollista oli ottaa
selvää Johannan äidistä, Kuinka luonnollista oli viedä kaupunkilaistytöl-
le lämpimäisiä ja auttaa häntä lumenluonnissa. Eihän hän vielä tällaisia
maalaisjuttuja osaa. Tuntui levolliselta lähteä taas Matinkylään. Tyttärens on
Rääkkylässä ihan turvassa.

Kun ajelin kotiin mietin omaa asumista. Tuskin tunnen naapureitani.
En halunnutkaan tutustua heihin, kun muutin tänne. Ajattelin, että työni
jossa tapaan valtavasti ihmisiä on niin uuvuttavaa, että mielelläni haluan
olla yksin, kun menen kotiin.

Rääkkylä vierailujen jälkeen olen alkanut ajatella toisin. Hankin pie-
nen koiran ja aloin kulkea Matinkylän raiteilla. Aika nopeasti syntyi mei-
dän koiraihminen kesken oma yhteisö. Siinä pajailtiin ja ihasteltiin koiria
ja pikkujalaa opin tuntemaan myös koirien omistajia.

Usein tapaamiset olivat rentoa jutustelua, joskus tuli esiin kovia elämän-
kolhuja. Sairautta, huolta lapsesta, läheisen kuolema. Varmasti moni koira
on saanut aikaan paljon hyvää omistajansa elämään. Me pääkaupunkiseu-
tulaiset kun emme jostain syystä osaa soittaa naapurin ovikelloa ja ojentaa
vadillista vasta paistettuja pipareita vieraalle ihmiselle.

Täytyyköhän olla pitkät matkat kauppaan ja kylille ennenkun mieleen
tulee, että siinä naapurissa asuva mummo saattaa olla hyvinkin yksinäinen
ja tarvitsisi apua, vaikkapa kauppareissulle.

Tapasin parkkipaikalla Matinkylän Huollon huoltomiehen eräänä päi-
vänä kotiin tullessani. Hän onnitteli valintaani kansanedustajaksi ja ker-
toili omasta työstään. Hän sanoi, että Matinkylässä on paljon yksin asu-
via vanhuksia.

Monella ei ole lähellä asuvia omaisia ja ystävätkin ovat joko kuolleet tai
niin huonossa kunnossa, että eivät jaksakaan enää kylässä käydä. He kutsuvat
kuulemma usein huoltomiehen hätiin. Joskus on lamppu palanut tai vesi-
hana vuotaa, mutta usein ei ole mitään ns. kunnan vaivaa. Tehdään tikus-
ta asiaa, sillä on raskasta olla aina yksin.

Huoltomies kertoi, että hän ymmärtää tämän ja jää istumaan ja juttele-
maan, enimmäkseen kuuntelemaan. Juo kahvit ja siinä sivussa katselee, on-
ko jotain aiheellistakin korjattavaa. Mutta ei vähättele oven narinan takia
saatua kutsua. Vanhuksen itsetuntoa ja ylpeyttä on kunnioitettava. "Kyllä-
hän siihen aikaa menee, mutta tiedän, että tämä on heille tärkeää. Tärkeää
se on minullekin", sanoi tämä suurenmoinen, rakastava lähimmäinen.

TARJA TALLQVIST
KANSANEDUSTAJA, KD



MATINKYLÄN

LIIKENNEONGELMAT KASVAMASSA

Matinkylä on liikenteellisesti hankalassa paikassa, koska sitä rajaa etelästä meri ja pohjoispuolella Länsiväylä. Länsiväylälle pääsee liittymään ja sen ylittämään vain muutamasta pisteestä. Nämä kriittiset pisteet ovat vielä keskeneräisiä, koska Piispan-sillan itäramppit puuttuvat ja myös Matinsolmusta puuttuu rampeja, mikä aiheuttaa toimivuusongelmia ja ne edelleen heijastuvat ruuhkautumisena Matinkylän katuverkossa.

Eteläisen Espoon liikenneolot ovat muuttuneet merkittävästi viime vuosina. Matinkylä on aina ollut ”pullonperä”, jonne on ollut yhteys Länsiväylältä Matinkartanontietä ja ”varapoistumistie” on ollut Kalastajantietä Friisilän kautta.

Yhteys Matinkartanontieltä on aina ollut periaatteessa väliaikaisratkaisu ja Piispan-sillan piti tulla pääsisäänkäynniksi alueellemme.

Piispan-sillan itäramppien puuttuessa ja Kehä II:n tulon myötä Matinkartanontie on muodostunut pääyhteydeksi. Tilannetta helpotti Iso Omenan tulon myötä Piispan-sillan yhteys sekä Hauenkalliontien yhteys Haukilahteen.

Matinkylän ongelmat paikallisia

Matinkylän liikenneongelmat ovat paikallisia ja ovat pahimmillaan aamuin ja illoin työssäkäyntiliikenteen aiheuttamina. Tuolloin on joko jonotettava tai ainakin osatta-

va valita oikeat ulos- tai sisäänajoreitit minimoidakseen odottelunsa.

Paikallisesti pahiten tukkeutuu aamuin Matinkatu ja Matinkartanontie Hauenkalliontien kiertoliittymässä.

Tätä ongelmaa autoilijat pyrkivät välttämään ajamalla Nelikkokujan kautta samaiseen ympyrään, jolloin Matinkartanontieltä kylästä ulos pyrkivät tulevat karkikolmi-on takaa.

Illalla töistä palaajat ruuhkauttavat Kehä II:n pahimmillaan kilometrin päähän Matinkylästä. Helpottavia sisääntuloväyliä ovat Haukilahden kautta ajo Hauenkalliontietä, Olarin kautta ajo Piispan-sillaa tai Kalastajantien kautta ajo.

Tulevaisuudessa ruuhka-aiheuttajia helpottaa em. liittymien täydentäminen ja valmiiksi rakentaminen sekä Suomenlahdentien jatkeen rakentaminen Suomeojalle. Aluevaraukset näille on ajantasaisissa asemakaavoissa olemassa. Nämä pitäisi rakentaa

ennen kuin metro kulkee Matinkylään asti – se aika koittanee vuonna 2015.

Piispan-sillan itäramppit poistaisivat mm. Nelikkotien kautta oikaisutarpeen itään mentäessä. Piispan-sillan itäramppien rakentaminen tulisi saada käyntiin jo tällä vuosikymmenellä, selkeästi ennen Kehä II jatkeen Hämeenlinnan väylälle saakka toteuttamista. Järjestelyt parantaisivat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä myös Länsiväylällä.

Metro ei ratkaise alueellisen liikenteen ongelmia

Suunnitteilla oleva Länsimetro ei tule ratkaista Matinkylän liikenneongelmia juurillaan tavoin. Tulevaisuudessa nykyisen tiheän bussiverkoston sijaan Helsinkiin menijät pakkautuvat metroon liittymäliikenteen busseista tai yksityisautoista.

Länsiväylän ajoneuvoliikenteen ennustetaan pienenevän vain muutamia prosentte-

ja metron tulon myötä. Matinkylä tulee toimimaan Länsimetron päätepiirteenä ainakin muutamia vuosia, joten liittymäliikenne tulee olemaan yksi keskeinen alueellinen haaste. Metron myötä Espoon kaupungilla on myös kasvavaa halua tiivistää eritoten asemen lähiympäristön kaavoitusta, joka omalta osaltaan lisää asukkaita ja liikkujia.

Metro tuo liittymäbussilinjat

Metron suunnittelun yhteydessä olennaisinta on liittymäpysäköintiliikenteen sujuvuus ja liittymäbussilinjojen sujuvuus, jotta joukkoliikenne on tarpeeksi houkutteleva vaihtoehto. Liittymäbussilinjat saapuvat Matinkylän metroasemalle pääasiassa lännestä, osa Länsiväylää ja osa Suomenlahdentietä pitkin.

Länsiväylää lännestä tuleville busseille on pohdittu ratkaisua, jossa bussirampilta olisi liittymäbusseilla suora yhteys Markkinakadulle ja edelleen metroasemalle. Tällaisel-



PAIKALLISESTI PAHITEN TUKKEUTUU AAMUISIN MATINKATU JA MATINKARTANONTIE HAUENKALLIONTIEN KIERTOLIITTYMÄSSÄ.



le vaihtoehdolle tiepiiri on näyttänyt alustavissa keskusteluissa vihreää valoa. Se olisi väliaikainen ratkaisu ja se voitaisiin poistaa, kun metrolinjaa aikanaan jatkettaisiin Kivenlahteen.

On myös mietitty vaihtoehtoa, jossa Länsiväylän ali tehtäisiin katu Puntaritieltä Piispanporttiin. Tämä parantaisi liityntäbussien sujuvuutta, kun ei tarvitsisi mennä useiden Piispansilan liikennevalo-ohjattujen liittymien kautta.

Alueemme liikenteen isot ratkaisut eivät ole Espoon käsissä

Länsiväylän autoliikenteelle ei ole tapahtumassa oleellisia muutoksia, lähinnä bussit poistuvat. Myös Vuosaaren sataman avautuminen vähentää kuorma- ja rekka-autojen määrää Länsiväylällä.

