



| TEEMA | Esteettömyys



sivu 3



sivu 8



sivu 17



sivu 21

- Esteettömyyden edistäminen, sivut 3–5 • Kirjasto kuuluu kaikille, sivu 6
- Vuositarkastus – haaste hallitukselle, sivu 7 • Korjaustarveselvitys, sivu 8
 - Muutostyöilmoitus, sivu 9 • Tohtorikvartetti – 4 näkökulmaa, sivut 10–12
 - Mikä on asuntojen oikea hintataso, sivu 13 • Sähköautojen lataus, sivu 21

Tässä lehdessä...

- 03 Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä
- 04 Esteettömyys auttaa kaikkia – miten voimme sitä edistää?
- 05 Asumismukavuus ja esteettömyys
- 06 Kirjasto kuuluu kaikille...
- 07 Vuositarkastus – haaste hallitukselle
- 08 Korjaustarveselvityksen laatiminen
- 09 Muutostyöilmoitus | Rakentamisen tiedonantovelvollisuus
- 4 näkökulmaa kiinteistöhoitoon:
- 10 Eheyttävä täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuksia
- 11 Taloyhtiöiden omaisuus osakkaiden käsissä
- 11 Kiinteistöjen arvo – egoismilla vai ekoismilla?
- 12 Kiinteistötietojen sähköistämistä kiinteistöpalvelujen digitointiin
- 13 Mikä on asuntojen oikea hintataso
- 14 Verotus voimistaa ylläpito-kustannusten nousua
- 14 Huollon, isännöinnin ja tekniikan yhteistyö
- 15 Viestinnän vuosi 2014
- 16 Kiinteistöhuollon asiakastytyväisyyssmittaus 2014
- 17 Palveluksessasi | Matinkylän Huolto esittäytyy
- 20 Metro | Matinkylän aseman rakentaminen etenee
- 21 Sähköautojen lataus
- 22 Kuntanurkka
- 23 Uutisia
- 24 Café Merenneito

PÄÄKIRJOITUS

Huono asenne – rahaa suurempi este esteettömyyden poistossa



Esteettömyydestä on käyty laajaa keskustelua eri tiedotusvälineissä. Näkemyksiä on monenlaisia ja varsin laajasti on vielä sellainen käsitys vallitsevana, että mitään ongelmia asian suhteen ei ole.

Tämä ajattelu lähtee varmaankin siitä, että ellei yksilö koe mitään fyysisiä, sosiaalisia tai muita esteitä olevan omalla kohdallaan, ei niitä katsota olevan muillakaan. Tämä huonoon asenteeseen perustuva ajattelu näyttääkin olevan paljon suurempi este esteettömyyden poistossa kuin konsanaan raha, josta aina tuntuu olevan huutava pula kaikkialla.

Esteettömyyden poistaminen on mielletty varsin yleisesti ns. fyysisen esteellisyyden tasolle, joka on tietysti näkyvä ja vaativa haaste koko rakennetussa ympäristössämme. Liikkuupa liikuntarajoitteinen missä tahansa, törmää hän suurempiin tai pienempiin ongelmiin kaikkialla. Tämä siitä huolimatta, että viime vuosina on myös määräysten avulla pyritty rakentamaan esteettömämpää kaupunkia, julkisia tiloja ja asuintaloja ympäristöineen.

Ongelma on kuitenkin paljon laajempi, koska tämä fyysinen esteviidakko johtaa siihen, että liikkumisen liian haastavaksi tai jopa mahdottomaksi kokeva eristäytyykin asuntoonsa.

Tämä sosiaalinen esteettömyys väijäämättä johtaa siihen, että tällaisella yksilöllä ei ole kykyä ja voimia lähteä lainkaan asunostaan. Tästä helposti seuraa yksinäisyys, jota ammattilaiset pitävät liikalihavuutta tappavampana tautina.

Matinkylän Huolto pyrkii osaltaan laajentamaan tätä esteettömyyskeskustelua sekä eräänlaisen portinvartijan asemassa vaikuttamaan arjen ratkaisuihin siten, että huomina olisi eilistä parempi. Olemme tehneet yksittäisessä kohteessa esteettömyystarkastuksia ammattihenkilöstömme toimesta sekä asukkaille tehtävänä itsearviointina heidän kokemuksistaan.

Tavoitteenamme on esittää kaikille isännöinnin asiakasyhtiöillemme, että he teettäisivät omassa yhtiössään erillisen esteettömyystarkastuksen, josta saataisiin yksilöllistä tietoa paikallisista olosuhteista ja asukkaiden kokemana. Tutkitun tiedon perusteella sitten hallitukset ja tarvittaessa kunkin yhtiön yhtiökokous ottakoon kantaa niihin muutostarpeisiin, mihin asuntoyhtiö omassa roolissaan haluaa panostaa ja mitkä asiat jäävät osakkeenomistajien vastuulle itse huoneistoissa. Toimenpiteet määrittyvät kunkin yhtiön osakkaiden ja asukkaiden enemmistön arvomaailman mukaisesti.

Tämä asia on koettu niin merkitykselliseksi meillä, että se nostettiin MASA-lehtemme pääteemaksi nyt, kun Matinkylän Huolto Oy yrityksenä on toiminut 45 vuotta.

Toivomme, että esteettömyyden poistoon suhtaudutaan myönteisesti ja pelkkien puheiden sijasta ryhdyttäisiin näkyviin ja asiaa edistäviin arjentoimenpiteisiin kukin roolinsa mukaan.

MIKKO PELTOKORPI
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS
MATINKYLÄN HUOLTO OY



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2014

Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy
Gräsantörmä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
www.matinkylanhuolto.fi

Painos 45 000 kpl

Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

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

Sisältö ja avustajat:

Tekstien kirjoittajat ja avustajat mainitaan kunkin tekstin lopussa tai alussa.

Kuvat: Kei Matsumoto ja Markku Horttanainen.

Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Lönnberg Promo Oy, 2014

TEEMA



Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä

Esteettömyysasiamies on aloittanut toimessaan Espoon kaupungilla toukokuussa 2006. Hän työskentelee teknisessä keskuksessa, katu- ja viherpalveluissa.

Tärkeintä työtä on seurata uusien julkisten rakennusten suunnittelua ja toteutusta, uusien katu- ja puistosuunnitelmien esteettömyyttä, edistää joukkoliikenteen esteettömyyttä sekä ottaa osaa rakennusvalvonnassa yhdessä lupakäsittelijöiden kanssa uusien suurien hankkeiden esteettömyyspalaveriin.

Yksittäiset taloyhtiöt eivät kuulu kaupungin toimivaltaan, mutta esteettömyysasiamies antaa neuvoja esteiden poistamiseksi ja asukkaiden kulkemisen helpottamiseksi myös tontin rajojen sisäpuolella.

Meille on tärkeää, että ikäihmiset, erilaisien apuvälineiden tai lastenvaunujen kanssa liikkuvat ihmiset pääsevät kotoaan helposti palveluiden ääreen ja silloin matka alkaa kotitalon ulko-ovelta.

Asiointimatkan alussa kotitalolta lähtiesä esteenä on erilaisia asioita eri vuodenaikana. Erityisesti talvella pihan liukkaus voi pelottaa niin paljon, että kauppareisuus jää tekemättä.

Pelkkä lumen auraus ei aina riitä, vaan roskakatoksen eteen muodostunut jääpolanne on poistettava, jotta liikkuminen pihalla on turvallista. Lumen auraus tasaisella kauhanreunalla puolestaan muodostaa liukkaan lumikentän, joka tulee ehdottomasti rikkoo hiekoitushiekalla.

Joissakin taloyhtiöissä kaupalle on pitkä matka. Matkalle lähtöä helpottaa ja edistää yksi penkki. Penkki on se etappi, johon jaksetaan kotiovelta ja jolta jaksetaan kaupalle asti. Siksi yhden penkin poistaminen pihapiiristä voi muodostua suureksi esteeksi.

Yksi este on myös ”pimeys”. Jos pihan valaistus loppuu ennen kuin katuvalot alkavat tai jos taloyhtiön pihavalistus on kokonaan rikki, niin moni asukas ei uskalla lähteä ulos lainkaan.

Kun huoltoyhtiölle ilmoitetaan rikkinäisestä lampusta pihassa, se tulee korjata mahdollisimman pian, ei niin, että odotetaan, josko sammuisi joku muukin lamppu.

Kynnys kysymys on tietysti se kynnyskysymys. Eli millainen on taloyhtiön ulko-oven kynnys? Onko sen maksimikorkeus 20 mm, kuten nykyisissä määräyksissä sanotaan? Jos ei, niin siihen katkeaa monen apuvälineiden kanssa liikkuvien ulkoilu-, asiointi- tai kulttuurimatka.

Apuväline helpottaa vaikeasti liikkuvien ihmisten kulkemista, mutta sitä ei ole helppo nostaa ja liikuttaa kynnyksen yli. Kynnystä on helppo madaltaa ilman, että koko ovi pitäisi laittaa vaihtoon. Esimerkiksi kynnysmattoa tai ritilää voi nostaa niin, että ovilehti silti vielä mahtuu liikkumaan. Tai pieni turkkilevystä tehty luiska auttaa tönäämään pyörät kynnyksen yli.

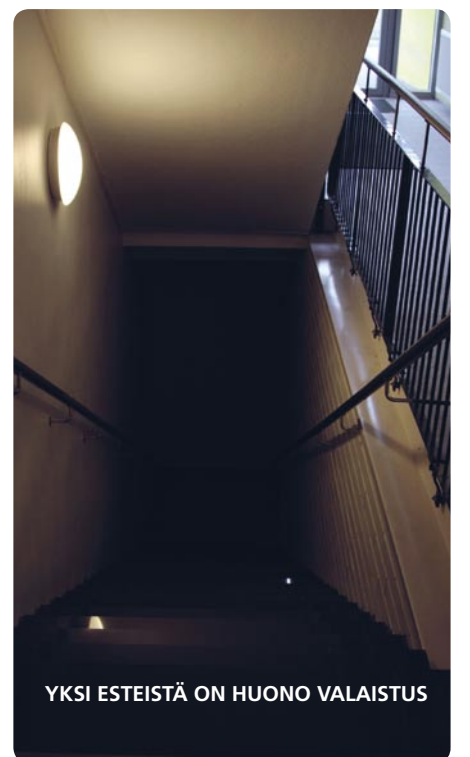
Esteenä laudeporras. Itse olen saanut nyt monen asukkaan kautta palautetta, että ikäihmiset eivät pääse enää taloyhtiönsä

saunaan. Esteenä on yksi korkea laudeporras, jolle jalka ei enää nouse ja lauteille meno on estetty. He maksavat saunavuorostaan ihan suotta joka kuukausi, kun he toivovat ja odottavat, että taloyhtiön huoltomies tai isännöitsijä saisivat aikaiseksi kaksi puista askelmaa löylyhuoneeseen. Mutta ei, näiden päätöksien tekeminen on tuskallisen hidasta. Vedotaan rahaan ja turvallisuuteen, jotka molemmat ovat asiattomia syitä verrattuna siihen, että estetään yksittäisen ihmisen pääsy omaan saunaan!

Esteetön ympäristö on meille kaikille laadukasta ja helppokulkuista ympäristöä ”vauvasta vaariin”, joten on hölmöyttä estää halpoja ja helppoja esteettömyyden parantamistoimenpiteitä.

Espoon kaupungin esteettömyysasiamies

Jaana Länkelin
Espoon kaupunki
Tekninen keskus, KVP, Erytysuunnittelu
Virastopiha 2 C, Espoo
puh. (09) 8165 0207
jaana.lankelin@espoo.fi



YKSI ESTEISTÄ ON HUONO VALAISTUS



LAUDEPORRAS ON ESTE MONILLE

TEEMA



ESTEETTÖMYYS auttaa kaikkia

– miten voimme sitä edistää?

Ilahtui kovasti kun kuulin, että MASA-lehden teemaksi tulee esteettömyys. Espoon kaupungin vammaisasiainjohtajana olen saanut paljon palautetta esteettömyyden tarpeellisuudesta.

Usein kuulen myös miten vammaisten henkilöiden tarpeista tehdyt esteettömyyskorjaukset ovat helpottaneet kaikkien liikkumista ja toimimista. Minuun ovat ottaneet yhteyttä myös taloyhtiöiden asukkaat ja tiedustelleet mm. korjausavustuksista ja vammaispalvelulain mukaisista asunnon muutostöistä.

Keskeinen tehtäväni vammaisasiainjohtajana on yhdenvertaisuuden, syrjimättömyyden ja perusoikeuksien edistäminen. Tämä tarkoittaa hyvin monenlaisia tehtäviä palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden sekä esteettömyyden edistämisestä vammaisten henkilöiden osallisuuden edistämiseen koulussa, työelämässä ja harrastuksissa. Toimin myös vammaisneuvoston sihteerinä.