Ratkaisevimpiä hankkeita Matinkylän kannalta ovat Matinsolmun rakentaminen kuntoon, Piispansilan itärampit ja Suomenlahdentien jatke länteen.

Tiehallinto toteuttaa käytettävissä olevilla voimavaroillaan Matinsolmun, Piispansilan itärampit ja Kehä II:n jatkeen Hämeenlinnan väylälle kuntien osallistuessa niiden kustannuksiin. Tässä mielessä on ratkaistavaa, mitä hankkeita kevättalvella 2008 julkistettava hallituksen liikennepoliittinen selonteko sisältää.

Muut paikalliset katuyhteydet ovat Espoon itse päätettävissä ja etenevät kukin omalla tavallaan. Ratkaistavaa on se, mis-

sä määrin ja millä aikataululla kaupungin taloudesta voidaan ohjata varoja näihin hankkeisiin lukemattomien muiden hankkeiden ympäri Espoota odottaessa myös toteutustaan.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

KUVAT: MARKKU HORTTANAINEN JA SUOMEN ILMAKUVAT OY



ETELÄISEN ESPOON KAAVOITUSTILANTEESTA

Eteläinen Espoo on kaavoituksellisesti varsin mielenkiintoisessa tilanteessa. Kaavahierarkiassa ylimpänä ohjaavana kaavana on hyvin yleispiirteinen maakuntakaava ohjaamassa maankäytön suunnittelua. Seuraava aste on tarkempi yleiskaava tai tiettyä aluetta koskeva osayleiskaava ja lopullinen maankäyttö ratkaistaan tietyille rajatulle alueelle laadittavalla asemakaavalla.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty suunnitelma alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisista alueista.

Maakuntakaava on yleispiirteisien maankäytön suunnittelujärjestelmän kaavoista, joka on Espoota koskien vahvistettu viimeksi 2006.

Maakuntakaava välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteitten kanssa sekä on myös ohje kuntakaavoja laadittaessa. Alueidenkäytön tai yhdyskuntarakenteen yksityiskodista päätetään kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvoimaisen yleis- eikä asemakaavan alueella muutoin kuin näitä kaavoja muutettaessa. Alueilla, joilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleis- tai asemakaava, maankäyttöä ja rakentamista ohjaavat nämä kaavat.

Etelä-Espoon yleiskaava

Etelä-Espoon yleiskaavaa on valmisteltu suurella hartaudella jo vuosikymmeniä. Kaavavalmistelu on etenemässä valtuuston vahvistettavaksi kuluvan vuoden alkupuolella.

Yleiskaavan käsittelyn rinnalla on vietty länsimetroa koskevat asiat päätökseensä ja metron rakentamiseen tähtävien maan-

alaisten ja maanpäällisten kaavojen työstäminen on parhaillaan menossa.

Yleiskaavan valmisteluprosessissa on muistettava, että pääsääntöisesti alle 2,5 hehtaarin alueita ei yleiskaavan mittakaavassa esitetä lainkaan, joten valtaosa tehdyistä muistutuksista yksittäisistä kohteista ratkaistaan vasta asemakaavojen laadinnan yhteydessä.

Asemakaavoituksen tilanne Matinkylän suuralueella

Matinkylän suuralueella (Matinkylä, Olari) on lähestulkoon kaikkialla voimassa oleva asemakaava. Luonnollista on, että metro päätöksen myötä on tarkoituksenmukaista inventoida alueen maankäytön ja asemakaa-

vojen tilanne sekä lähteä muuttamaan sitä tarvittaessa. Espoo voi itse päättää tarkasta maankäytöstä, jota linjaa maakuntakaava ja yleiskaavoitus.

Aluetamme koskevat keskeiset kaavoituksen alla olevat kohteet löytyvät kotitalouksiin jaettavasta vuotuisesta kaavoituskatsauksesta.

Kaavoituksesta on lähes reaaliaikaista tietoa runsaasti Espoon sivuilla www.espoo.fi/kaavoitus

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI



MATINKYLÄN AMMATTIOPPILAITOS SIIRTYI HISTORIAAN

Oppilaitoksen taustoista

Matinkylän ammattioppilaitoksen toiminta Matinkadun varrella olevissa tiloissa päättyi keväällä 2007.

Oppilaitos aloitti toimintansa vuonna 1974 kouluttaen nuoria moniin ammatteihin oppilasmäärän ollessa 700–800 oppilasta vuosittain. Oppilaitoksesta on vuosien saatossa siirtynyt työelämään siis noin 8 000 nuorta.

Oppilaitoksen oppilaista noin 40 % on ollut lähtöisin eteläisestä Espoosta koulun lähialueilta.

Oppilaitoksessa on koulutettu tekniikan alalle sähkö-, metalli-, rakennus-, puu- sekä LVI alan oppilaita. Muina opetussuuntina ovat olleet mm. kauneudenhoito, leipuri- ja ravintotalous, laborantti-, vaatetus-, kirjapainoala sekä audiovisuaalinen viestintä.

Opetuksen painopisteet ovat tietysti vaihdelleet vuosien saatossa paljonkin ja osa opetussuunnista on lakkautettu tai siirtynyt jo aiemmin muualle.

Keskeiset toiminnot ovat siirtyneet 2007 syyslukukauden alkuun mennessä Espoon keskukseen tehtyyn uuteen koulutaloon sekä osa Lakelaan ja osa Leppävaaraan.

Miten oppilaitoksen menetyks näkyy alueellamme?

Oppilaitoksen poistuminen katukuvasta ei ole suuria tunteita nostattanut alueella. Tähän lienee lähinnä synnä se, että rakennuksen ulkoasu ja olemus on ollut sitä luokkaa, että mitään ei koeta menetettävän.

Varmasti tämä pitää paikkansa laillaan, mutta toiminnalliset menetykset ovat paljon syvemmällä ja osin hyvinkin merkittävillä.

Meistä ei kukaan voi tai pysty arvioimaan sitä, kuinka moni potentiaalinen oppilasehdokas jää hakeutumatta ammatilliseen oppilaitokseen, jonka toiminta on siirtynyt toiselle puolelle kaupunkiamme!

Tämä yhteiskunta tarvitsisi jokaisen nuoren ja vanhemman kädentaitoja omaavan hakeutumaan ammatilliseen oppiin, jotta tekijöitä tulevaisuudessa riittäisi eri toimialoille.

Katukuvasta on poistunut satojen nuorten elämä päivittäisestä arjesta. Näiden myötä alueen asukkaat ovat menettäneet erinomaisen leipomoalan tuotemyymälän, oppilasravintolan palvelut sekä kauneus-

hoitolan palvelut yms. joita ei korvaa Ison Omenan vastaavat kaupalliset palvelut.

Fyysisinä tiloina alueelta poistui alueen suurin sisäliikuntasali ja tilava auditorio koontumispaikkana. Vuosikymmeniä Matinkylän mainetta valtakunnan tasolla ylläpitänyt paikallinen shakkikerho muiden ohessa menetti perinteisen kisapaikkansa.

Mitä tilalle tuleekaan??

Olemme pikkuhiljaa tottumassa, että menneeseen ei ole paluuta. Rakennuksen purun edistyessä tapahtunee kevääseen mennessä maiseman avautuminen ja väliaikainen väljentyminen.

Alueelle on vahvistuneen asemakaavan myötä tulossa noin 50 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden turvin 5-6 kerroksisia asuinrakennuksia.

Alue on suunniteltu yhtenäisenä ja tasokkaana kokonaisuutena, joka tulee erinomaisesti sopimaan kaupunkikuvaan. Tätä kokonaisuutta tulee täydentämään Piispansillan länsipuolelle sijoittuva Matinkylän metroaseman päärakennus.

Alueen varsinainen rakentaminen käynnistyyneen markkinoiden vetovoimasta yms. riippuen useiden eri tontinomistajien toimesta jo kuluvana vuonna. Alueen tontteja on luovutettu eri tahoille sekä hinta- että laatu- kilpailujen kautta.

Alueelle tulevien noin tuhannen asunnon myötä kasvaa alueen asukasmäärä ja sen myötä ajoneuvoliikenne merkittävästi hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta.

Tämän alueen ajoneuvoliikenne ohjautuu Matinkadulle ja sen myötä purkautuu muille väylille. Nähtäväksi jää, millaiseksi arki muodostuu sitä katsottaessa täältä kaupunkirakenteen sisältä käsin.

Varmaa on ainakin se, että talviaamuna huonojen sääolojen vallitessa Matinkadun liikenne seisoo ja ilman pienhiukkaspitoisuudet mm. lähitalojen tuloilmavaihdossa voivat olla huomattavan korkeita.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVAT: MARKKU HORTTANAINEN





ISA

SUOMEN
ISÄNNÖINTI
LIITTO RY
JÄSENYRITYS



MIKKO PELTONEN ON SUOMEN ISÄNNÖINTILIITON
PUHEENJOHTAJA JA MATINKYLÄN HUOLLON
TOIMITUSJOHTAJA, JOLLA ON LÄHES KOLMEN-
KYMMENTÄ VUODEN KOKEMUS ISÄNNÖINNISTÄ
SEKÄ ALAN KEHITTÄMISESTÄ.