Esteettömyys auttaa kaikkia

Asumisessa se on erityisen tärkeää. Lapsiperheiden on päästävä lastenvaunujen kanssa asunnosta sujuvasti ja turvallisesti ulos, monelle iäkkäälle kerrostalon asukkaalle hissi on välttämätön.

Voi olla yllätys, miten tilapäinen jalkavammakin voi tehdä kodista lähtemisen ja piha-alueella liikkumisen mahdolliseksi ja turvatomaksi, jos ulko-ovi on kovin painava tai piha-alueella on vaikkapa betoniporaa, joissa ei ole luiskaa.

Taloyhtiöissä on yhteisiä tiloja, jotka on tarkoitettu kaikkia asukkaita varten. Jos pääsy kylmäkellariin, pesutiloihin ja saunaan on portaiden päässä, voi tilojen käyttö olla monelle asukkaalle mahdotonta. Joskus joltain pienestä korjauksesta voi asukas joutua odottamaan vuosia ja sen jälkeen se voidaan jopa saman tien poistaa, niin kuin jo rakennetulle saunan lisäaskelmalle kävi.

Monia keinoja on olemassa esteettömyyden lisäämiseksi ja yhteistyöllä saadaan paljon aikaan. Ympäristön saaminen toimivaksi kaikille on mahdollista, kun yhteinen tahtotila löytyy. Tahtotilan syntymiseen vaikuttaa paljon se, onko tietoa keinoista miten esteet poistetaan ja miten tärkeänä nähdään kaikkien asukkaiden pääseminen yhteisiin tiloihin, pääsy kodista ulos asioille ja nauttiminen piha-alueesta.

Usein pienetkin esteettömyyskorjaukset voivat olla asukkaille välttämättömiä. Laajemmat esteettömyyskorjaukset ja jälkiasennettu hissi vaikuttavat myös asunnon arvoon, joten korjaukset voivat ”maksaa itsensä takaisin korkojen kera”.

Hyvä alku on tehdä kartoitusta niistä esteistä, joita asukkaat kohtaavat. Siihen on olemassa lomakkeita ja ”tsekkauslistoja”. Tällainen lista löytyy mm. osoitteesta: www.esteeton.fi

Kaikille asukkaille esteetöntä liikkumista ja toimimista helpottavat hissi, automaattiset ulko-ovet, luiskat ja tukikaiteet portaissa ja käytävillä. Talviaikaan ulko-ovi voi jäädä raolleen ja lukittumatta, kun lumi pakkaantuu kynnyksen eteen. Siihenkin on olemassa ratkaisu, sähkölämmittimen sulalatta.

Selkeät, loogisesti etenevät opasteet ovat tärkeitä taloyhtiössä asioiville ja vieraille. Värikontrasteilla helpotetaan merkittävästi ympäristön hahmottamista. Kontrastiraidat porrasaskelmissa voivat ehkäistä kaatumisen portaissa myös liiketunnistimella toimiva valaistus helpottaa kaikkia.

ARA:n esteettömyyskorjaus- ja hissiavustuksista on hyvä levittää tietoa taloyhtiöissä. ARA voi myöntää jälkiasennushissin rakentamiseen kerrostaloon 50 % kokonaiskustannuksista ja avustusta liikkumisesteen poistamiseen asunnon ulkopuolisiin korjauksiin 50 % hyväksytyistä kustannuksista.

Avustusta myönnetään sellaisen liikkumisesteen poistamiseen, millä tehdään mahdolliseksi liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Näihin avustuksiin on ns. jatkuva haku.

ARA myöntää korjausavustusta myös vanhusten ja vammaisten asuntoihin, enimmäismäärä on 40 % tai 70 %, jos yli 65-vuotias joutuisi muuttamaan pois. Tähän avustukseen on tulorajat.

Lisätietoa hakemisesta ja hakuajoista: www.ara.fi ja Espoon kaupungin korjausneuvojalta Per-Erik Nordberg, puh. 050 413 4675, [per-erik.nordberg\(at\)espoo.fi](mailto:per-erik.nordberg(at)espoo.fi)

Espoon kaupunki on liittynyt mukaan myös valtakunnalliseen hissihankkeeseen Hissi Esteetön Suomi 2017. Oheisesta linkistä löytyy hissiesteite:

<http://files.kotisivukone.com/hissiin.fi.kotisivukone.com/tiedostot/Esite/hissiesteite-web.pdf>

Vanhustyön keskusliitolla on alueellisia korjausneuvoja, jotka avustavat sotainvalideja, veteraaneja ja muuta vanhusväestöä asunnossa tarvittavien muutostöiden toteuttamisessa. Neuvot avustavat remonttitarpeiden kartoittamisessa, suunnittelussa, avustusten hakemisessa ja tarvittaessa myös muutostyöt suorittavan urakoitsijan etsimisessä. Neuvonta on maksutonta.

Espoon alueen korjausneuvoja on Timo Vänskä, puh. 050 449 3395.

Vammaispalvelulain mukaan korvataan vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta hänelle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos hän vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee näitä toimenpiteitä suoriutukseen tavanomaisista elämän toiminnoista.

Lisätietoa: Vammaispalvelujen puhelinneuvonta arkisin klo 9–11 p. 09 816 45285 ja sähköposti: vammaispalvelut@espoo.fi

Espoon kaupunki käynnisti vuoden alussa Esteetön Espoo -hankkeen, jonka tavoitteena on tehdä Espoosta saavutettava, käytettävä ja turvallinen. Tätä edistämään käynnistettiin Vuoden esteetön teko -kilpailu, jonka voittaja julkistettiin Espoo-päivänä 30.8. sekä Esteetön Espoo -tunnuksen saaminen, jonka voi saada Espoossa toimivat yritykset ja kaupungin oma toiminta, jos piha-alueet, toimitilat ja palvelut ovat esteettömiä. Lisätietoa: www.espoo.fi/esteetonespoo

Minun tehtäviini kuuluu myös neuvonta ja otan myös mielelläni vastaan ja viennän eteenpäin ehdotuksia ja ideoita saavutettavuuden ja esteettömyyden edistämiseksi!

Espoon kaupungin vammaisasiainjohtaja

Sirkku Kiviniitty
Espoon kaupunki
Kirkkojärventie 4
PL 220, 02070 ESPOON KAUPUNKI
puh. 050 344 5190
sirkku.kiviniitty@espoo.fi



ASUMISMUKAVUUS JA ESTEETTÖMYYS

Esteettömyys on elämänlaatua kaikissa elämäntilanteissa. Esteettömyys ei haittaa ketään ja se hyödyttää kaikkia, lastenvaunut, pyörälliset matkalaukut, tavaroiden siirtämisen paikasta toiseen ovat tyypillisiä asioita, joiden kanssa helppokulkuisuutta osataan arvostaa.

Puhuttaessa esteettömästä asumisesta ajatellaan, että tämä koskee vain ikääntyviä ihmisiä tai vammaisia, mutta se vaikuttaa ihan jokaisen elämään.

Elämisen laatu

Ihmisen perustarpeita ovat mm. syöminen, juominen, henkilökohtaisesta hygieniasta huolehtiminen mielellään mahdollisimman omatoimisesti, sosiaalinen kanssakäyminen ja nukkuminen. Esimerkiksi valokatkaisimien tai sähköpistokkeiden sijainti saattaa vaikeuttaa jokapäiväistä toimintaa. Korkeat kynnykset ovat usein este kylpyhuoneeseen pääsyyn tai liian ahtaat tilat kylpyhuoneessa saattaa aiheuttaa ongelmia wc-istuimelle pääsyyn. Sosiaalinen kanssakäyminen naapureiden kanssa tapahtuu usein pihamaalla, porrashuoneissa tai parkkipaikalla, jos näissä tiloissa liikkuminen aiheuttaa vaikeuksia, seurustelu muiden ihmisten kanssa saattaa olla rajoittuneempaa.

Asenne ratkaisee

Pienillä parannuksilla voidaan saavuttaa suuriakin parannuksia ja mahdollistaa kotona asuminen mahdollisimman pitkään. Kustannuksia toki korjaustoimista syntyy, mutta suurin este esteettömälle asumiselle on asenne. Osa korjaustoimista ja niiden kustannuksista kohdistuu asukkaalle ja osa taloyhtiölle. Jos taloyhtiö toimillaan haluaa edistää asukkaiden viihtyvyyttä, on se valmis panostamaan myös esteettömyyteen.

Elämä on valintoja täynnä, jokainen voi mielessään miettiä, mitkä asiat ovat panostamisen arvoisia ja mistä voi olla hyötyä myös ikääntyessämme.

Liikkuminen kotona

Kotona asumisen helpottamiseksi voidaan kylpyhuoneen kynnyksistä korvata invakynnyksellä, mikäli tasoero eri ole liian suuri, tai jos kylpyhuone on korkeammalla, luiskan

teko saattaa tulla kysymykseen, joissain tapauksissa joudutaan jopa siirtämään kylpyhuoneen oven paikkaa seinältä toiselle, jotta luiska voidaan tehdä. Eräissä taloyhtiöissä suorittamassamme kyselyssä saimme useampaan otteeseen kommentteja, että parveketta voi käyttää vain omilla jaloillaan tai avustajan kanssa, nykyinen kynnykskorkeus n. 15 cm estää rollaattorilla tai pyörätuolilla parvekkeelle pääsyn. Viimeistään seuraavassa parvekeremontissa lienee kynnykskorkeuden madaltaminen fiksu toimenpide.

Erillinen wc-tila on usein niin pieni, että siellä asiointi rollaattorilla tai pyörätuolilla voi olla mahdotonta.

Huoneiden välinen kynnyks voidaan poistaa kokonaan, mikäli huoneet ovat samassa palo-osastossa. Kun kynnykskorkeus ylittää 2 cm, voi se olla jo liian korkea esim. rollaattorille tai pyörätuolille. Yleensä huoneisto muodostaa oman palo-osaston, joka kerrostaloissa rajoittuu porrashuoneeseen. Porrashuoneen ovi on palo-ovi, siinä vaaditaan kynnyks tai vastaava palokatkoratkaisu.

Huoneiston valokatkaisimien järjellä sijoittelulla varmistetaan, että valaistus on aina riittävä liikkumiseen ja toimien suorittamiseen.

Liikkuminen yleisissä tiloissa

Yleiset tilat muodostavat yleensä useita palo-osastoja, varsinkin kerrostaloissa. Palo-osastojen välissä on yleensä kynnyksellinen palo-ovi. Useissa tapauksissa voidaan asentaa luiskat kynnyksen molemmille puolille kulkemisen helpottamiseksi tai miettiä matalammat säädösten mukaiset kynnyksratkaisut.

Valokatkaisimet on varsinkin vanhemmissa rakennuksissa usein sijoitettu 1,4 m korkeudelle lattiasta ja tämä voi olla esim. lapsille tai pyörätuolissa istuvalle liian korkealla. Valokatkaisimien sijainti on myös ratkaisevaa kulkemiselle riittävän valais-

tuksen saamiseksi. Liiketunnistimella varustetut valaisimet ovat porrashuoneissa ja käytävillä usein käyttökelpoinen ratkaisu, ne tuovat turvallisuutta, helpottavat kantamuksien kanssa ja vähentävät sähkön kulutusta.

Ovet saattavat olla liian raskaat avattaviksi, jo pelkkä saranoiden ja lukituksen rasvaus voi helpottaa tilannetta, joskus kyseen voi tulla ovimekanismin muuttaminen ns. sähköoviksi, jotka aukeavat napin painalluksesta ja sulkeutuvat jonkin ajan päästä automaattisesti.

Hissit voivat olla liian ahtaita pyörätuolille tai lastenrattaille, automaattiovitoinnolla helpotetaan hissien käyttöä.

Hissittömissä 3-kerroksisissa kerrostaloissa monesti mietitään, voiko meidän taalloimme rakentaa hissiä ja saammeko ehkä jotain avustuksia hissien rakentamiseksi.

Sisäänkäynti

Ulko-ovet on usein sijoitettu maanpintaa ylempiä. Luiskan teko portaikon yhteyteen helpottaa sisääntuloa ja ulosmenoa, kunhan muistetaan ottaa huomioon riittävä tasainen osuus oven edustalla ja oven kärtisyys on sellainen, että se toimii myös rullatuolista käsin.

Usein vedotaan ulko-oven toimimattomuuteen talviaikana, kun tuli tai jää estää ulko-oven kiinnimenemisen. Tähänkin on ratkaisu: lunta on maassa 3-4 kk vuodesta, jospa nostammekin lumisen ajan kunnossapidon tasoa niin, että oven edusta puhdistetaan lumesta ja jäädä riittävän usein.