ISÄNNÖINTI ON TAITOLAJI

Mitä isännöinti oikein on?

Viimeisen vuoden aikana on isännöinnistä ja isännöitsijöistä kirjoitettu paljon lehdistössä. Lähinnä kirjoittelua on syntynyt kriittisessä sävyssä mittavien korjaus- ja kunnossapitohankkeiden yhteydessä.

Monissa tapauksissa kaikki loka kaadetaan isännöitsijän päälle vaivautumatta selvittämään sitä, mitä isännöitsijän tehtäviin kuuluvaksi onkaan sovittu.

Yksittäisten asukkaiden vaatimukset ja moninainen pahoinvointi omien kiireiden keskellä kaatuu sijaiskärsijänä toimivan isännöitsijän niskaan.

Yleisesti ottaen kaikki ymmärtävät muita palveluita nauttiessaan ja ostaessaan sen, että itse ostaessaan selvittää palvelun sisällön.

Isännöinti on kuitenkin sellainen kummajainen, että sen sisällöstä on jokaisella yksilöllä oma subjektiivinen käsitys, jonka mukaan kaikki mahdollinen kiinteistöön, sen ostamiin palveluihin, ympäristöön ja asukkaisiin kuuluu isännöitsijälle ja hänen päätösvaltaansa.

Totuus on kuitenkin se, että isännöinti on vain sitä tai juuri sitä palvelua, mistä isännöintiyrityksen ja asunto-/kiinteistöyhtiön kesken on sovittu. Sen esittäminen lyhyesti ja ytimekkäästi ei tässä yhteydessä ole mahdollista.

Paljon puhuttu viestinnän ja tiedottamisen puutteellisuus on esimerkiksi asia, josta ei perinteisissä isännöintisopimuksissa ole sovittu mitään yksiselitteistä.

Kuka isännöitsijälle antaa onnistumisen eväät?

Isännöintialaa, isännöintiyrityksiä ja yksittäisiä isännöitsijöitä arvostellaan voimakkaasti, mutta ketä kiinnostaa se, kuka isän-

nöitsijälle antaa onnistumisen edellytykset, vie ne kokonaan tai osittain??

Kunkin asunto- tai kiinteistöyhtiön yhtiökokous linjaa kunkin yhtiön toimintaperiaatteet ja niiden hallitus toimivaltaa käyttäessään antaa isännöinnille sen toimintaedellytykset. Isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat kyllä tiedostaneet omat ongelmansa ja etsineet niihin ratkaisuja.

Yhtiökokousten on lähdeittävä linjamaan kunkin yhtiön tavoitteet omaisuudenhoidolle ja annettava niiden linjausten mukaiset toimintaresurssit ja edellytykset myös isännöinnille.

Isännöinti on äärimmäisen vaativa ja poikkiteollinen toimiala. Isännöintipalveluja ostaessaan hallituksen tulee kiinnittää erityistä huomiota isännöintiyrityksen henkilöstön monipuoliseen ja laajaan osaamiseen.

Isännöitsijän työ ei ole mitään yhden miehen tai naisen showta, vaan se vaatii laajan, osaavan ja tehtäviinsä erikoistuneen tukiorganisaation sekä mittavan kumppanuusverkoston, jonka turvin kokonaispalvelu asiakkaalle tuotetaan.

Isännöintiyritysten ongelmista

Isännöintiyritysten keskeisin ongelma on asiakkaan vaatimuksiin nähden väärä ja liian alhainen hinnoittelu sekä osaavan ja sitoutuneen työvoiman saanti. Koko toimialalla on voimakas murros meneillään, jossa isot ketjut kasvavat nopeasti ja isännöitsijöitä eläköityy kovaa vauhtia.

Pienistä ja suurista yrityksistä ne, joilla ei ole edellytyksiä nopeaan muutokseen ja kehittämiseen jäävät muiden jalkoihin. Pienyrityksistä valtava määrä on ammatinharjoittajia, josta siirtyminen liiketoiminnan

pyrittämiseen on kova kynnyks. Hinnoittelun ollessa alhaista, työmäärien kasvaessa ja asiakasvaatimusten noustessa katetavoitteiden ohessa, jää entistä pienempi siivu aikaa asiakkaalle. Näin ollen Matinkylän Huollon omistajarakenne ja toimintaperiaatteet tulevat jatkossakin antamaan meille poikkeuksellisen hyvät toimintaedellytykset.

Omalta osaltamme toivomme hallituksen henkilövalintoihin asiakasyhtiöiltä todellista paneutumista sekä yhtiöiden omien omaisuuden hoidollisten periaatteiden selkeyttämistä. Osaavat ja motivoituneet henkilöt hallituksissa luovat isännöitsijälle motivaation tehdä omaa työtään.

Kaikkein keskeisimmäksi muodostuu siten arjen toiminnoissa eri tahojen roolien selkeyttäminen, molemminpuolinen toisten arvostus sekä avoin halu yhteistyöhön.

Isännöitsijän ongelmista

Isännöintiä ammatikseen tekevällä henkilöisännöitsijällä on nykyään yrityksestä ja asiakaskohteista riippuen oltava nykyhinnoittelulla 15 – 35 yhtiötä hoidettavanaan pelkkien palkkojen ja sivukulujen kattamiseen, puhumattakaan yrityksen muista kuluista katteineen!

Isännöitsijällä on työssään monenlaisia ongelmia, ehkä keskeisin on kuitenkin kulloinkin ajankäyttö. Isännöitsijällä on vuoden ajasta riippuen ns. pakollisia taloushallinnon tehtäviä, kokouksia – isoja ja pieniä asioita laidasta laitaan loputtomiin.

Ongelmaksi muodostuu se, kuinka kellot ajankäyttösi siten, että asiat sujuvat kaikilta osin, säilytät asiakaskeisyytesi ja kykyisi paneutua isoihin asioihin ja pikkuasioihin sekä säilytät oman fyysisen kuntosi ja henkisen tasapainosi!

Kaiken tämän lisäksi päätoiminen isännöitsijä istuu 100–120 iltakokousta, joiden hallitusten jäsenten kinastelua pikkuasioista ei aina jaksa välttämättä kovin hyvin kuunnella.

Miksi isännöitsijän työssä kuitenkin jaksetaan?

Suomen Isännöintiliitto on teettänyt toimialaa koskien laajoja kyselyjä, joiden mukaan isännöitsijät viihtyvät pääosin hyvin työssään sen monipuolisuuden ja vaihtelevuuden vuoksi.

Alan palkkaus on hyvää tasoa muihin aloihin verrattuna, mutta iltakokouksia pidetään henkisesti ja fyysisesti raskaina. Alan vaatimusten kasvusta ja yksilön osaamisen rajallisuudesta johtuen yrityksen toiminta- ja työedellytykset ovat keskeinen tekijä, jolla yritys pystyy työntekijöistä kilpailemaan.

Matinkylän Huollolla hyvät toimintaedellytykset

Matinkylän Huolto Oy on pystynyt luomaan työntekijöilleen hyvät ja monipuoliset toimintaedellytykset. Meillä on monipuolinen ja osaava tukihenkilöstö sekä toimiva kumppanuusverkosto isännöitsijöidemme tukena.

Ala huomioiden aivan poikkeuksellista on mm. se, että noin sataa isännöintikohdettamme hoitavaa kuutta isännöitsijää tukee neljän hengen tiimi teknisessä isännöinnissä erilaisissa rakennuttamistehtävissä sekä muutaman hengen talous- ja kiinteistösihteeritiimit.

TEKSTI: MIKKO PELTONEN
KUVA: MARKKU HORTTANAINEN



VUONNA 1969 MATINKYLÄN ALUE OLI VIELÄ VEHRÄÄ PELTOMAATA JA METSÄÄ.

MATINKYLÄN HUOLLOLLA ON SUURI ROOLI MATINKYLÄN KEHITTÄMISESSÄ

Yrityksen toiminta-ajatus ja tavoitteet

Matinkylän Huolto Oy:n toiminta-ajatuksena on "tuottaa alueen toimintaan ja asumiseen liittyvät peruspalvelut laadukkaasti siten, että alueella on hyvä asua ja toimia".

Tuota vaativaa toiminta-ajatusta Matinkylän Huolto Oy henkilökuntansa ja hallintoelintensä ohjaamana on toteuttanut kohta 40 vuotta. Yhtiön alkuaikojana on leimannut ainainen resurssien rajallisuus hoidettavan rakennuskannan kasvettua nopeasti.

Matinkylä sai alkuaikoinaan köyhän kaupunkiosan maineen Haukilahden, Westendin ja Tapiolan puristuksessa. Matinkylälle oli lyöty ulkopuolisten toimesta leima alueesta, jonne jouduttiin.

Todellisuudessa Matinkylässä ikänsä asuneet ovat aina viihtyneet täällä ja löytäneet merellisen luonnon. Matinkylästä on aina kirjoitettu siten kuin siellä on eletty – todellisuudessa alueemme ei ole ollut muita Espoon alueita millään tavoin huonompi – arvo on täysin katsojan silmissä.

Matinkylän Huollon rooli alueen kehittämisessä

Matinkylässä asuvista vain vanhemmat asukkaat tietävät ja ymmärtävät Matinkylän Huollon merkityksen koko alueen arvostuksen nostajana. Monet merkittävät tahot kyläyhteisömme ulkopuolella ovat hämmästelleet Matinkylän osalla tapahtunutta muutosta.

Alueemme on kehittynyt tavalla, joka on ainutlaatuista koko maassa. Tässä poik-

keuksellisessa kehityksessä huoltoyhtiöllä on ollut keskeinen rooli, mutta ilman alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden, Espoon kaupungin sekä muun laajan yhteistyö- ja kumppanuusverkoston yhteistyötä ei tulos olisi tällainen.

Miten alueen imagon muutos näkyy arjessa

Asuntokaupassa on aina vallinnut yksinkertainen sääntö – sijainti, sijainti - 100 kertaa sijainti on keskeisin asuntokaupan hintaan vaikuttava tekijä. Matinkylä sijainniltaan on erinomaisten liikenneyhteyksien päässä, meillä on meri lähellämme ja vapaata luontoa runsain mitoin, Kauppakeskus Iso Omena lähes kylän keskellä, Helsingin palvelut lähietäisyydellä ja metro tulossa.

Matinkylän imago alueena on nousut huimasti viime vuosina vanhan alueen perusparannusten ja uuden rakennuskannan myötä.

Kiteytettynä voi todeta, että Espoo on vetovoimainen kaupunki, Matinkylä yksi vetovoimaisimmista alueista, alueella upeita kiinteistöjä ja upeaa rakennettua ympäristöä ja kiinteistöissä hyvin monipuolista asuntokantaa, joiden arvo on noussut alueen kehittämisen myötä oikealle tasolle.

Matinkylän Huollon palveluita ostavat arvostavat työtämme

Yksinkertainen mittari arvostukselle Matinkylän Huollon tekemää työtä kohtaan on se, ketkä ostavat tämän yrityksen palveluja. Kaikkien mieliksi ei voi olla, emme sellaista

kuvittelekaan, mutta olemme aina aidosti olleet alueen eteen työtä tekemässä. Kaikki alueella asuvat ilomielin ottavat työmme hedelmät vastaan, mutta vain palvelujamme ostavat ovat aidosti myös valmiita panostamaan alueemme kehitystyöhön.

Matinkylän Huollon ja sen asiakasyhtiöiden työn vaikutukset alueen imagon nousun kautta asuntojen hintoihin ovat kymmeniä miljoonia euroja viimeisen kymmenen vuodenaikana.

Matinkylän Huolto lisäarvon tuottajana

Omistajarakenteestamme johtuen emme tavoittele voittoa, vaan pyrimme käyttämään kaikki resurssimme asiakkaalle tuotettavan lisäarvon aikaansaamiseksi.

Tavoitteemme on siis pyrkiä "kovin liiketaloudellisen perustein" nollatulokseen. Näistä periaatteista huolimatta yritys ranskittiin Asiakastieto Oy:n toimesta vuonna 2007 alan yli 4000 yrityksen joukossa siihen 1%:n ryhmään, jotka saivat AAA-tunnuksen käyttöönsä.

Matinkylän Huolto on sloganinsa mukaan turvallinen kumppani ja aina asiakaitaan lähellä oleva vahva paikallinen toimija, jonka juuret ovat eteläisessä Espoossa Matinkylän suuralueella.

HISTORIAA

Matinkylän Huolto Oy perustettiin vuonna 1969 siloisen aluerakentajan HAKA Oy:n toimesta. Haka oli hankkinut Matinkartanon maat haltuunsa ja tehnyt alueen rakentamisesta aluerakennussopimuksen silloisen Espoon kauppalan kanssa. Alueemme ensimmäisen asuntoyhtiön Matinraitin 7:n peruskivi muurattiin syksyllä 1969 Mauno Koiviston ollessa pääministerin roolissa tilaisuudessa mukana.

Tuolloin aluerakentaminen koettiin ainoaksi mahdollisuudeksi selviytyä muuttoliikkeen aiheuttamasta asutopulasta pääkaupunkiseudulla. Kohta 40 vuotta on tuosta kulunut ja mikä on muuttunut – samojen ongelmien kanssa painitaan edelleen. Tällä hetkellä suurin ongelma on pitää asunnot kohtuuhintaisina.

Haka Oy perusti tuolloin Matinkylän Huollon tuottamaan kiinteistöjen ja asukkaiden tarvitsemat peruspalvelut alueelle. Alueelle rakennetut asunto- ja kiinteistöyhtiöt tulivat Matinkylän Huollon omistajiksi. Tällä hetkellä huoltoyhtiön omistajia on yhteensä 111.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVA: ARKISTOKUVA VUODELTA 1969



KUVASSA VASEMMALTA
TEKNISET ISÄNNÖITSIJÄT
MIA KOKKONEN,
HEMMO PÄIVÄRINNE,
AKI MOILANEN JA
MARKKU KUUSJOKI.



HUOLTOPALVELUT JA PÄIVYSTYS (09) 8046 3201

Vikailmoitukset, ovenavauspyynnöt ja muut kiinteistönhoidon työtilaukset voit tehdä töiden vastaanottoon, joka päivystää ympäri vuorokauden.

Ohjeita töiden vastaanotossa asioimiselle

Soittaessasi töiden vastaanottoon, puhelin (09) 8046 3201 pyri kuvaamaan ongelma lyhyesti ja selkeästi.

Varmista pääsy huoneistoon

Mikäli et erikseen mainitse, oletetaan että huoltomies pääsee ja saa mennä huoneistoon yleisavaimella ja että työ voidaan suorittaa huolto-organisaation ratkaisemana ajankohtana vian kiireellisyys ja luonne huomioiden. Muista mainita myös mahdollisesta turvalukosta ja kotieläimistä.

Ovenavauspyynnöt

Avaimen unohtuessa, huoneiston oven avaus suoritetaan erillistä korvausta vastaan talonkirjaan merkityille henkilöille. Avausta pyytävän on pystyttävä todistamaan henkilöllisyytensä.

Liputukset

Suru- ja juhraliputukset voi tilata töiden vastaanottopisteestä. Asiakkaan on syytä varmistua mahdollisesta veloituksesta, sillä osa kiinteistöistä ei maksa asukkaan tilaamia liputuksia. Asukkaalla on myös mahdollisuus noutaa lippu käyttönsä.

ASIAKASPALVELU

ma-pe 9-16

Puhelin (09) 8046 3211 ja faksi (09) 8046 3303

Poikkeavista aukioloajoista tiedotamme kotisivuillamme www.matinkylanhuolto.fi sekä ovitiedotteilla ja puhelinvastaajanauhalla.

Asiakaspalvelupisteemme palvelee seuraavissa asioissa:

- avainpalvelu
- saunavuorojen varaukset
- isännöitsijätoimistolle tehtävät muuttoilmoitukset ja muuttoon liittyvät asiat
- nimenmuutokseen liittyvät asiat
- talonkirjaotteet
- asukkaiden neuvonta

Kiinteistösihteerit, puh. 8046 3213 ja 8046 3216, palvelevat seuraavissa asioissa:

- muutosmerkinnät osakeluetteloihin
- isännöitsijäntodistukset
- autopaikkavaraukset

TEKNISET ISÄNNÖITSIJÄPALVELUT

Tekniset isännöitsijät hoitavat erilaisia rakennuttamistehtäviä ja omaisuuden hoitoa ohjaavien kunnossapidon periaateohjelmien laadintaa asiakasyhtiöiden toimeksiantoista.

Periaateohjelmat laaditaan kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden pohjalta yhtiökohtaisten korjaushankkeiden priorisoimiseksi. Yhtiöiden hallitusten muutosesitysten jälkeen ohjelmat hyväksytään yhtiökokouksilla kunkin yhtiön toimintalinjaksi kymmenen vuotta eteenpäin.

Näillä ohjelmilla tuodaan julki kunkin yhtiön tapa hoitaa omaisuuttaan. Ohjelmista nostetaan yksittäisiä korjaushankkeita hankevalmisteluun 1-2 vuotta ennen hankkeiden toteutusta.



TULOSSA SYKSYLLÄ

MASA 2-2008

**PÄÄTEEMANA ENERGIA-ASIAT,
ENERGIAN KULUTUS JA KÄYTTÖ,
ENERGIATODISTUS, YNNÄ MUUTA
ENERGIAAN LIITTYVÄÄ**

Mukana arjessa, kun tarvitset luotettavaa ja turvallista kumppania



Olemme vahvasti mukana alueen kehitystyössä sekä matinkyläläisten arjessa – henkilökohtaisesti ja joka päivä. Ydinsaamistamme ovat isännöintipalvelut, kiinteistö- ja huoltopalvelut 24 h, ympäristönhoido sekä tekniset asiantuntijapalvelut. Ota reilusti yhteyttä.