Liikkuminen piha-alueella

Kun pihakäytävälle on asennetaan puomeja tai ”porsaita”, niiden sijoittelussa kannattaa kiinnittää huomiota, että käynti onnistuu myös lastenrattaille, rollaattorilla ja pyörätuolilla. Jos maasto on epätasainen, liian jyrkät mäet saattavat aiheuttaa ongelmia kulkemiselle.

Piha-alueen riittävä valaistus kulkuväylillä, leikkialueilla ja parkkipaikalla on jokaista helpottavaa ja turvaa tuovaa pihasuunnittelua.

Asiointi kaupassa, kulku bussipysäkillä ...

Pienillä parannustoimilla voidaan helpottaa esim. lähikaupassa käyntiä, mutta useimmiten joudutaan poistumaan omalta tontilta kaupungin tai muun kiinteistön vastuulla oleville alueille.

Kun ongelmakohdat on paikallistettu, taloyhtiö voi tehdä esityksiä kyseiselle taholle. Ainakin Espoon kaupunki haluaa panostaa esteettömään kulkemiseen ja parannusehdotuksia kannattaa esittää ja tuskin kauppiatkaan hangoittelevat vastaan, jos asiakas pystyy tulemaan ostoksille lähikauppaan sen sijaan, että hän pyytää esim. lastaan tuomaan ruokaostoksensa kauempana hypermarketista.

Mikä on tilanne taloyhtiössäni?

Matinkylän Huolto esittää, että isännöimilleen taloyhtiöille laaditaan talotyypikohtainen esteettömyys selvitys. Siinä tehdään huoneistokohtainen kysely asukkaan kokemista asumista hankaloittavista haitteista niin sisällä asunnossa kuin asunnon ulkopuolellakin. Lisäksi teemme muutaman halukkaan asukkaan kanssa **esteettömyyskartoituksen** eli ns. köpöttelykierroksen, jossa arvioimme yhdessä, kuinka helppoa tai vaikeaa on selvitä arkipäivän askareista, kaupassa käynnistä jne.

Kyselystä ja kartoituskierroksesta laadimme yhteenvedon, jossa on lueteltuna jo toimivat ratkaisut ja mahdolliset korjaus- tai kunnostustarpeet. Raportti luovutetaan taloyhtiön hallitukselle, joka tekee päätökset tai vie asioita yhtiökokouksen päätettäväksi, mitä toimenpiteitä lähdetään toteuttamaan.

Lisätietoa esteettömyyskartoituksesta saatte joko omalta isännöitsijältänne tai Matinkylän Huollon projektipäällikkö Kari Talsilta.

| TEEMA |

OVEN
AVAUS

Kirjasto kuuluu kaikille

– parhaimmillaan espoolainen kirjasto on esteetön fyysisesti, sosiaalisesti ja sisällöllisesti

Kirjasto on suomalaista sielunmaisemaa. Missään muussa maassa kansalaiset eivät käy kirjastossa yhtä usein. Kirjastot ovat seuranneet notkeasti aikaansa: palvelutarjonta on laajennut aineiston lainaamisesta ja tietopalvelusta enenevässä määrin tapahtumiin, opastuksiin ja tilan antamiseen kuntalaisten omaehtoiselle toiminnalle.

Yhdenvertaisuuden edistäminen on ollut keskeinen osa kirjastolaitoksen toiminta-alueita jo aivan alusta alkaen.

Tarkoituksena on ollut mahdollistaa koko kansalle taustaan ja varallisuuden katsomatta yhtäläinen mahdollisuus elinikäiseen oppimiseen ja kulttuurin harrastamiseen.

Yksi keskeinen sokea piste on kuitenkin ollut. Palvelut on suunniteltu pitkälti sillä oletuksella, että kaikki asiakkaat pystyvät lukemaan perinteistä painettua tekstiä. Näin ei kuitenkaan ole, vaan esimerkiksi näkö- ja kehitysvammaisille, vaikeasti luki- ja hahmottamisvaikeuksisille sekä muistisairaille kuntalaisille perinteinen painettu kirja ei ole välttämättä saavutettava formaatti. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteivät kirjallisuuden tarjoamat elämykset rikastaisi heidänkin elämäänsä ja etteikö ajantasainen tieto sekä oman osaamisen kehittäminen kiinnostaisi heitäkin. Kyse ei ole marginaalisesta joukosta sillä Espoossa lukemisesteisiä kuntalaisia on asiantuntija-arvioiden mukaan yhteensä noin 14 000.

Haasteeseen on tartuttu **Kirjasto kuuluu kaikille - Bibliotek tillhör alla** -projektilla. Projektissa Espooseen luodaan ensimmäisenä kuntana Suomessa kirjastopalvelumalli, joka huomioi kaikki kuntalaiset mahdollisiin toimintarajoihin katsomatta. Hankkeen toteuttamiseen on saatu vipuvoimaa Manner-Suomen ESR-ohjelmasta.

Esteettömyys on toiminnallinen ilmiö, joka syntyy vuorovaikutuksessa käyttäjien ja palvelun kohdatessa. Näin ollen myös asiasta saatavissa oleva tieto on niillä ihmisillä, joilla on kokemusta palvelun käytössä vastaan tulevista haasteista, siis paikallisilla asiakkailla.

Aloittaessamme saavutettavuushankettamme meillä oli selkeä tahtotila saada eri erityisryhmiä edustavat kirjastonkäyttäjät mukaan suunnitteluun. Kaikkien käyttäjäryhmi-

en saaminen mukaan ei kuitenkaan ole ollut mutkatonta. Esimerkiksi kehitysvammaisten kuntalaisten kokemuksellisen asiantuntijuuden kirjon hyödyntäminen ei onnistu täysipainoisesti perinteisen palaverin muodossa. Niinpä aktiivisten kehitysvammaisten kuntalaisten ja heitä fasilitoimassa olleen ammattilaisen kanssa keskusteltua päätimme perustaa kerhon, jossa tehdään asiakkaiden toivomia asioita ja keskustellaan samalla kirjastonkäyttökokemuksista ja toiveista kirjastonkäytön suhteen.

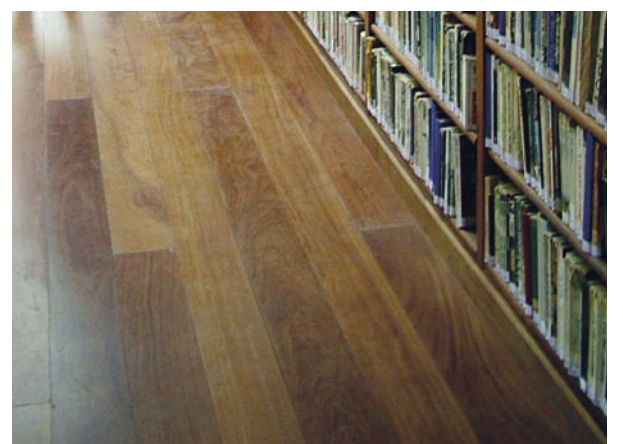
Koska kehitysvammaisten kerhon osanottajien kiinnostus kohdistui tietotekniikkaan, tarjoutui samalla mahdollisuus vahvistaa heidän tietoyhteiskuntataitojaan. Kerholaisen innostus oli ihailtavaa, ja jatkossa suunnitelmissa on, että kerholaiset hyödyntäisivät oppimiaan taitoja toimimalla toisten kehitysvammaisten vertaisopastajina.

Kerhomuotoista lähestymistapaa on onnistuneen kokemuksen myötä harkinnassa myös muidenkin erityisasiakasyhmien kohdalla. Puhevaikeuksisten kokemuksellista ääntä se voisi saada paremmin kuuluviin ja mielenterveyskuntoutujien kohdalla puolestaan asumisyksikössään käynnistyvä ja kirjaston tiloihin siirtyvä räätälöity ryhmä voisi olla aito kynnyksenmadaltaja.

Tulokset ovat olleet havahduttavia: on käynyt ilmi, että fyysisen saavutettavuuden (sen, että pääsee kirjaston ovesta sisälle ja pystyy liikkumaan siellä) ja palvelun sisällöllisen esteettömyyden (sen, että tarjolla on kulttuuria ja tietoa itselle soveltuvassa muodossa) ohella monien kohdalla kaikkein isoimpana kynnyksenä onkin sosiaalinen esteettömyys. Siis se, ettei ole varmuutta siitä, onko tervetullut ja saako tarvittaessa apua.

Erään kehitysvammaisen kokemusasiantuntijan kosket-tavin sanoin ”Oletteko te ihan oikeasti ajattelemassa meitäkin?” Meillä onkin palveluiden kehittämisen ohella suuri haaste välittää viesti siitä, että aivan kaikki kuntalaiset ovat tervetulleita kirjastoon ja meillä on heille annettavaa.

Mikäli sinulla tai läheiselläsi on kokemuksia kirjaston käytön haasteista tai ajatus palveluiden kehittämiseksi saavutettavampaan suuntaan, voit ottaa yhteyttä hankkeen projektisuunnittelijaan jaakko.tiinanen@espoo.fi, puh. 043 8254847.



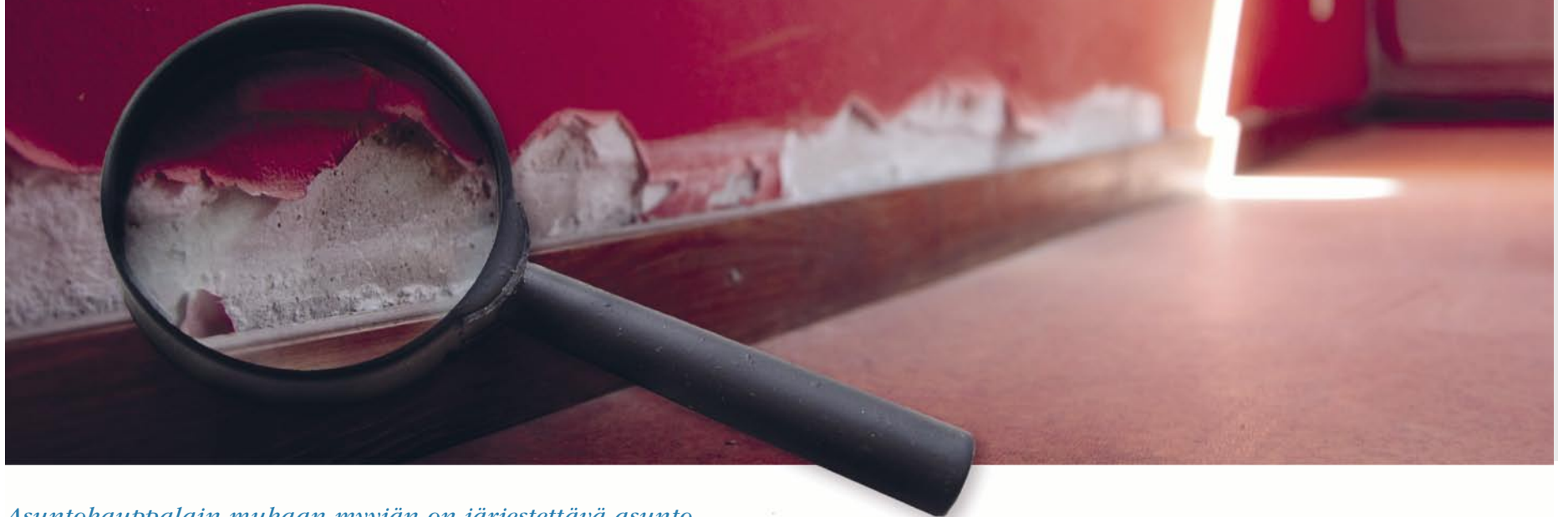
KIRJASTO KUULUU KAIKILLE
- BIBLIOTEK TILLHÖR ALLA
-PROJEKTISSA ESPOOSEN LUODAAN
ENSIMMÄISENÄ KUNTANA SUOMESSA
KIRJASTOPALVELUMALLI, JOKA HUOMIOI
KAIKKI KUNTALAISET MAHDOLLISIIN
TOIMINTARAJOITTEISIIN KATSUMATTA.



ESPOOSSA KERHOMUOTOISTA LÄHESTYMISTAPAA KOKEILTIIIN KIRJASTOSSA ONNISTUNEESTI. SEISOMASSA TAKANA PROJEKTISUUNNITTELIJA JAAKKO TIINANEN

TEKSTI: JAAKKO TIINANEN
PROJEKTISUUNNITTELIJA

Vuositarkastus – haaste hallitukselle



Asuntokauppalain mukaan myyjän on järjestettävä asunto-osakeyhtiön vuositarkastus jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus toimitetaan 12-15 kk sen jälkeen kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottavaksi.

Myyjä ilmoittaa vuositarkastuksen ajankohdan ja jakaa tarkastuslomakkeet osakkaille. Osakkaat ilmoittavat huoneistoissa havaitsemansa virheet. Kiinteistön yhteisissä tiloissa ja järjestelmissä havaitut viat ilmoitetaan yhtiön hallituksen toimesta.

Yhtiön hallinnon vastaanotettuaan, hallituksen tulee luoda strategia vuositarkastusta varten.

Vähimmillään yhtiö voi toimia siten, että ilmoitetaan ne viat, jotka satutaan ensimmäisen vuoden aikana havaitsemaan. Laajimmillaan yhtiö voi järjestää ammattilaiset tarkastamaan toteutus kaikkien kiinteistön rakenteiden ja järjestelmien osalta erikseen ja antaa rakennuttajalle palaute tarkastuksissa tehtyjen havaintojen perusteella. Strategia voi olla myös kaikkea tältä väliltä.

Strategiaa luodessaan hallituksen on ymmärrettävä vuositarkastuksen ja 10-vuotisvastuun ero. Vuositarkastukseen voi, kannattaa ja tulee ilmoittaa kaikki havaitut viat, eikä niitä tarvitse ilmoituksessa sinänsä selittää tai todentaa sen kummemmin. Rakennuttaja ottaa kantaa vuositarkastuskokouksen jälkeen ilmoitettuihin vikoihin.

Ilmoituksen perusteella järjestetään yleensä erillinen katselmus kiinteistössä, jossa tarkastetaan yhdessä ilmoitetut viat. Käytöstä ja normaalista kulumisesta johdettavat viat eivät luonnollisesti kuulu näiden vikojen joukkoon.

Vuositarkastuksen jälkeen vikojen osalta siirrytään ”10-vuotisvastuun” piiriin. Tämä on käytännössä viimeinen ehdoton takaraja jonka jälkeen minkäänlainen vastuu ei tule kysymykseen. Tällöin rakennuttaja voi kiistää viat, jotka olisi pitänyt havaita vuositarkastukseen mennessä silmämääräisesti tai taloyhtiön huoltotoimien yhteydessä.

Vuositarkastuksen jälkeen taloyhtiön tulee todentaa rakennuttajalle, että vika on ollut piilevä tai (törkeästi) tuottamuksellinen.

Jos ”10-vuotisvastuun” aikana kiinteistössä ilmenee vikoja, jotka on jo ilmoitettu vuositarkastuksen yhteydessä, on tästä yhtiölle vikojen käsittelyssä etua.

Myyjän/rakennuttajan edustajan kanssa, joka vastaanottaa ensimmäisen vuoden aikana vikailmoituksia, on luotava hyvät suhteet ja toimivat toimintatavat.

Rakennuttaja tekee päätöksen korjataanko ilmoitettu vika heti vai tehdäänkö korjaus vuositarkastuskorjausten yhteydessä. Suuremmilla rakennuttajilla on organisaatiossaan henkilöt, jotka hoitavat näitä asioita päätyönään. Heidän kanssaan tulee palaveerata ja sopia protokollasta miten ja kenelle ilmoitukset tehdään sekä sovittava käytännöstä miten ja kenelle he ilmoittavat toimenpiteistä ja omista korjausaikataulusta.

Hallituksen tulee myös päättää kuka ylläpitää kantaa vuoden aikana ilmoitettuja vioista. Yleensä ko. työn tekee isännöitsijä, joku hallituksen jäsen tai yhdessä sovittu muu taho. Automaattisesti tämä työ ei kuulu hallinnolliselle isännöitsijälle, jos siitä ei erikseen ole sovittu. Osakkaat eivät voi myöskään olettaa, että ko. työn tekisi hallitus automaattisesti.

Todellisuudessa vuositarkastukseen ja vikailmoituksiin liittyvä työmäärä voi olla hyvinkin suuri, kymmeniä, jopa satoja tunteja. Tämän tietävät hyvin ne hallituksen toimihenkilöt, jotka joskus ovat kyseisen asian parissa painineet. Pelkästään yhteydenpito rakennuttajaan ja vuositarkastusilmoituksen laatiminen voi olla ensimmäisen vuoden aikana ”puolipäivätyötä”.

Yhteistyö ja tiedottaminen

Myös huoneistoissa, joista jätetään rakennuttajille omat vuositarkastusilmoitukset, on taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakenteita mm. vedeneristeet, viemäri-, ilmastointi- ja sähköjärjestelmät.

Hallituksen tulee tiedottamalla opastaa osakkaita siten, että he osaavat tarkastaa kyseiset asiat ja liittävät niissä havaitsemansa viat tarkastuslomakkeeseen. Näistä tärkeimpiä ovat kosteiden tilojen lattiakallistukset, lattiakaivot, allas- ja muut viemärit ja terassi- ja parvekerakenteet.

Kaikkien kiinteistössä toimijoiden kanssa tulee sopia yhteistyöstä, jotta kaikki mahdolliset viat havaitaan. Yksi tärkeimmistä on huoltoyhtiö, jota tulee ohjeistaa kyseistä asiaa silmälläpitäen.

Huoltomiehet havaitsevat työtä tehdessään ilmastointi- ja lämmitysjärjestelmien virheitä ja puutteita sekä piha-alueen ja julkisivun puutteita sekä turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyviä asioita.

Myös kiinteistöautomaation toistuvat hälytykset samoista asioista viittaavat johonkin vikaan. Hallituksen on sovittava miten tämä kaikki tieto saadaan koottua vuositarkastukseen.

Strategia vuositarkastusasiassa

Nyt, kun olemme päässeet näin pitkälle, niin voitte todeta kuinka monitahoista ja monimutkaista tämän asian hyvä hoitaminen voi olla. Tämän vuoksi strategian päättäminen on tärkeää.

Asiasta kannattaa keskustella ensin isännöitsijän kanssa. Malleja ja tapoja on monta ja hallituksen on päätettävä omastaan. Yhtä ainoa ja parasta tapaa ei ole – tai on, mutta se on liian kallis – tarkastetaan kaikki.

Useimmat porraskäytävien pintaviat, julkisivuvirheet, piha-alueen vedenohjauksen puutteet ja autohallin vesivuodot on helppo havaita silmämääräisesti.

Kiinteistössä on kuitenkin rakenteita, jotka vaativat ammattilaisen katselmuksia. Kriittisimpiä ovat kattojen kallistukset, kattoviemärit, räystäskorotukset sekä räystäs- ja muut vesipellitykset, kattoturvalaitteet, viemärointi ja salaojitus, palokatkot, savunpoistojärjestelmät ja lämmitys sekä ilmastointijärjestelmät.

Oma suosituksemme on, että näiden tiimoilta tarkastuksia kannattaa järjestää, mutta toisaalta yksinkertaisia asioita ei ole syytä dramatisoida.

Rakennuttaminen on kovaa bisnestä, jossa on koko ajan kiire ja ennalta asetetut tulokset ja katetavoitteet. Rakentamisen valvonta voi olla puutteellista ja alihankintaketjut pitkät. Vaikka haluamme uskoa, että uusi talo on kaikin puolin kunnossa ja tehty hyvin ei se aina pidä paikkaansa, vaikka rakentajallakin olisi korkeat tavoitteet. Korkea neliöhintakaan ei ole taee hyvästä rakentamisesta.

Korjaustarveselvityksen laatiminen

Asunto-osakeyhtiö-laki määrittää, että asunto-osakeyhtiön tulee esittää joka vuosi varsinaisessa yhtiökokouksessa viiden vuoden korjaustarveselvitys.

Laki ei määritä missä muodossa selvitys tulee esittää.

Hallituksen antamaa selvitystä ei myöskään tarvitse lain mukaan hyväksyttävä yhtiökokouksessa vaan se annetaan tiedoksi.

Mielestämme korjaustarveselvitys kannattaa aina laatia tulevaisuuden kymmeneksi (10) vuodeksi, koska taloyhtiön nykyiset ja uudet osakkaat haluavat aina tietää mahdolliset korjaustarpeet pidemmällä aikavälillä voidakseen arvioida tulevia asumiskustannuksia.

Mitä on hyvä huomioida

Selvityksessä on myös hyvä esittää taloyhtiön tiivistetty korjaushistoria sekä tehdyt kuntotutkimukset ja -tarkastukset.

Suosittelme korjaustarveselvittämisen hyväksyttämistä yhtiökokouksessa, jossa sitä voidaan tarvittaessa muuttaa osakkaiden enemmistön tahdon mukaiseksi.

Hyväksyty korjaustarveselvitys kannattaa aina liittää isännöitsijätodistuksen liitteeksi, jotta tuleva osakas saa käsityksen yhtiön tulevasta remonteista. Suosittelemme myös ehdotettujen korjausten alustavien hinta-arvioiden laatimista, mikäli se suinkin on mahdollista.

Asiantuntemusta laatimiseen

Mielestämme alustavan korjaustarveselvityksen laatijan tulisi olla korjausrakentamisen asiantuntija, joka tarkastelee yhtiön tilaa objektiivisesti. Yhtiön tulisi itse ottaa kantaa asiantuntijan esittämiin ja perustelumiin korjaustarpeisiin.

Korjaustarveselvityksen laatiminen vaatii erityistä asiantuntemusta, perehtyneisyyttä ja riittävää kokemusta. Korjaustarveselvitys kannattaa ehdottomasti päivittää joka vuosi.

Kunnossapidon periaateohjelma

Kaikilla Matinkylän Huolto Oy:n isännöimillä taloyhtiöillä on käytössään kunnossapidon periaateohjelma, joka täyttää Asunto-osakeyhtiölain vaatimukset korjaustarpeen selvittämisestä paremmin kuin laki vaatii. Isännöintiliitto on palkinnut ohjelman vuonna 2011 erityisenä isännöintitekona. Annamme kunnossapito-ohjelmamallin vapaasti käyttöön niille taloyhtiöille, jotka eivät ole isännöinnissämme. Ohjelma löytyy kotisivuiltamme www.matinkylanhuolto.fi

Edellyttäkää isännöinniltä hyvin laadittua korjaustarveselvitystä, jossa on huomioitu myös tarvittavat kuntotutkimukset ja säännölliset huoltotarpeet.

Julkisivut ja parvekkeet

Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus antaa viitteitä rakenteiden nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä.

Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita julkisivuremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusida noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa.

Puurakenteiden säännöllinen huolto- ja maalaus pidetään niiden ikää.

Vesikatteet

Vesikatteiden kuntotarkastus kannattaa tehdä, kun taloyhtiö on noin 20 vuoden iässä riippumatta katemateriaalista ja katto muodosta.

Ikkunat ja ovet

Puuikkunat ja ovet kannattaa huoltomäärätyksi noin 5 vuoden välein.

Puu-alumiini-ikkunat ja -ovet ovat huoltovapaita noin 30 vuoden ajan.

Elementtisaumat

Elementtisaumojen kestoikä on noin 15–20 vuotta. Elementtisaumojen kunto kannattaa tarkastaa joka vuosi.

Salaojat

Kaikissa rakennuksissa tulisi olla salaojat perustustavasta riippumatta, koska veden pääsy talon alle kannattaa estää. Jos salaojia ei ole, niiden asentamiseen kannattaa varautua.

Salaojat keräävät hiekkaa ja lietettä, joten ne kannattaa painehuuhdella noin 5 vuoden välein. Salaojien tarkastuskaivot voidaan puhdistaa 3 vuoden välein.

Viemärit

Pohja- ja pihaviemärit keräävät jätettä, joten ne kannattaa painehuuhdella noin 5 vuoden välein viemäritukosten estämiseksi. Myös

pystyviemärit voidaan painehuuhdella, jos niissä havaitaan puhdistustarvetta.

Vesijohdot

Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus antaa viitteitä järjestelmien nykykunnosta ja kestoikästä. Kuntotutkimus kannattaa teettää viimeistään, kun yhtiö on noin 30 vuoden iässä. Kuntotutkimus ei välttämättä tarkoita aina putkiremonttia. Kuntotutkimus kannattaa tämän jälkeen uusida noin 5 vuoden välein, koska se vanhenee siinä ajassa.

Lämmitys

Kaukolämpöön liitetyn yhtiön lämmönvaihtimen oletettu kestoikä on noin 20 vuotta. Samoin patteriventtiilien. Näiden uusimiseen kannattaa varautua. Sen sijaan lämmitysputkien ja radiaattorien ikä saattaa olla jopa 40–50 vuotta olosuhteista ja toteutuksesta riippuen.

Ilmanvaihto

Koneellinen ilmanvaihto kannattaa puhdistaa ja säätää noin 5 vuoden välein, koska järjestelmä menee jo siinä ajassa epätasapainoon ja ilmanvaihtokojeen ovat puhdistuksen tarpeessa. Sen kustannusvaikutus on vain noin 5 euroa/huoneisto vuodessa.

Lämmöntalteenottojärjestelmien kojeiden kammiot pitää puhdistaa ja suodattimet vaihtaa kaksi (2) kertaa vuodessa.