 **Matinkylän Huolto**

WWW.MATINKYLANHUOLTO.FI • PUHELIN 804 631 • MATINKATU 22, 02230 ESPOO

 **Virepal**
REMONTTIPALVELU

Ammattitaidolla ja kokemuksella huoneistoremontit sekä pinta- ja märkätilakorjaukset. Kysy lisää ja pyydä tarjous: toimisto@virepal.fi



KUNTOTUTKIMUKSESSA KARTOITETAAN MÄRKÄTILAN RAKENTEIDEN KUNTO.

KYLPYHUONEREMONTISSA TALOYHTIÖN VALVOMANA TARKASTETAAN MM. VESIERISTEET JA LATTIAKALLISTUKSET.

KYLPYHUONEREMONTTI VALMIINA

OHJEITA MÄRKÄTILAN REMONTOIJALLE

Julkisuudessa on kirjoiteltu paljon kaubakuvia huoneistoremonttien sudenkuopista aiheesta ja aiheetta.

Tässä pyrimme kertomaan pääasioita siitä, kuinka voitaisiin luoda onnistumisen edellytykset vaativalle hankkeelle.

Muista etsiä lähtötietoja vaikkapa googlettamalla, esim. www.asuntotietokeskus.fi

Älä hosu, selvitä perheesi tavoitteet

Mieti mitä todella olet haluamassa – tiedosta, että edessäsi saattaa olla elämäsi työläin prosessi.

Selvitä siis tarkkaan omat, perheesi, vaimosi, lastesi mieltymykset ja tavoitteet koko remontin suhteen.

Liian usein keskustelua perheen sisällä aloitellaan vasta silloin, kun purkuja ollaan jo tekemässä ja suihku on käyttökiellassa.

Perehtykää markkinoilla oleviin tuotteisiin

Selvitä asettamiinne perustavoitteisiinne sopivat tavarantoimittajat ja perehdy markkinoilla oleviin tuotteisiin – yhtä tärkeää kuin on tietää, mitä haluaa, on se, että tunnistaa sen, mitä ei ainakaan halua.

Käykää siis ennen tarkempaa suunnittelua omien tavoitteidenne pohjalta perehtymässä laattaliikkeissä, LVI-liikkeissä ja sähköliikkeissä markkinoilla oleviin tuotteisiin – näistä saattaa löytyä aivan uusia käyttökelpoisia ajatuksia.

Näe tila "purettuna" lähtötilanteessa

Ota selvää isännöitsijältä/tekniseltä isännöitsijältä yhtiössä vallitsevista käytännöistä/asunto-osakeyhtiölain vastuista osakkaan ja yhtiön kesken.

Yhtiösi saattaa osallistua lain vaatimusta laajemmin korjauskustannuksiin. Selvitä samalla olemassa olevien rakenteiden ja tekniikan rajaamat mahdollisuudet. Kantavat rakenteet, kriittiset viemäröintipisteet, vesipisteet ja putkitusreitit, lämmitysputket ja patterit, sähkön syöttömahdollisuudet, ilmanvaihdon rajoitteet yms.

Huomioi myös vanhojen rakenteiden mittapoikkeamat, seinien vinoudet yms., joilla voi olla ratkaiseva merkitys myöhemmässä varuste-, kaappi- ja laitemitoituksessa.

Ota ammattilainen suunnitteluapuun

Tunnusta heti lähdeettäsi oman osaamisesi rajat ja käytä sisustussuunnittelijaa tms. kokonaisuuden, värien yms. suunnittelun hahmottamisessa. Muodostakaa ensin yhteinen näkemys kokonaisuudesta ja antakaa sen jalostua ajan kanssa detaljien hiomisella lopulliseksi tavoitteeksi.

Piirrä tai piirrä osavalla suunnittelijalla vähintään mittatarkka pohjakuva, joka sisältää kaiken ajattelun sekä ainakin keskeisten seinien naamakuvat mittatietoineen.

Varmistu siis yksittäisten varusteiden, kaappien, kalusteiden, hanojen, WC-istuinten tarkasta tilantarpeesta joka suuntaan.

Jokaisella tuotteella on omat mittansa ja mittatietoja saa, kun osaa etsiä ja pyytää.

Tehdäänkö toteutus kokonais-urakkana vai osaurakoina?

Hankkeeseen on saattanut kuluä tässä vaiheessa aikaa muutama kuukausi. Nyt ollaan yhdessä koko hankkeen kriittisimmistä vaiheista. Joudutte päättämään siitä, millä tavoin varsinainen työ tullaan toteuttamaan.

Yleisin tapa on se, että rakennusteknisiä töitä tekevä yritys tarjoaa koko hankkeen urakalla siitä laadittuihin asiapaperihin pohjautuvana. Mitä epämääräisemmät ovat asiapaperit, sitä suurempi on tarjouden

hintahaitari ja sitä suurempi on vaara urakkaan kuulumattomille lisätöille.

Toinen vaihtoehto on teettää esim. rakennustekniset työt pelkästään kokonaisurakkana, jonka yhteydessä sama urakoitsija tekee asuntoyhtiön osuuden mahdollisista purkutöistä, kuivatuksista, pohjatöistä sekä vesieristyksistä.

Yhtiölle tulevista töistä ja niistä laskutamisesta tulee aina ennakkoon sopia isännöintiorganisaation kanssa yhtiössä vallitsevan käytännön mukaisesti.

Mikäli teetät itse LVIS-työt suoraan omilla urakoitsijoillasi, otat vastuun siitä, että he ovat paikalla silloin, kun muut työt sitä edellyttävät.

Älä ruoki harmaata taloutta ja muista valvonta

Mitä töitä et saa aloittaa, ennen kuin olet sopinut isännöintiorganisaation kanssa siitä, miten työ valvotaan, miten työvaiheet dokumentoidaan ja kuka maksaa mitään siitä aiheutuvia kustannuksia.

Märkätilan remontointi edellyttää käytännössä vähintään viisi (5) tarkastuskäyntiä, aloituskatselmus, kuivatusten jälkeinen kosteuden mittaus, pohjatöiden tarkastus ja vesieristyslupien antaminen, vesieristeiden tarkastus eristepaksuusmittauksineen sekä lopputarkastus.

Hyvä valvonta ja dokumentointi on sekä yhtiön että osakkaan oikeusturvan kannalta ehdottoman tärkeä myöhempien ongelmien ennaltaehkäisemiseksi.

Hyödynnä kotitalousvähennys

Saat remontistasi oikein teetettynä verotuksessasi kotitalousvähennykset, joten harmaan työvoiman käyttö ei kannata missään olosuhteissa.

Muista myös, että takuut työlle menettävät samalla, kun "harmaa työvoima" poistuu työmaaltasi.

Lisätietoja kotitalousvähennyksestä saat mm. verohallinnon sivuilta www.vero.fi

Varaudu lisä- ja muutostöiden kustannuksiin

Viisautta on myös varautua hankkeen ominaispiirteistä riippuen 15-20 %:n lisä- ja muutostyökustannuksiin. Teetäpä suunnittelu ja asiapaperisi kuinka hyvin tahansa, aina käy niin, että vanhat rakenteet yllättävät.

Kaikkeen ei voi eikä ole tarkoituksenmukaistakaan pyrkiä ennakkoon varautua. Urakoitsijalta voit vaatia hänelle esitettyjen asiapaperien mukaista suoritusta, et enempää.

Esiin tulevat lisä- ja muutostyöt on sovitettava työn edetessä. Urakoitsijan on usein vaikea antaa lisätyötatarjousta piirustusten yms. puuttuessa, joten käytännössä helpointa on sopia näistä töistä tuntityöperiaatteella tehtäviksi. Menettelytavat tulee sopia heti aloituskatselmuksen yhteydessä.

Säilytä valvontamuistiot ja muut asiapaperit sekä hoida velvoitteesi

Säilytä vastaisuuden varalle kaikki mahdollinen hankkeeseen liittyvä asiakirja-aineisto ja tuoteselosteet yms. Mitä parempi aineisto sinulla on käytössäsi hankkeesta myydessäsi huoneistoasi joskus tulevaisuudessa, sen paremman hinnan saat asunto-osakkeistasi.

Kun urakoitsija on työnsä tehnyt, hoida velvoitteesi tinkimättä maksujen suhteen. Jos erimielisyyksiä syntyy, tulee ne ratkaista valvojan välityksellä.

Perusteeton maksujen pidättäminen voi johtaa tarpeettomiin oikeusprosesseihin. Käytäntö on osoittanut sen viisauden, että aina parempi on laiha sopu kuin lihava riita, josta hyötyvät vain juristit.

Rakentamiseen, rakennusalan yleiseen toimintakulttuuriin ja sen lainalaisuksiin liittyy niin monia muuttujia, että niitä ei millään kaikkia voi hyväksyä, mutta kokemuksen myötä niitä oppii jollain tavoin ymmärtämään.

Kuka korjaa ja korvaa, jos

kylpyhuoneen seinät alkavat oireilla kosteusvaurion vuoksi tai jos vesijohto hajoaa?



Asunto-osakeyhtiöissä vastuusta säädelään joko yhtiöjärjestyksessä tai jos se vaikenee vastuista, asunto-osakeyhtiölaissa. Kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kunnossapitovastuusta sopia periaatteissa mitä tahansa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat. Näin ollen päävastuu huoneiston sisäpuolisista korjauksista kuuluu osakkeenomistajalle.

Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan huoneiston sisäpuolellakin rakenteesta johtuvat viat sekä pitämään kunnossa erilaiset rakennuksen huoneistoihin samantasoisina asennetut putkistot, johdot, kanavat ja vesihanat.

Laissa tarkoitettuja rakenteita ovat paitisi kantavat rakenteet myös yhtiössä käytetyt erilaiset eristeet. Yhtiön korjausvastuulla ovat siis mm. kosteus- ja veden eristeet märkätiloissa.

Jos huoneistossa esiintyvä kosteusvaurio on aiheutunut joko eristyksen puutteista tai vioista tai putkistovuodoista, korjausvastuu kuuluu yhtiölle.

Rakenteesta johtuvia sisäpuolisia vikoja ovat myös veden eristyksen puutteesta tai vaurioitumisesta aiheutuneet pinnoitteiden vioittumiset. Jos esim. kylpyhuoneen

seinä- tai lattiarakenteeseen kuuluva veden eriste vaurioituu ja sen johdosta kylpyhuoneen pinnoitteena oleva kaakeli irtoaa, myös kaakelien korjausvastuu kuuluu yhtiölle. Jos taas kaakeli irtoaa vain sen vuoksi, että käytetty kiinnityslaasti on huonoa, kyse on puhtaasta pinnoitevauriosta eikä rakenteesta johtuvasta viasta ja tällaisen vaurion korjaaminen kuuluu osakkaalle.

Myös vesi- ja viemärijohtojen vuotojen aiheuttamat vesivahingot kuuluvat siis yhtiön kunnossapitovastuun piiriin.

Kunnossapitovastuun laajuus

Kunnossapitovastuu tarkoittaa sitä, että se taho, joka vastaa kunnossapidosta, joutuu korjaamaan aiheutuneen vahingon. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi yhtiön ollessa vastuussa kunnossapidosta, sen tulee selvittää vaurion syy, korjata vaurio ja saattaa korjattava tila vahinkoa edeltävään tasoon. Muita korvauksia ei automaattisesti tule, vaan ne edellyttävät huolimattomuutta tai tuottamusta yhtiöltä.

Korjaukset vauriota edeltäneeseen tasoon

Yhtiön täytyy korjata kunnossapitovastuullaan olevat vauriot siten, että huoneisto saatetaan korjauksella edeltävään tasoon.

Jos kylpyhuoneessa joudutaan purkamaan laatat vain joiltakin seiniltä, ei osakkaalla ole automaattisesti oikeutta vaatia uusittavaksi kaikkien seinien laattoja.

Paikkakorjauskin on hyväksyttävä, jos se on rakennusteknisesti hyväksyttävä ja ulkoisesti kohtuullinen.

Jos osakkeenomistaja on tehnyt huoneistonsa normaalista tasosta poikkeavia sisustuksellisia lisäyksiä, joiden ennalleen rakentaminen tulee tavallista kalliimmaksi, ei yhtiöllä ole velvollisuutta maksaa tätä aiheutunutta lisäkustannusta.

Yhtiön ei tarvitse korvata kalliimpaa pinnoitetta edes silloin, kun sen on hankkinut joku aiemmista osakkaista. Yhtiön korjausvelvollisuus ulottuu kylpyhuoneessa valinneeseen alkuperäiseen tasoon.

Jos nykyinen osakas tai hänen edeltäjänsä on remontoanut kylpyhuoneen kalliilla italialaisella marmorilla, ei yhtiön tarvitse korjattaessaan kylpyhuoneen kosteusvauriota hankkia vastaavaa kallista pinnoitetta, vaan riittää, että kylpyhuone laatoitetaan vastaavalla laadulla kuin yhtiön normaaliin tasoon kuuluu. Jos osakas haluaa kalliin marmorin remontin jälkeenkin, hän vastaa siitä aiheutuneista lisäkustannuksista.

Aiheuttaja korvaa syntyneen vahingon

Kunnossapitovastuusta on pidettävä erillään aiheuttamisperiaate. Jos osakkeenomistaja omalla toiminnallaan aiheuttaa vesivahingon huoneistossaan, ei yhtiö ole korvausvelvollinen.

Jos osakkeenomistaja esimerkiksi tekee huoneistossaan muutostyön, jonka vuoksi vesivahinko syntyy, on hän siitä itse vastuussa. Aiheuttamisperusteinen vastuu ei kuitenkaan siirry huoneiston uudelle osakkeenomistajalle. Jos huoneiston uusi osakkeenomistaja ei ole tehnyt niitä muutoksia, jotka vahingon ovat aiheuttaneet, täytyy yh-

tiön huolehtia korjauksista kuten asunto-osakeyhtiölaki edellyttää. Yhtiön voi sitten hakea korvauksia muutostyön tehneeltä aikaisemmalta osakkeenomistajalta.

Yhtiöjärjestyksen määräykset

Koska yhtiöjärjestyksessä voi olla kunnossapitovastuuta koskevia määräyksiä, tulee aina ennen vastuutahon lopullista määrittämistä tarkistaa yhtiöjärjestyksen mahdolliset asiaa koskevat maininnat.

Jos vastuuta kunnossapidosta on haluttu laajentaa osakkaalle laista poikkeavasti, tulee määräyksen olla niin yksiselitteinen, että osakas voi ilman tulkintaa selvittää siitä vastuunsa laajuuden.

Lopuksi

Kaikki asunto-osakeyhtiölle syntyvät kustannukset katetaan osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella.

Jokaisen osakkeenomistajan kannattaa-kin valvoa aktiivisesti hallitsemansa huoneiston kuntoa, hoitaa sitä huolellisesti ja teettää remontit ammattitaitoisilla tekijöillä. Näin voidaan ennalta ehkäistä vaurioiden syntyä ja pienentää paineita vastikkeen korottamiseen.

TEKSTI: HELENA KINNUNEN, JOHTAVA LAKIMIES
ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENUTTAJALIITTO RAKLI RY

Remonttipalvelu



Matinkylän Huollon tytäryhtiö, kokenut korjausrakentaja Virepal, keskittyy kiinteistöjen korjausrakentamiseen ja remontointiin ammattitaitoisesti ja asiakkaan toiveet huomioiden.

Virepal Oy:n tavoitteena on taata asiakkailleen, niin taloyhtiöille kuin yksittäisille kotitalouksille, laadukas, monipuolinen ja kilpailukykyinen remonttipalvelu riippumatta siitä onko kyseessä kodin pieni pintaremontti vai vaativa märkätila- tai keittiöremontti.

"Asiakkaidemme remonttipäätöksiä helpottaaksemme, olemme kehittäneet toimintaamme siten, että pystymme tarjoamaan asiakkaillemme kaiken kattavia kylpyhuone- ja keittiöremonttipalveluita. Korjausrakentamiseen erikoistuneen oman palvelualltiin ja ammattitaitoisen henkilökuntamme lisäksi käytämme tarvittaessa ammattitaitoista ja luotettavaa yhteistyökumppaniverkostoa toteuttaaksemme asiakkaidemme toiveet", toteaa työpäällikkö Riku Reinikka.

Pitkäaikaisen, monille asiakkaillemme tutun, Lauri Liukon siirtyttyä viettämään eläkepäiviä yrityksen työpäälliköksi on nimitetty Riku Reinikka. Rikun vastuualueeseensa kuuluvat asiakaskontaktien hoidon lisäksi kaikki tarjouspyyntöihin, työtilauksiin sekä töiden suorituksiin liittyvät asiat.

**KUN TARVITSET KOTISI
REMONTTOINTIIN ASIAANTUNTEVAA
JA LUOTETTAVAA AMMATTIAPUA,
OTA YHTEYTTÄ VIREPALIIN:**

Riku Reinikka,
työpäällikkö
puhelin 050 414 1725
faksi (09) 8046 3311
riku.reinikka@virepal.fi



PERUSKORJAAMALLA
SAADAAN VANHAKIN HISSI
TOIMIMAAN LUOTETTAVASTI
JA TURVALLISESTI.



HUOLELLA TOTEUTETTUNA
HISSI ISTUU RAKENNUKSEEN
KUIN OLISI AINA OLLUT SIellä.

Hissi on Suomessa yleisimmin käytetty kulkuneuvo, mutta sen olemassa oloon ei juurikaan kiinnitetä huomiota niin kauan kuin se toimii.

Hissi on kuitenkin tärkeä osa asumisen laatua ja asumisviihtyvyyttä, minkä vuoksi yhä useammassa taloyhtiössä panostetaan tänä päivänä hissittömien talojen hissittämiseen tai vanhojen hissien modernisointeihin.

Turvallinen ja esteetön liikkuminen, asumismukavuus sekä kiinteistöjen toimivuus ovat arvoja, joiden vuoksi kiinteistöjen kehittämiseen halutaan panostaa.