Sähköt

Sähköpääkeskusten liitokset ja toiminnot kannattaa tarkastaa ja tarvittaessa kunnostaa, kun yhtiö on noin 20 vuoden iässä. Huoneistojen vanhentuneita sähköjärjestelmiä voidaan kustannustehokkaasti uusida esim. putkiremontin yhteydessä.

Antenni- ja tietoverkko

Uusissa asunnoissa on nykyaikaiset antenni- ja tietoverkkojärjestelmät. Vanhoissa taloyhtiöissä näin ei useinkaan ole. Uudet asukkaat, varsinkin nuoret, haluavat monesti näitä moderneja toimintoja huoneistoonsa. Vaikka nykyisin on olemassa langattomia järjestelmiä, niin langallisia pidetään toiminta-

varmempina ja tehokkaampina.

Uudet antenni- ja tietoverkkojärjestelmät voidaan kerrostalossa asentaa suhteellisen helposti huoneistoihin porrashuoneiden kautta.

Hissit

Jos rakennuksessa on hissi, niin sen viranomaistarkastus tehdään joka vuosi. Suosittelemme hissien kuntotarkastusta pätevän kuntotarkastajan toimesta, kun hissi on 30 vuoden iässä tai jo aiemmin, jos hissiin tulee jatkuvasti uusia vikoja.

Hissin mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä tulee huomioida korin mahdollinen suurentaminen (pyörätuolikäyttö) ja sähköiset ovet (esteettömyys) kuilurakenteiden sallimissa rajoissa.

Yleiset tilat

Yleiset tilat, kuten porrashuoneet ja kellari-tilat, kuluvat käytössä. Yleisiä tiloja voidaan kunnostaa osakkaiden ja asukkaiden toiveiden mukaan 20–30 vuoden välein. Yleisten tilojen valaistuksen tehostaminen ja muutaminen liiketunnistinvalaisimiksi lisää turvallisuudentunnetta ja käyttömukavuutta sekä säästää sähkönkulutuksessa.

Huoneistojen märkätilat

Huoneistojen märkätilojen lattioiden ja seinien vedeneristeet kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Jos vedeneristeet joudutaan uusimaan vesivaurioin tai vedeneristeiden uusimistarpeen vuoksi, niin taloyhtiö on velvollinen saattamaan pinnat vastaavaan tasoon. Usein tämä sisältää myös pintojen laatoituksen perustasoisin laatoin.

Koska märkätilojen kunnostus maksaa huomattavan paljon, niin suosittelemme pesutilojen ja kylpyhuoneiden kuntotarkastusta noin 5 vuoden välein. Tämä antaa viitteitä korjaustarpeista. Kaikki vesikalusteet (hanat, wc-istuimet yms.) kannattaa tarkastaa samalla kertaa.

Muutostyöilmoitus

– osakkaan ja taloyhtiön parhaaksi

Vuonna 2010 voimaan astui uusi Asunto-osakeyhtiölaki, joka velvoittaa osakkeenomistajan ilmoittamaan kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle kunnossapitotyöstä.

Laki otettiin vastaan hieman ristiriitaisesti, sillä sen epäiltiin aiheuttavan remontoiville osakkaille turhia lisäkustannuksia ja isännöitsijöille ylimääräistä työtä.

Matinkylän Huolto käsittelee noin 350 muutostyöilmoitusta vuosittain. Tämä tarkoittaa sitä, että noin 7 % isännöitävien kohteidemme osakkaista tekee vuosittain merkittäviä muutostöitä. Yleisimmin remonttiin ryhtyvät uudet osakkaat, jotka tekevät keittiö- ja märkätilaremontin asuntoon muuton yhteydessä.

Suosittelomme taloyhtiötä tilaamaan osakkailleen Isännöintiliiton laatiman **Huoneistoremontti-**oppaan sekä **Kunnossapitovastuu-**oppaan. Havainnolliset oppaat vähentävät huomattavasti epätietoisuutta remonttiin ryhtyvän osakkaan ja taloyhtiön välillä.

Muutostyöt on rajattu kolmeen kategoriaan:

Vähäinen muutostyö | kuten seinien maalaus tai välioven uusiminen eivät ole ilmoitusvelvollisuuden piirissä.

Tavanomainen muutostyö | kuten lattiapinnoitteiden uusiminen tai kevyen väliseinän purku ovat ilmoitusvelvollisuuden piirissä, mutta eivät vaadi valvontaa.

Merkittävät muutostyöt | joita ovat esim. märkätila- ja keittiöremontit. Nämä vaativat aina ennakkoon selvitystä sekä asianmukaisen valvonnan.

Muutostyöilmoitus palvelee sekä remonttiin ryhtyvää osakasta että taloyhtiötä

Matinkylän Huollon muutostyöt käsitellään 99 %:sti sähköisesti. Ilmoitus lähetetään kotisivuillamme sijaitsevan muutostyöilmoituksen kautta, ilmoitus lähtee välittömästi teknisen osaston projektipäälliköille, jotka vastaavat ilmoituksen laatijalle aina kahden vuorokauden kuluessa, useimmiten jo muutaman tunnin kuluessa ilmoituksesta.

Muutostyöilmoituksia käsitellessä ilmenee tapauksia, joissa taloyhtiössä on suunnitteilla remonteja, jotka menevät osittain päällekkäin osakkaan suunnitteleman remontin kanssa. Tällöin osakasta ohjeistetaan siirtämään remontin tekoa taloyhtiön suunnitteleman remontin jälkeen. Mikäli muutostyöilmoitus olisi jätetty tekemättä, olisi osakas saattanut tehdä turhan tai haittaa aiheuttavan remontin taloyhtiön remontin tielle.

Esimerkki parvekelasitus: Osakas aikoo asentuttaa parvekkeellensa lasituksen. Taloyhtiön tiedossa on suunnittelussa oleva julkisivuremontti, joten osakasta ohjeistetaan asennuttamaan lasitus vasta julkisivuremontin jälkeen.

Yleisimmät muutostyöt koskevat keittiöremontteja, joista Matinkylän Huollolla on olemassa valmiit ohjeet. Taloyhtiö saa tietoonsa remontin tekemisen urakoitsijan tiedot ja remontin ajankohdan, osakas saa käyttöönsä ohjeet, joissa on tarvittavat tiedot hyvän rakennustavan mukaisesta keittiöremontista, määräyksistä ja vaatimuksista.

Osakas toimittaa ohjeet tilaamalleen urakoitsijalle, joka varautuu jo ennakkoon tekemään määräysten mukaista jälkeä. Keittiöremontin valmistuttua osakas kutsuu projektipäällikön tekemään lopputarkastuksen.

Lopputarkastuksessa enää harvoin havaitaan puutteita, sillä ohjeita noudatetaan useimmiten tarkasti. Mikäli lopputarkastuksessa havaitaan puutteita, on osakkaalla käytössään lopputarkastuksesta laadittu muistio, jonka hän voi osoittaa urakoitsijalle.

Kun muutostyö on lopputarkastettu ja todettu hyvän rakennustavan mukaiseksi, merkitään se valmiiksi muutostyöksi isännöitsijätodistukseen.

Nyt neljä vuotta muutostyöilmoituksia käsitelleinä voimme isännöintipalveluita tarjoavana yrityksenä todeta lain tuoneen mukanaan runsaasti avoimuutta, onnistuneita remonteja sekä turvaa remontin teettäneille osakkaille ja taloyhtiölle.

Työmäärä muutostöitä käsitellessä on toki lisääntynyt, mutta aikaisemmin liiankin yleisten keittiöiden vesivahinkojen määrä on laskussa, kiitos muutostyöilmoituksen.

TEKSTI: ILKKA PYYHTIÄ, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



VEROHALLINNON PÄÄTÖS RAKENTAMISEEN LIITTYVÄSTÄ TIEDONANTOVELVOLLISUUDESTA

Verohallinnon päätös päätöteuttajan ja rakentamispalvelun tilaajan ilmoitusvelvollisuudesta **koskien urakoita, joiden arvo ylittää 15 000,00 euroa (alv 0 %) on astunut voimaan 1.7.2014** ja sitä sovelletaan ensimmäisen kerran heinäkuulta 2014 annettaviin tietoihin.

Ilmoitusvelvollisuus koskee jatkossa kaikkia mainitun summan ylittäviä urakoita, sekä niitä, jotka ovat olleet kesken tai käynnissä 1.7.2014. Jos urakka on valmistunut sitä ennen, niin ilmoitusvelvollisuutta ei ole.

Ilmoitus annetaan joka kuukausi siltä ajalta, kun urakka on käynnissä. Tilaajan eli asunto- tai kiinteistöyhtiön on ilmoitettava verottajalle:

1. Tilaajaa koskevat yksilöintitiedot sekä yhteystietoineen.
2. Työmaan sijainti.
3. Urakoitsijaa koskevat yksilöintitiedot sekä urakoitsijan yhteystietoineen.
4. Urakan laskutettu tai maksettu määrä ilmoitusjakson aikana.
5. Sopimuksen mukainen alkuperäinen urakkasumma.
6. Tieto sovelletaanko mahdollisesti käännettyä verovelvollisuutta.
7. Tieto siitä, onko kyseessä urakointi, työvoiman vuokraus tai jatkuvaluontoinen kunnossapitotyö.
8. Sopimuksen mukainen urakan alku- ja loppupäivämäärä.

Verottajan tiedonantovelvollisuus lisää merkittävästi taloyhtiön velvoitteita sekä MH Oy:n isännöinnin työmäärää, joka riippuu urakan laajuudesta ja pituudesta.

Tiedonantovelvollisuuspäätöksen takana on se, että verottaja haluaa vähentää korjausrakentamisen ns. harmaata taloutta. Myös urakoitsija on velvoitettu ilmoittamaan verottajalle työntekijätiedot, aliurakoitsijat sekä laskutetut urakkasummat omalta osaltaan. Tiedot annetaan kuukausittain sähköisesti käyttäen Verohallinnon julkaisemia sähköisiä ilmoituspalveluita (www.ilmoitin.fi tai www.suomi.fi)

Matinkylän Huolto Oy:n isännöimissä kohteissa on sähköinen laskutusjärjestelmä, jota käytetään taloyhtiön ostolaskujen hyväksymiseen ja hallinointiin.

Tämä laskutusjärjestelmä soveltuu verohallinnon ilmoitusmenetelyyn siten, että järjestelmään hankitaan lisämoduuli, jonka avulla käyttäjät voivat hoitaa rakennusalan tiedonantovelvollisuudet sähköisesti verottajalle.

Lisätoiminnoista muodostuu käyttöönotto- ja lisenssimaksu sekä erillinen jatkuvan palvelun käyttömaksu, joka tarkoittaa rakentamislisäilmoitusmaksua / lähetty ilmoitus.

Matinkylän Huolto Oy joutuu hinnoittelemaan nämä lisäjärjestelmien ja verottajan ilmoittamisvelvollisuuden aiheuttaman lisäkustannukset aiheuttamisperusteisesti. Käyttöönotto- ja lisenssimaksu peritään uuden urakan (projektin) perustamisvaiheessa. Lisäksi peritään jatkuvan palvelun käyttömaksu / ilmoitus.

Muut urakan ilmoituspalvelun piiriin kuuluvat työt (perustietojen kerääminen, projektin perustaminen, laskujen hyväksyminen ja tiliointi sekä kuukausittainen ilmoitus verottajalle) tehdään erillisveloituksella tuntityönä isännöinnissä oleville taloyhtiöille niihin urakoihin, joiden valvonta tai paikallisvalvonta on tilattu Matinkylän Huolto Oy:ltä. Jos urakan valvonta on tilattu ulkopuoliselta konsultilta, niin Matinkylän Huolto Oy:n isännöintiorganisaatio joutuu tällöin laatimaan ilmoituksen verottajalle samoin yo. maksuperustein

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY

Neljä näkökulmaa kiinteistöhoitoon ...

TOHTORIKVARTETTI

sparraa meitä kohti uusia haasteita

Matinkylän Huolto on kulkenut pitkän taipaleen vaihtelevissa olosuhteissa toiminnan kestänyt 45 vuotta nyt syksyllä 2014. Tätä merkkipaalua emme erikseen juhli, vaan keskitymme työhömmä ja tulevaisuuden pohdintoihin.

Olemme yksi harvoista laajoja kiinteistöpalveluja tarjoavista yhtiöistä Suomessa. Olemme osa kaupunkirakennetta ja saaneet poikkeuksellisen paljon kehitettyä hoitoalueemme ydintä, vanhaa Matinkylää toimimalla moottorina ja mahdollistajana innostamassa asiakaskuntaamme hoitamaan omaisuuttaan ja kehittämään aluetta.

Meillä on ollut ilo saada sparraajiksemme neljä kiinteistöhoitajaa ja rakennusklienterissa ansioitunutta tohtoria, Ari Ahonen, Harry Edelman, Pertti Nurminen sekä

Jari Virta. Tältä nelikolta olemme saaneet paljon ideoita ja ajatuksia laatiessamme strategiaamme vuoteen 2020 saakka. Oma henkilöstö yleensä pitää jalat maassa ja näillä tohtorimiehillä on luonnollisesti pään oltava ennakkoluulottomasti pilvissä, jotta jotain uutta voidaan luoda. Näissä keskusteluissamme olemme laaja-alaisesti peilanneet kiinteistöhoitoa ja siihen liittyviä muita toimialoja, tulevaisuuden tarpeita ja erityisesti sitä, millä tavoin me otamme tulevaisuuden vastaan.

Paljon olemme jo vuosikymmenten saatossa tehneet, yritys on hyvässä toimintakunnossa ja poikkeuksellisen hyvin integroitunut ympäristöönsä, joten meillä on aivan aivanlaatuiset mahdollisuudet luoda aivan uusia asioita toiminta-alueellamme ja toimia mallina koko Suomessa ja jopa maailmallakin.

Lähivuodet näyttävät sen, että mitä uutta saamme tänäkin tohtoripainista asiakkaillemme asti näkyväksi toiminnaksi.

Mikko Peltokorpi

Eheyttävä täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuksia

Kuluneen kymmen vuoden aikana keskustelu yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä on vilkastunut Suomessakin. Olemme edelleen kaupungistumisen alkutaipaleella eurooppalaisesta näkökulmasta. Asumisen sijoittaminen kauas nykyisestä asutuksesta on kaupunkien maankäytön suunnittelussa koettu vähemmän vastustusta kohtaavaksi vaihtoehdoksi kuin täydennysrakentaminen. Nykyisten lähiöiden eheyttäminen, aina kun se on mahdollista, on kuitenkin kaikkien etu.

Tampereen teknillisellä yliopistolla tehdyn tutkimuksen mukaan olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentämisestä aiheutuvat kustannukset kuntataloudelle ovat murto-osa uusien asuinalueiden rakentamiseen verrattuna. Valmis kunnallistekniikka ja katuverkosto ovat vain yksi osa talousyhtälöä. Vanhassa rakenteessa ovat valmiina jo kaikki asukkaiden tarvitsemat palvelut.

Erityistä huomiota palveluihin tulisikin kiinnittää vanhoilla lähiöalueilla, joilla palveluiden turvaaminen ja alueen elinvoimaisuuden lisääminen ovat keskeisiä tavoitteita täydennysrakentamisessa. Lisäksi lähiöt kaipaavat teknistä uudistumista.

Suomessa on noin 300 lähiötä, joista kasvukeskuksissa sijaitsevat ovat tulevaisuudessakin elinvoimaisia, mutta ne kaipaavat lisää niin taloudellisia kuin toiminnallisia piristysruiskeita peruskorjaushaasteiden edessä.

Palvelujen saatavuus ja ylläpitäminen edellyttävät riittävää ja monipuolista väestöpohjaa, jolla osaltaan voidaan välttää asuntomarkkinoiden kahtiajakautumista vanhojen omakotitalojen tapaan.

Merkittävän kasvukeskuksissa tapahtuvan täydennysrakentamisen käynnistäminen edellyttää kaikkien osapuolien aktiivisuutta – taloyhtiöiden, kaupunkien, hankekehittäjien ja isännöitsijöiden. Yksittäiset hankkeet toimivat loista-

vina esimerkkeinä ja informaatiolähteinä uusille hankkeille, mutta ohjelmallista asuntotuotantoa siitä ei vielä synny. Uraauurtavia toimijoita kuitenkin tarvitaan, sillä heidän esimerkinsä avaa mahdollisuudet laajamittaisempaan vanhojen lähiöiden eheyttämiseen.

Täydennysrakentaminen tapahtuu luontevimmin taloyhtiön muiden suurten remonttien yhteydessä. Suuria kunnostushankkeita valmisteltaessa kannattaakin selvittää myös taloyhtiön tontin kehittämisen mahdollisuudet joko uudisrakentamisella tai vanhoja rakennuksia korottamalla.

Pysäköintijärjestelyt ovat täydennysrakentamisessa ensimmäisiä haasteita, joihin voi löytyä ratkaisuja myös alueellisesti yhteistyössä naapuruston taloyhtiöiden kanssa.

Täydennysrakentaminen onkin suuressa määrin alueellisista lähtökohdista tapahtuvaa toimintaa, jossa taloyhtiöiden varhainen tiedonvaihto ja yhteistyö antavat mahdollisuuksia.

Alueellisen yhteistyön merkitys oli suuri jo lähiöiden perustamisen aikaan 60-luvulla. Alueellisilla isännöitsijätoimistoilla on lähiöiden uudessa tulemisessa erinomainen mahdollisuus toimia tiedon välittäjinä ja yhteistyön koordinaattoreina, mikäli ne jo entuudestaan palvelevat valtaosaa alueen taloyhtiöistä.

Nyt lähiöiden uudelleenkehittämisessä tarvitaan jälleen yhteen hiileen puhaltamista ja aluetta kokonaisuutena tarkastelevaa suunnittelua ja kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa sekä myös kaupungin aloitteesta kokonaisratkaisujen edistämiseksi.

Pääkaupunkiseudun lähiöt ovat suuri mahdollisuus loistavilla paikoilla, joilla on kaikki edellytykset kehittämiseen liittyvään arvonnousuun.



Harry Edelman on kestävä rakentamisen professori Tampereen teknillisessä yliopistossa. Arkkitehti Edelman väitteli tekniikan tohtoriksi 2007 toteutettuaan väitöstutkimuksensa Massachusetts Institute of Technologyssä USA:ssa. Akateemisen uransa lisäksi Edelman toimii Edelman Group Oy:n hallituksen puheenjohtajana. Edelman Group on suunnittelua ja rakentamista palveleva konsulttitoimisto, joka on erikoistunut kestäviin integroiviin kaupunkiratkaisuihin.

Taloyhtiöiden omaisuus osakkaiden käsissä

Omaisuuksien hoito huolettaa kiinteistöjen omistajia

Toukokuussa julkaistu Kiinteistöliiton tuore Korjausrakentamisbarometri osoittaa, että suunnitelmallisen ylläpidon välineitä ei läheskään kaikissa taloyhtiöissä käytetä. Vastajina oli 850 asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsentä, 170 isännöitsijää ja 114 muuta vastaajaa taloyhtiöistä.

Kunnossapitosuunnitelma (PTS) oli 61 prosentilla ja sen pohjalta muodostettu korjausohjelma vain 32 prosentilla taloyhtiöistä. Kunnossapitotarveselvitys oli vain 59 prosentilla, vaikka se on ollut jo vuodesta 2010 lakisääteinen. Taloyhtiön strategia oli ainoastaan 13 prosentilla asunto-osakeyhtiöistä.

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon avulla taloyhtiöiden osakkaat pystyvät ylläpitämään kiinteistön arvoa, ja ennakoimaan tulevien vuosien asumiskustannuksia. Asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvityskään ei ole tuonut kaivattua piristystä - pikemminkin päinvastoin. Mikä siis avuksi? Pitäisikö kiinteistöille ottaa käyttöön pakol-

linen ”katsastuskäytäntö” esimerkiksi 10-vuoden välein? Vaihtoehtoja on varmasti useita.

Kiinteistöalan toimintatapojen, käsitteiden ja määritelmien kansantajuistaminen lienee ensimmäinen askel suunnitelmallisen kiinteistönpidon kehittämiseksi. Tästä syystä ympäristöministeriö ja Kiinteistöliitto käynnistivät ja rahoittivat Asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallinen kiinteistönpito -hankkeen (KIPI), jonka tuloksena julkistettiin huhtikuussa helppokäyttöinen ja kaikille avoin kortisto suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta. Hankkeessa oli mukana myös Matinkylän Huolto Oy, Isännöintiliitto, Talokeskus ja Kiinko.

KIPI-kortisto on saanut runsaasti myönteistä palautetta selkeydestään ja riittävän lyhyestä esitystavasta. Kortisto löytyy osoitteesta www.taloyhtio.net/kiinteistonpito. Artikkelin kirjoittaja ottaa mielellään palautetta kortistosta sen kehittämiseksi.



Tekniikan tohtori **Jari Virta** toimii Kiinteistöliiton kehityspäällikkönä. Hänen työtehtävänsä koostuvat edunvalvonnasta, tutkimus- ja kehitystoiminnasta sekä koulutuksesta. Aikaisemmin Virta on toiminut rakennus- ja kiinteistöalan työmaa- ja tutkimustehtävissä.

Kiinteistöjen arvo – egoismilla vai ekoismilla?

Maailman suurin megatrendi on kaupungistuminen, urbanisaatio. Joka kuukausi miljoona kiinalaista muuttaa kaupunkiin – seuraavan neljän vuosikymmenen ajan. Sama tapahtuu Intiassa, Indonesiassa, Nigeriassa, Brasiliassa jne. Kaupungistumisen syvin olemus on siis merkittävä asia koko maapallolle, miten saamme ihmisten elinympäristön sellaiseksi, joka on ekologisesti kestävä?

Rakennetun ympäristön merkitys on jo nyt ymmärretty kansantalouden kirjanpidossa, kun esim. Suomessa rakennetun ympäristön tasearvo on noin kymmenen kertaa metsien arvo. Metsän arvo kuitenkin nousee ajan kuluessa, kun puut kasvavat. Rakennetun ympäristön tasearvo kuitenkin pienenee, kun aika kuluu, materiaalit kuluvat ja laitteet sekä järjestelmät vanhentuvat, kun uusia parempia tulee markkinoille.

Nyt on vihdoinkin alettu ymmärtää, että rakennettu ympäristö ei ole vain paikallaan pysyvä tasearvo vaan sen arvo on alustana toimimisessa muulle toiminnalle. Rakennetun ympäristön arvo muodostuukin enemmän toiminnan mahdollistamisesta kuin materiaalista. Kun huomattu, että rakentaminen käyttää eniten maailmassa rajallisia raaka-aineita on erittäin tärkeää, että rakentamisen ekologiassa ymmärretään resurssiviisaus eli älyllä ja osaamisella materiaalin vähentäminen.

Tämäkään ei kuitenkaan riitä. On todellakin osattava arvioida myös käyttöarvo ja toiminnallinen arvo. Miten rakennukset ovat tehokkaita asumiseen ja työpaikkoina. Jos toimistohuoneet ovat sokkeloisia, vaikeita muuttaa ja huoltaa, se ei ole yhtä arvokas kuin tehokas monikäyttöinen tila – se ymmärretään. Mutta miten on asuminen? Mikä tuo asumisen arvon? Miten asunnot voivat lisätä hyvinvointia? Miten mitata viihtyisyyttä, käytettävyyttä, mukavuutta?

Jokainen voi tehdä egoistisesti pieniä parannuksia kotonaan uusimalla tapetit ja parketit. Ikkunoiden uusiminen ja vesikalusteiden modernisointi luo helposti yhtä paljon materiaalista arvoa kuin käyttöarvoa.

Väitän, että seuraava kaupungistumisen ydintrendi on yhteisöllisyys. Miten luomme asuinympäristön, jossa nyt virtuaalisesti sosiaalisessa mediassa toistensa kanssa ”chattaavat” ihmiset löytävät kohtaamisen? Asuinympäristön arvo on ihmisten yhteisöllisyyden mahdollistamisessa, ei seinissä. Ei riitä, että me tekstaamme ja vaihdamme kuvia Facebookissa, ihmisten aito kohtaamiseen perustuva sosiaalisuus on osa luontoa.

Perinteisesti rakennetun ympäristön tutkimus on ollut rakentamisen materiaalin ja tuotannon tutkimusta. Tarvitaan kuitenkin myös sosiaalista ja käyttäytymisen tutkimusta ja siinä, jos missä asuminen on aivan ytimessä. Voimmeko kuitenkin tehdä jotain muuta kuin odottaa, että tutkijat kirjoittavat artikkeleja ja tutkimusraportteja? Kyllä – toinen väitteeni on, että kokeilukulttuuri on tärkeä osa kehitystä.

Tämä vielä sopii erittäin hyvin asumiseen ja sen kehittämiseen. Me jokainen voimme olla osaltamme luomassa arvoa itsellemme ja toisillemme kokeilemalla uusia ideoita, toimintoja ja vaikkapa yhteisiä elämyksiä. Asumisessa vielä korostuu synergiahyöty, kun yhden asunnon remontointi nostaa sen arvoa, mutta yhteisten alueiden ja tilojen muuttaminen nostaa koko kiinteistön ja koko alueen arvoa. Yhteisöllisyys siis vivuttaa arvonnäköalasta moninkertaiseksi.