Hissin hankkiminen hissittömään taloon tai vanhan hissien peruskorjaaminen vastaamaan tämän päivän turvallisuus- ja esteettömyysvaatimuksia on osa kiinteistön kehittämistä ja aina kannattava sijoitus kiinteistön toimivuuteen sekä arvonnousuun.

Hissi on rakennuksen sydän

Hissi on pitkäaikainen investointi, joka kestää ja palvelee moitteetta kymmeniä vuosia, edellyttäen, että sitä huolletaan asianmukaisesti ja säännöllisesti. Hissin käytettävyys ja turvallisuus on mahdollista varmistaa systemaattisen ja ennakoivan kunnossapidon avulla.

"Ennakoivalla kunnossapidolla varmistamme hissien luotettavan ja turvallisen toiminnan ohella laitteen arvon säilymisen sen koko elinkaaren ajan", kertoo myyntijohtaja **Jussi Kojamo** KONE Hissit Oy:stä.

"Vaikka ennakoiva kunnossapito vähentää merkittävästi hissien korjaustarvetta, kaikkia toimintahäiriöitä ei kuitenkaan pystytä ennalta ehkäisemään."

Milloin aika modernisoida?

Hissin taloudellinen käyttöikä on noin 20–25 vuotta, mutta hyvästä ja säännöllisestä kunnossapidosta huolimatta vuosien saatossa sen suorituskyky laskee, toimintahäiriöt lisääntyvät ja käyttömukavuus kärsii.

Toimintahäiriöiden ennakoiminen on hyvin vaikeaa – niitä voi tulla vasta 30 vuoden tai jo viiden vuoden käytön jälkeen.

Ajankohtaan vaikuttavat monet asiat, kuten hissien käyttöaste ja -olosuhteet, mutta suuri vaikutus on ennen kaikkea kunnossapitotoimenpiteiden laadulla ja säännöllisyydellä.

Vanhat hissit edustavat oman aikansa teknologiaa, mutta eivät enää vastaa tämän päivän hisseille asetettuja turvallisuus- ja esteettömyysvaatimuksia. Liian monista niistä puuttuvat esimerkiksi hissikorin ovet tai puheyhteys päivystävään palvelukeskukseen toimintahäiriön sattuessa.

Myös vanhojen hissien epätarkka pysähtyminen kerrostasolle on selkeä turvallisuusriski erityisesti ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille henkilöille. Vanhat hissikorit ovat usein myös hyvin ahtaita; niihin harvoin mahtuvat lastenvaunut, isot kantomukset, pyörätuolit tai muut liikkumisen apuvälineet.

Yksityiskohtainen selvitys hissien nykytilasta

Hissin kaikki osat kuluvat käytössä, mutta hyvin eri tahtiin. Nopeimmin yleensä kuluvat näkyvillä ja kosketeltavissa olevat osat, kuten korin pintamateriaalit ja napitot, jolloin hissi ei enää vastaa kutsuihin tai pysähtyy väärin kerroksiin.

Peruskorjaushankkeen on hyvä perustua hissien nykyisen kunnan perusteelliseen kartoitukseen, jonka pohjalta on helppo arvioida tarvittavat toimenpiteet, niiden aikatauluttaminen ja syntyvät kustannukset.

Ikääntyneen hissien peruskorjaaminen on ennen kaikkea turvallisuuskysymys. Hissiteknologia on kehittynyt viimeisen 30 vuoden aikana huomasti – uusimalla esimerkiksi ohjauksjärjestelmä saadaan vanhakin hissi liikkumaan tasaisesti ja pysähtymään tarkasti kerrostasolle.

Kun ilman korinovea oleva hissikori varustetaan automaattiovilla helpottuu liikkuminen ja tavaroiden juuttuminen "liikkuvan" seinän ja hissikorin väliin estyy.

Puheyhteys hissikorista päivystävään huoltoliikkeeseen varmistaa nopean ja turvallisen avunsaannin toimintahäiriön sattuessa.

Ratkaisu löytyy, mutta hallinnolliset päätökset vaikeita

Peruskorjaushankkeeseen löytyy mm. KONE Hissit Oy:ltä valmiiksi tuotettuja ratkaisuja, jotka ovat asunto-osakeyhtiölle mahdollisimman helppo toteuttaa.

Palvelukokonaisuus sisältää hissien peruskorjauksen suunnittelun ja toteutuksen, hissien kunnossapidon, peruskorjaushankkeen rahoitusjärjestelyt sekä mahdollisten Valtion asuntorahaston tai kunnan myöntämien tukien järjestelyt. Asiakkaan osalle jää vain sopimuksen mukaisen, sovitulle ajanjaksolle lasketun kiinteän kuukausihinnan maksaminen.

Suomen Isännöintiliiton tekemien isännöitsijöille kohdistettujen hissejä koskevien kyselyjen tulokset kuitenkin osoittivat keskeisimmän ongelman, joka on hallinnollisten päätösten aikaansaaminen.

Hissien saaminen vanhaan kiinteistöön yli 50% hankintakustannuksista menevistä valtion ja kunnan tuista huolimatta hankintapäätösten aikaansaanti on lähes mahdotonta asunto-osakeyhtiömuotoisissa kohteissa. Ikääntyneissä kiinteistöissä on niin mittava määrä pakollisia korjauksia tekemättä, että uusininvestoinnit eivät mene läpi.

Hissihankkeissa hiertää eniten se, mikä olisi oikea ja kohtuullinen tapa jakaa hankkeen kustannukset. Valmistetta olevaan uuteen asunto-osakeyhtiölakiin suunnitellaan poikkeamista nykykäytännöstä, jonka mukaan enemmistö päätös riittää.

Uusissa kaavailuissa helpotettaisiin yhtiökohtaisesti sovittavalla tavalla alempien kerrosten maksurasitetta merkittävästikin. Vaikea uskoa, että tämäkään lisäisi hissejä,

kun tällä tavoin maksajien määrä vähenee – toki alimpien kerrosten täysi vastustus poistune. Päätösten aikaansaanti ja asiaan liittyvä hallinnointi saattaa myös mennä varsin monimutkaiseksi ja työlääksi.

Vaikuttaa siltä, että esimerkiksi Matinkylässä on niin suuri määrä hissillisistä taloja, että

3-4 kerroksiin taloihin ei juurikaan tule hissipäättöksiä. Tilanne on aivan toinen josain pienemmällä paikkakunnalla tai taajamassa, jossa ei ole hissitaloja lainkaan.

Hissittömyyden ei tarvitse olla ikuista

Hissittömyys on tänä päivänä koko yhteiskuntaa koskettava asia. Hissi on tärkeä osa esteetöntä ympäristöstä ikääntyneiden ihmisten ohella myös kerrostalon muille asukkaille ja talossa liikkuville.

Asuntoa hankittaessa ei hissittömyyteen välttämättä kiinnitetä huomiota, vaan liikkumisen haasteet havaitaan vasta sitten kun joku lähiympäristöstä ei pysty liikkumaan hissittömyyden takia.

Vaikkeasti liikkuville ikääntyneille tai liikuntarajoitteisille henkilöille hissi on välttämättömyys, mutta se helpottaa huomattavasti liikkumista myös lastenvaunujen tai kantamusten kanssa.

Nykytekniikalla hissi on mahdollista asentaa jälkikäteen lähes jokaiseen kerrostaloon, rakennuksen olemassa olevaa arkitehtuuria kunnioittaen.

Porrashuoneesta riippuen hissi voidaan asentaa joko porrashuoneeseen tai vaihtoehtoisesti kiinteistön ulkopuoliseen hissikuiluun. Useimmissa tapauksissa edullisin vaihtoehto on hissien sijoittaminen porrashuoneeseen, jolloin lähes poikkeuksetta saatetaan täysin esteetön kulku asuntoihin.

Avustusta hissien hankintaan tai peruskorjaamiseen

Hissien hankkiminen hissittömään taloon tai vanhan hissien peruskorjaaminen vastaamaan tämän päivän esteettömyys- ja turvallisuussuosituksia ovat osa kiinteistön kehittämistä.

Tänä päivänä hissittämishankkeita pidetään niin tärkeinä, että valtio tukee niitä jopa 50 prosentin avustuksella hankkeen kokonaiskustannuksista.

Valtion tuen lisäksi monet kunnat myöntävät hissittämishankkeisiin lisäavustuksia. Myös vanhojen hissien perus-korjaamiseen on mahdollista saada esteettömyysperiaatteen perusteella valtiolta tukea.

Hissi kuuluu nykyaikaiseen asumisen laatuajatteluun ja maksaa itsensä takaisin paitsi kiinteistön toimivuuden parantumisena ja asumismukavuutena myös kiinteistön arvonnousuna. Päätökset mahdollisista hankinnoista ovat kunkin yhtiön osakkeenomistajien käsissä.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVAT: KONE HISSIT OY



TASA-ARVOTTAMINEN

TASA-ARVOTTAMISASIAIN SUURNEUVOSTO on alkanut tutkia nimien sukupuoleen liittyvää tasa-arvoisuutta valtakunnassa. Kiinteistöalan nimikkeistöä on asetettu selvittämään Kiinteistöalan Tasa-arvottamistoimikunta.