Voiko Suur-Matinkylä olla Suomen innostavin kokeilualusta – varmasti voi. Maailma on kuitenkin auki, kun tietotekniikalla voimme olla esillä koko maailmalle. Haluan siksi haastaa kaikki sidosryhmät kilpailemaan yhteisöllisyydellä, kuka saa positiivisimman näkyvyyden ja eniten yhteistä arvoa koko alueelle?



Ari Ahonen on rakennetun ympäristön strategisen huippuosaamisen keskittymä -yhtiön (SHOK-yhtiö) RYM Oy:n toimitusjohtaja, tekniikan tohtori ja TTY:n rakentamisen tuotantotalouden dosentti. Hän on tehnyt uransa sekä rakennusalan ja kiinteistönpidon yrityksissä että innovaatiotoiminnan rahoittamisessa ja globaalissa verkottamisessa.

Neljä näkökulmaa kiinteistöhoitoon ...

...jatkoa edelliseltä sivulta

Kiinteistötietojen sähköistämistä kiinteistöpalvelujen digitointiin

Toimintojen sähköistymiskehitys on kiinteistöjen hallinnon ja hoidon näkökulmasta moniin muihin aloihin nähden vielä lapsenkengissä. Pisimmällä ollaan taloushallinnon saralla, mutta siltäkin osin mm. asukkaille jaettava aineistoa käsitellään valtaosin paperimuodossa. Kun teollisuuden, viestinnän ja kaupan alueilla kipuillaan digitalisoinnin ennakoimattomien ja nopeiden seurausten keskellä, ovat palvelualat vasta joutumassa sen kurimukseen.

Traditionaalisuutta, turvallisuutta, pitkäkestoisuutta ja vakautta voidaan pitää tyypillisinä piirteinä kiinteistöpidon arvomaailmalle ja epätyypillisinä uudistusvalmiutta, muutoshakuisuutta, innovatiivisuutta ja kokeilumieltä. Kiinteistöjen elinkaari on pitkä, omistaja-asukkaiden keski-ikä korkea, toimitaan pienissä yksiköissä ja kilpailu vähäistä.

Muutokset alalla tapahtuvat hitaasti ja useimmissa asioissa ollaan sidoksissa lainsäädäntöön tai julkiseen ohjeistukseen, jotka säätelevät toimintoja. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnointi nojautuu perusteiltaan lakiin, joka säädettiin 1860-luvulla. Vaikka siihen on tehty jo useita muutoksia ovat monet keskeiset asiat, kuten kokousten järjestäminen ja osakekirjojen käsittely edelleen sen aikaisessa pisteessä.

Kiinteistöjen teknisten tietojen digitoinnissa ollaan edetty jossain määrin BIM:n, sähköisen lupakäsitteilyn, huoltokirjojen ja rekisterien osalta. Verottajaa voidaan pitää tässä mielessä esimerkillisenä edeltä kävijänä niin, että yksityishenkilökin kykenevät päivittämään tietonsa verkossa. Suurimpana puutteena on tietojen käsittelyn traditionaalisuus, kun on kyse näiden omistuksesta ja kaupoista.

Viranomaisyön kohteena on parhaillaan prosessi, jonka tarkoituksena on sähköistää asunto-osakeyhtiöiden osakekirjat ja mahdollistaa sähköiset huoneistokaupat. Tarkoituksena on perustaa erilliset rekisterit yhtiöiden kiinteistötiedoille ja omistajatiedoille. Näiden julkiset tai yksityiset ylläpitäjät ovat avoimena ja aikataulu yhteiskuntatoimin-

nan hitauden lain mukaisesti todennäköisesti sellainen, että uudistusten käyttöönoton laajempaa realisoitumista sopeinee odottaa vasta 2020-luvulla.

Asuinkiinteistöjen hoidon ja hallinnoinnin keskiössä ovat näissä elävät ja toimivat ihmiset, joiden tarpeita sähköisten järjestelmien tulisi parhaiten palvella. Tätäkin taustaa vastaan on ymmärrettävää, että muutosvistarinta on realiteetti, joka nousee esiin palvelujen digitointumisen yhteydessä. Vedotaan myös siihen, että kansalaisista kaikki eivät kykene toimimaan verkossa tai ilmaisemaan itseään sähköisesti.

Toisaalta kiinteistöissämme vaikuttaa kasvava asukasa omistajapolvi, jolle tämä on tuttua ja arkipäiväistä. Lähivuosina tuon sukupolvi muodostaa enemmistön, joka osaa vaatia sähköistettyjä palveluja ja valitsee palveluntuottajat sen mukaan, mihin nämä tässä mielessä pystyvät. Jos isännöitsijätoimistot, huoltoilikkeet, välittäjät ja muut kiinteistöalan palveluntuottajat eivät kykene uudistamaan tämän mukaisesti, uhkaa niitä väistyminen modernien toimijoiden tieltä.

Mihin muutokset kiinteistöpalvelujen digitoinnissa voivat sitten johtaa? Kun huoneistojen tietoja ja osakekirjoja käsitellään sähköisesti, muuttuvat sellaisiksi myös esim. isännöitsijätodistukset. Monille toimistoille nämä ovat olleet merkittävä tulon lähde, joka poistuu – toisaalta vähennee myös välittäjien yhteydenottojen määrä, mutta ostajaehtokkaiden suoran palvelun tarve lisääntynee.

Asuntoyhtiöiden kokousten digitointuminen voi vielä kestää ja vaatia lainmuutoksenkin, mutta aikanaan nekin käydään ilman osanottajien fyysisen kohtaamisen tarvetta.

Äskettäin julkaistusta Oikeusministeriön tutkimuksesta kävi ilmi, että asukkaiden ristiriidat ovat tyypillisiä ongelmia enemmistössä asunto-osakeyhtiöistä. Tämä tuskin poistuu, mutta siirtynee jollain tavoin sähköiseen olomuotoon.



Pertti Nurminen on edelleen yritysalamassa tiiviisti mukana oleva, erityisesti start up -yrityksiin osallistuva filosofian tohtori, joka on toiminut ennen eläköitymistään rakennus-, kiinteistö- ja rahoitusalojen johtotehtävissä ja järjestöjen luottamustehtävissä. Matinkyläläinen vuodesta 1973 ja Matinkylän Huollon hallituksen puheenjohtaja 1970-luvulla.

Kiinteistöjen sähköisessä palvelumaailmassa tuskin tarvitaan toimitiloja, jossa asiakkaat vierailevat ja henkilökunta työskentelee. Nämä korvaa virtuaalinen toimisto sähköisellä henkilöhahmoineen. Help deskit ja call centerit palvelevat asukkaita vuorokauden ympäri ja voivat sijaita missä päin tahansa.

Palveluntuottajien tärkeimmäksi tehtäväksi muodostuu pilvipalveluihin tai vastaavaan perustuvan sähköisen tietomassan hallinta ja hyödyntäminen. Menestyvän palveluntuottajan on kyettävä toimimaan aktiivisesti verkossa sekä tietoa jakamalla, että asukkaisiin ja muihin sidosryhmiinissä tiivistä yhteyttä pitämällä.

Kun tulevaisuudessa kiinteistöjen laitteet ja rakenneosat – seinät, ovet, ikkunat sekä vastaavat rakentamisen ja peruskorjausten yhteydessä sirutetaan, siirtyvät näiden huoltopalvelutkin pitkälti verkkoon.

Hyvin hoidetun taloyhtiön tunnusmerkkinä tulevat laadukkaan perinteisen kiinteistöhoitoon ohella olemaan sen edustajien aktiivisuus sosiaalisessa mediassa ja yhtiön kotisivujen taso.

Taloyhtiön energiakirja – monipuolinen tietoteos taloyhtiöiden energiahallintaan

Taloyhtiön energiakirja esittelee kattavasti energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä taloyhtiöissä. Kirja opastaa taloyhtiöitä siinä, miten toteuttaa järkevasti ja mahdollisimman kustannustehokkaasti erilaisia energiansäästöratkaisuja. Kirjassa osoitetaan mm. erilaisten laskelmien avulla, milloin tiettyjä energiataloudellisia korjauksia kannattaa taloyhtiössä tehdä.

Taloyhtiön energiakirja on monipuolinen tietoteos taloyhtiöiden energiahallinnasta. Se on ensimmäinen teos, joka tarkastelee rakennuskannan energiatehokasta käyttöä, ylläpitoa ja korjaamista kokonaisvaltaisesti.

Kirja sisältää kauan kaivattua puolueetonta ja käytännönläheistä tietoa energiahallinnasta. Kirja auttaa sekä asukkaita että taloyhtiön hallinnossa toimivia ymmärtämään, mihin energiaa kuluu, miten monin tavoin kulutusta voidaan hallita ja mitä lukuisia vaihtoehtoja taloyhtiöllä on energiankulutuksen vähentämiseen.

Taloyhtiön energiakirjan ovat kirjoittaneet tekniikan tohtori Jari Virta ja diplomi-insinööri Petri Pylsy Suomen Kiinteistöliitosta, ja sen on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy. Kirja on julkaistu myös maksuttomana sähköisenä versiona alla olevassa osoitteessa: http://issuu.com/mediat/docs/taloyhtion_energiakirja

KIRJA OPASTAA TALOYHTIÖITÄ TOTEUTTAMAAN JÄRKEVÄSTI JA MAHDOLLISIMMAN KUSTANNUSTEHOKKAASTI ERILAISIA ENERGIANSÄÄSTÖRATKAISUJA.





Mikä on asuntojen oikea hintataso?

Kun ostajan ja myyjän näkemykset kohtaavat, kauppa syntyy. Joskus tuo kauppahinta vastaa kohteen markkina-arvoa. Välillä kauppaja tehdään yli-, välillä alihintaan.

Ammattimaisessa kiinteistöarvioinnissa käytetty markkina-arvon käsite voidaan ja tulisikin käsittää asunnon oikeaksi hinnaksi. Vapaamuotoisesti tulkittuna markkina-arvo on kohteen todennäköisin hinta markkinoilla silloin, kun kaupan osapuolet ovat osaavia ja riippumattomia.

Kun asuntokaupassa päätökset tehdään tunteella, oikea hintataso tulisikin varmistaa riippumattoman asiantuntijan avulla. On syytä huomata, että hyvä kiinteistövälitystapa ei edellytä välittäjältä asunnon markkina-arvon arviointia (laskemista).

Asunnon markkina-arvo voidaan arvioida kiinteistöarvioinnin keinoin. Kiinteistöarvioinnin keinovalikoima on varsin laaja, mutta suositaan jatkuvasti kasvattaa hintamalleihin perustuva arviointi.

Hintamallien laadinnassa tarvittavat laskenta-ohjelmistot ovat kehittyneet viime vuosina varsin helppokäyttöisiksi. Mallien ymmärtäminen ja jopa niiden laatiminen ei ole enää vain harvojen ja valittujen yksinoikeus. Myös hintamalleihin tarvittavaa dataa on yhä enemmän ja helpommin saatavilla.

Hintamallit kuuluvat menetelmällisesti kauppa-arvomenetelmän piiriin. Menetelmän kantavana ajatuksena on se, että samanlaisista kohteista maksetaan markkinoilla samanlaisia hintoja. Asuntomarkkinoilla kohteet kuitenkin aina eroavat toisistaan ja laskennan tehtävänä onkin selvittää se, missä määrin kohteiden toisistaan eroavat ominaisuudet ovat vaikuttaneet toisistaan poikkeaviin kauppahintoihin.

Asuntosijoittajat hyödyntävät jo nyt hintamalleja ammattimaisesti. Hintamallin avulla arvioidaan esim. kaikki myynnissä olevat kohteet ja tunnistetaan ali- ja ylihintaiset kohteet markkinoilla.

Malleja soisi hyödynnettävän aina asuntokauppaa tehtäessä. Mallien käyttö toisi lisäperspektiiviä välittäjien antamiin arvioihin. Pelkät asuntojen alueelliset keskiarvohinnat johtavat helposti harhaan osaamattomia asuntomarkkinoiden osapuolia. Esim. yksioiden keskiarvohintoja laskettaes-

sa tulisi huomioida ainakin kohteiden ikä ja koko (laatuvaikointi). Jos tuoreimmista kaupoista on satuttu myymään esim. keskimääräistä nuorempia ja pienempiä yksioitä, nostaa tämän yksioiden näennäisiä keskineliöhintoja useilla sata-silla, vaikka mitään tosiasiallista muutosta markkinoilla ei olisikaan tapahtunut.

Kun omalta tuntuva koti löytyy kannattaa tarkastella taloyhtiön tilannetta. Järkevän neliöhinnan saa selville vasta analysoimalla sekä taloyhtiön teknisen että taloudellisen tilan. Asuntokaupassa saa ja pitää rakastua, mutta rakastumisvaiheen jälkeen kannattaa selvittää taustat huolellisesti erityisesti taloyhtiön korjausten suhteen.