Se onkin ryhtynyt puuhakkaasti keräämään aineistoa ja ehdotuksia uusiksi tasa-arvoisiksi ammatti- yms. nimikkeiksi alalla.

Huoltomiehen uudeksi nimikkeeksi esitetään mm. huoltohenkilö, huolikko, kiintöitsijä, talostaja, talokas, talkkari, kiinteri, talokko (vrt. karjakko) ja kiintöijä.

Naispuoliset jäsenet paheksuivat eniten talkkaria, koska sanan loppuosa sisältää miehen nimen. Myös kiintöijä hylättiin välittömästi; siitä katsottiin helposti muodostuvan kiinteistö-äijä, mikä olisi myös selvästi maskuliininen nimi.

Putkimiehen tilalle olivat ehdolla putkuri, putkikko, putkittelija ja putkistaja sekä sähkömieheksi sähköri, sähkösti, energisti ja sähköistelijä.

Isännöitsijä-nimike tuotti ongelmia. Esillä oli mm. talotoimari, talonomi, talologi, kiintöitsijä ja dispokko (vrt. ruots. disponent). Huomattiin myös, että piakkoin uudistumassa olevaan asunto-osakeyhtiöläkiin olisi tarpeen tehdä uudistus jo nyt. Niinpä esillä oli ehdotus, että laissa isännöitsijä tässä vaiheessa korvattaisiin nimikkeellä: kiinteistön hallinnollisia, taloudellisia ja teknisiä asioita hoitava henkilö. Sanaa isännöitsijä toimikunta piti maskuliinisen etuliitteen johdosta tosi loukkaavana ja vanhentuneena.

Isännöitsijätoimiston nimeksi ehdotettiin talostamo, talotoimela ja talokkola. Toimikunta kiinnitti vakavaa huomiota myös muihin alan sekstistisiin sanoihin, kuten varsinainen yhtiökokous, uskottu mies ja ovimikko.

Uskottu mies muuttuikin pian uskotuksi henkilöksi, kunnes toimikunta äkkäsi, että ensimmäisessä sanassa ilmenee miehen nimi Usko. Niinpä ehdotettiin luottamuksellista henkilöä.

Feministinen varsinainen yhtiökokous ehdotettiin muutettavaksi pääyhtiökokoukseksi erotukseksi ylimääräisestä yhtiökokouksesta. Todettiin kyllä, että se voi aiheuttaa hämminkiä, kun ajatellaan, että onko taloyhtiöllä sisar- tai tytäryhtiö. Ovensulkija ovimikon tilalle ehdotettiin ovinistia, ovikkoa ja oviavitinta.

Matinkylän alueen katujen nimissä havaittiin hirvittävä määrä maskuliinisuutta; Matinkatu, Matinkuja, Paulinpolku, Matinkaitti, Nestorinpolku, Akselinpolku, Kala-Matti jne., jota vielä korosti Matinkylän nimi koko kaupunginosaa koskevassa nimessä.

Liiallista naisnäkökulman korostusta todettiin Matinkylän alueellisissa kadunnimissä: Liisankuja, Leilankuja, Leenankuja, Elsankuja, Satukuja, Mirjankuja, Kala-Maija jne..

Toimikunnan työ koettiin vaikeaksi; yksimielisyyttä ei löytynyt yhdestäkään nimestä. Ongelmia tuli lisää, kun ensimmäisen kokouspäivän ruokatunnilla seitsemän toimikunnan kymmenestä jäsenestä erosi sattuneista syistä.

Kolmihenkeksi jäänyt toimikunta yritti sinnikkäästi ilta-päivällä jatkaa työtä. Se oli kuitenkin keskeytettävä, kun toimikunnan tasa-arvottamis- ja laillisuustarkkailija huomasi, että toimikunta ei ollut enää tasa-arvoinen; siinä oli kaksi naista ja yksi mies. Miespuolisia ei ollut tarvittavaa 40 prosenttia.

Ja kun toinen naisista totesi, että nyt tämä ”arvottaminen” riittää ja poistui paikalta, niin jäljelle jäi vain toimikunnan puheenjohtaja ja sihteeri. Hekin lopettivat saman tien hyvin pettyneinä.

Tasa-arvottamistyö todettiin vaikeaksi ja vastuulliseksi. Paheksuttiin syvästi luopioita, jotka olivat raukkamaisesti jättäneet tehtävänsä. Arvottamis- ja laillisuustarkkailijaa pyydettiin huolehtimaan siitä, että mokomat petturit eivät saa ainakaan kokouspalkkioita ja matkakorvauksia.

Kettis

Mitä mieltä metrosta?

Kyselimme matinkyläläisiltä mikä metrossa mietityttää, ollaanko puolesta vai vastaan. Tässä muutama kysymys ja vastaus:

Oletko metron kannalla, jos et, niin mikä olisi mielestäsi parempi vaihtoehto?

Mikä on mielestäsi metron vaikutus liikennejärjestelyihin?

Mikä on mielestäsi metron vaikutus alueen kiinteistöjen ja asuntojen hintatasoon?



LISÄTIETOJA
metrohankkeesta
www.espoo.fi
www.lansimetro.info



PENTTI FRIMODIG

Metro olisi todella oikea vaihtoehto rakentaa Espooseen. Edellyttää myös, että valtio pysyy lupauksessaan 30 %:n rahoitusosuudesta, jonka pohjalta Espoon päättäjät ovat päätöstään myös tehneet.

En itse ole aktiivinen joukkoliikenteen käyttäjä, mutta jos tarvitsisin esim. päivittäiseen työmatkaliikkumiseen kulkuneuvoa, käyttäisin ehdottomasti metroa.

Matinkylässä 30 vuotta asuneena koen, että metron rakentaminen ja sen vaikutus alueen arvostukseen ja sen myötä jopa asuntojen arvon nousuun on pelkästään positiivista.

Ympäristön ja ilmaston suojelun kannalta metron rakentaminen olisi ehdottomasti hyvä ratkaisu.



EIRA LAULAJAINEN

Kyllä, ehdottomasti metro. Se on nopea, turvallinen, tarkka ja muusta liikenteestä erotettu. Vastustus on lyhytnäköistä. Väestö lisääntyy 10 vuoden aikana 36 000 henkilöllä.

Kuinka siis ruuhkaliikenne tulisi järjestää jo nyt takkuavalla Länsiväylällä? Rahoitus on iso kysymys, jossa valtion tulee olla mukana. Ei tämä voi olla ainoa suunta pääkaupunkiseudulla ilman raiteita.

Metron tulo on nostanut asunonostajien mielenkiintoa. Se on omiaan nostamaan hintapyyntöjä sekä lisäämään myös maankäytön tehostamista.



SEPPO STYRMAN

Olen asunut Espoossa 48 vuotta, joista 28 vuotta Matinkylässä. Mielestäni metro olisi pitänyt rakentaa jo aikoja sitten.

Asian viivyttely on aiheuttanut kustannusten nousua.

Metron tulo parantaa alueen joukkoliikennettä sekä nostaa alueen arvostusta, joka omalta osaltaan vaikuttaa myös alueen asuntojen hintakehitykseen positiivisesti kysyntää lisäävästi.



PEKKA LUOSUJÄRVI

Tähän kysymykseen on helppo vastata. Metro ei ole Espoon yhdyskuntarakenteen huomioonmielestäni tarkoituksenmukainen liikuntaväline. Nyttemmin näyttää myös paljon puhuttu edullisuus rapisevan ainakin julkisuuteen saatettujen kustannusarvio muutosten perusteella.

Parempana ratkaisuna pitäisin erityisesti jo nykyisellään hyvin sujuvan linjaliikenteen kehittämistä. Metro toivottavasti helpottaa Matinkylän sisäisiä ruuhkia liikenteen määrän muutoksen kautta. Toivottavasti liityntäliikenteen rakenteessa onnistutaan Helsinkiä paremmin.

Kiinteistöjen arvon osalta olisi helppo todeta kasvavan "keskus-

taläheisyyden" nostavan niiden arvoa. Oman kysymyksensä muodostaa tietysti se, että kiinteistöjen arvot jo kuvastanevat lopullista hintatasoa, joten pikavoittoja ei enää liene luvassa, vaan ne ajat ovat jo menneet. Epäilen siis, ettei Metrolla käytännössä ole juurikaan vaikutusta kiinteistöjen arvoihin Matinkylässä.

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-pe 9-16
Puh. (09) 8046 3211
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
Tekniset isännöisijät
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239
Markku Kuusjoki, puh. (09) 8046
Aki Moilanen, puh. (09) 8046 3238
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Puh. (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
Matti Haapanen, puh. (09) 8046 3233
Kirsi Kivilaakso, puh. (09) 8046 3240
Tove Luukkonen, puh. (09) 8046 3243
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231
Tellervo Parviainen, puh. (09) 8046 3283

LISÄTIETOJA
& LINKKEJÄ
tämän lehden juttuihin:

www.asuntotieto.com
www.espoo.fi
www.isannointiliitto.fi
www.kiinteistoliitto.fi
www.lansimetro.info
www.rakli.fi
www.vero.fi
www.ytv.fi