Sijoitustuotteissa Finanssivalvonta vahtii kuluttajien etuja ja jokaiseen sijoitusesitteeseen painetaan teksti ”historian hyvä tuotto ei ole tae tulevasta”. Vastaavasti hyvin pieni vastike ei kerro hyvin hoidetusta yhtiöstä.

Korjausvaje voidaan laskea tuottoarvomenetelmällä arvioimalla tulevat korjaustarpeet ja diskonttaamalla ne nykyhetkeen. Tuottoarvomenetelmä antaa usein matalampia arvoja lähiöasunnoille kuin kauppa-arvomenetelmä, koska korjattavaa voi olla paljon. Aiemmat - joskin alustavat - tutkimukset tukevat käsitystä, että korjausvelasta ei asuntomarkkinoilla juuri piitata. Ainoastaan putkiremonteilla on todettu olevan kutakuinkin selkeä hintavaikutus, mutta sekin kustannuksia lievempi. Näiden asioiden tarkempi tuntemus luo osaavalle ostajalle ja myyjälle huomattavia mahdollisuuksia taloudelliseen hyötymiseen.

Hintamallien tulokset ja arvoanalyysit voisivat olla kiinnostavia niidenkin osakkeenomistajien mielestä, jotka eivät ole tekemässä aktiivisesti kauppaa.

Voisiko esim. vuosittainen katsaus juuri ennen yhtiökokouksen alkua olla kiinnostava? Saatavilla olisi tietoa oman asunnon arvon kehityksestä ja siitä, miten alueen arvonmuodostus on yleisesti ottaen kehittynyt suhteessa muihin alueisiin.



Kirjoittajat:

DI Ari Laitala (yllä) valmistelee väitöskirjaa Aalto-yliopistossa energiategokkuuden vaikutuksesta kiinteistöjen arvoon
| ari.laitala@aalto.fi

KTM Jukka Tola on asunto-osakeyhtiöiden analysointiin erikoistuneen Talotakuun perustaja ja kiinteistövarainhoitoyhtiö GapConin liiketoimintajohtaja.
| jukka.tola@gapcon.fi



Verotus voimistaa ylläpitokustannusten nousua



Heikosta talouskehityksestä huolimatta kiinteistönpitäminen on Tilastokeskuksen mukaan edelleen jatkanut kallistumistaan vuoden 2014 alkupuolella.

Tammi-maaliskuussa kiinteistöjen ylläpitokustannuksen nousivat keskimäärin 2,3 prosenttia vuoden takaisesta. Asuinkerrostalojen kohdalla nousu oli 2,7 prosenttia.

Koko Suomen mitassa kaukolämpökustannukset nousivat ensimmäisellä neljänneksellä 5,2 %, erilliskustannukset (esim. kiinteistöverot, vakuutukset tontinvuokrat) 4,5 % ja vesikustannukset 4,3 %. Eniten halventui kevyt polttoöljy, 7,7 %.

Vuosi 2014 jäänee kuitenkin suvantovaiheeksi ylläpitokustannusten nousussa. Monilla paikkakunnilla – myös pääkaupunkiseudulla – kaukolämpö ja sähkö ovat jopa halventuneet. Toisaalta kiinteistöverotus on tuntuvasti kiristynyt ja monet muutkin kustannukset ovat nousseet.

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöveroprosentit eivät nousseet tälle vuodelle, mutta arvostusperusteiden muutos nostaa maksettavaa veroa muutaman prosentin viime vuoteen verrattuna.

Vuodelle 2015 näkymä on kuluvaan vuoteen kaltainen. Talouden reilumpaa piristymistä ei ole vielä näköpiirissä, mutta kustannukset kasvavat kiinteistövero- ja energiaveroja kiristämällä. Kiinteistöveroprosenttien alarajoja ollaan nostamassa, mikä pakottaa myös pääkaupunkiseudun kuntia nostopuuhin.

Lämmin ja vähäluminen alkuvuosi on helpottanut taloyhtiöiden taloutta eteläisessä Suomessa. Säästöjä on kertynyt sekä lämmittämisessä että kiinteistönhoidossa.

Tämä on positiivista siihen nähden, että suomalaisten kuluttajien (omistus- ja vuokra-asujat) ostovoima ei kasva tänä vuonna kuin hyppysellisen verran. Toisaalta aivan

poikkeuksellisen kylmä kevät ja alkukesä nostavat lämmityskuluja.

Nykyisen hallituksen viimeiseltä budjetilta kiinteistöala odottaa kohtuutta kustannusten nostoissa. Ensi kevään vaalien jälkeiseltä hallitusohjelmalta myös sopii odottaa tämän lisäksi jarrua byrokratian kasvattamiselle. ”Normitalkoot” ovat toistaiseksi jääneet parhaimmillaan puheiden asteelle. Kiinteistöalan haasteet kasvavat, mutta hyvien käytäntöjen omaksumisen avulla eloa voidaan oleellisesti helpottaa!

TEKSTI: JUKKA KERO
PÄÄEKONOMISTI
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Matinkylän Huolto



Huollon, isännöinnin ja tekniikan yhteistyö

Keskeistä Matinkylän Huolto Oy:n toiminnassa on saumaton yhteistyö huolto-, isännöinti- ja rakennuttamispalveluiden välillä.

Huoltohenkilöstö on ohjeistettu ilmoittamaan välittömästi isännöitävien yhtiöiden äkillisistä tai muutoin merkittävistä havainnoista joko huoltotyönjohtajalle tai suoraan projektipäälliköille. Tällaisilla havainnoilla voi olla isokin merkitys taloyhtiön kunnossapidossa ja korjaustarveselvityksissä.

Sekä isännöinti että projektipäälliköt voivat vastaavasti ehdottaa taloyhtiöille sellaisia järkeviä korjaustoimia, jotka vastaavasti helpottavat taloyhtiön huoltoa tai huollettavuutta.

Huollolla, isännöinnillä ja projektipäälliköillä on jatkuva keskinäinen vuorovaikutus ja välittömissä ongelmatilanteissa voidaan nopeasti kokoontua saman pöydän ääreen ratkomaan tilanteita. Organisaatorakenne on systemaattinen, lyhyt ja järkevä.

Alueen ja yrityksen tietotaito on koottu yhteen ja sen siirtäminen käytäntöön tapahtuu ilman monimutkaista kommentoijaa. Varsinkin projektipäälliköiden työtä kuvaa jatkuva tiedon haaliminen ja sen hyödyntäminen toimivien palveluiden muodossa.

Kaikille huollon ja isännöinnin piirissä oleville asiakkaille on se etu, että talo- ja asunto-kohtaiset tiedot löytyvät rekisteristä pitkälle historiaan saakka. Nykyisellä tietotekni-

kalla ja muilla välineillä saamme palvelun kaikki osa-alueet niin läpinäkyviksi, että asiakkaille pystytään todentamaan mitä tehdään ja missä mennään.

Hajautettuun palveluun nähden etunamme on kokonaisuuden mutkaton hallinta. Kun huolto, isännöinti ja rakennuttamispalvelut ovat samasta yrityksestä, niin asioita ei jää ns. ”ei kenenkään” alueelle, vaan ne hoidetaan vastuullisesti ja kokonaisvaltaisesti.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE
PROJEKTIPÄÄLLIKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Viestinnän vuosi 2014

Matinkylän Huollossa julistettiin alkuvuodesta ”Viestinnän vuosi 2014”. Viestintä on nostettu keskeiseksi kehittämisen kohteeksi, koska sillä on merkittävä vaikutus palvelun laatuun, asiakastyytyvyyteen, yrityksen sisäiseen toimintaan ja henkilöstön hyvinvointiin.

Viestinnän kehityshanke toteutettiin Matinkylän Huollon avainhenkilöiden ryhmätyöskentelynä. Koko henkilöstö otettiin kehitystyöhön myös vahvasti mukaan kyselyiden ja henkilöstötilaisuuksien avulla. Kehittämisen painopiste oli yrityksen sisäisessä viestinnässä. Toteutimme hankkeessa periaatetta ”oma pesä kuntoon”. Hyvin toimiva sisäinen viestintä mahdollistaa laadukkaan ja onnistuneen asiakaspalvelun isännöinnissä ja kiinteistönhoidossa.

Hankkeessa valittiin 6 viestinnän kehityskohdetta:

- Korjaushankkeiden viestintä
- Intra ja sisäiset tiedostot
- Päivittäisviestintä (puhelin, sähköposti, tapaamiset)
- Kotisivut www-sivut
- Yrityksen sisäisten ohjelmien ja järjestelmien käyttö
- Palaverikäytännöt

Korjaushankkeiden viestintä on rakennuskannan ikääntymisen myötä tärkeimpiä viestinnän kehityskohteita. Korjaushankkeen kokonaisuuden onnistuminen vaatii suunnitelmallista ja aktiivista viestintää osapuolten välillä. Teknisesti, taloudellisesti ja aikataulullisesti onnistunut korjaushanke voi kokonaisuutena epäonnistua, mikäli viestintään ei kiinnitetä riittävää huomiota.

Erityisen tärkeää on viestinnän määrän lisääminen osakkeille ja asukkaille. Korjaushankkeita varten tullaankin kehittämään hankekohtainen viestintäsunnitelma, jossa käydään läpi kyseisen hankkeen viestinnän kokonaisuus.

Toinen selvästi asiakkaille näkyvä uudistus on Matinkylän Huollon www-sivujen uusiminen. Uusien sivujen suunnittelu on käynnistetty kesän aikana ja sivut tullaan julkaisemaan syksyllä 2014. Sivujen uudistuksessa on painotettu selkeää ja tyylikästä ulkoasua sekä helppokäyttöisyyttä asiakkaan näkökulmasta. Otamme sivujen toteutuksessa huomioon myös esteettömyyden ikääntyneiden asiakkaiden kannalta. Tämä tulee näkymään sivujen värimaailmassa ja kirjoituksen ulkoasussa.

pikkuMASA uutiskirje

Matinkylän Huolto tulee lisäämään viestintää myös taloyhtiöiden hallitusten jäsenille sekä muille kiinteistöjen omistajien edustajille. Taloyhtiöiden päättäjille suunnatun pikkuMASA uutiskirjeen julkaiseminen on tarkoitus aloittaa jo kuluvan vuoden loppupuolella.

Uutiskirje julkaistaan sähköpostilla neljä kertaa vuodessa ja siinä käsitellään mm. Matinkylän Huoltoa koskevia asioita, toimialan uutisia sekä Matinkylän ja Espoon ajankohtaisia asioita.

TEKSTI: AKI MOILANEN
HUOLTOPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Turvallista kokonaispalvelua.
Siinä olemme ammattilaisia.



Kiinteistöhuollon asiakastyytyväisyyskysely 2014

Matinkylän Huolto teetti huoltopalveluita koskevan asiakastyytyväisyyskyselyn kesällä 2014. Kysely toteutettiin yhteistyössä turkulaisen Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:n sekä tutkimusyritys Innolink Research Oy:n kanssa.

Kysely toteutettiin sähköpostin avulla ja se lähetettiin kaikille asiakasyhtiöidemme hallitusten jäsenille ja puheenjohtajille.

Kyselyitä lähetettiin 395 kappaletta ja vastauksia saatiin 134 kappaletta. Vastausprosentiksi muodostui 34 %, mitä voidaan pitää hyvänä otoksena.

Kysymyksissä käsiteltiin huoltopalveluiden laatua, sekä palvelun tavoitettavuutta ja ystävällisyyttä. Uutena elementtinä kyselyssä oli mukana ns. kuuluanalyysi, eli kysyimme myös mitä asioita vastaajat kokivat tärkeimmiksi huoltopalveluissa. Kysymyksissä käytettiin asteikkoa 1 = heikko/ei lainkaan tärkeä, 7 = erinomainen/todella tärkeä. Lisäksi kysyimme vastaajilta avointa palautetta ja kehitysehdotuksia palveluihin liittyen.

Parannettavaa löytyy

Tärkeimmiksi kehitettäviksi asioiksi vastaajat kokivat palveluidemme laadun, luotettavuuden, avoimuuden ja asiakaslähtöisyyden. Kaikkien näiden kohtien merkitys on Matinkylän Huollossa tiedostettu ja toimenpiteitä on käynnistetty palvelun parantamiseksi. Saimmekin kyselyn vastauksista tukea omille päätöksillemme.

Laadun parantaminen laadunarviointijärjestelmällä

Kiinteistönhoidon laadun systemaattiseen mittaamiseen ja seuranta on perinteisesti ollut haastavaa. Nyt alalle on vakiintumassa hyvin toimiva laadunarviointijärjestelmä, jonka ovat ensimmäisenä ottaneet käyttöön suuret kiinteistönomistajat.

Matinkylän Huollossa olemme päässeet tutustumaan järjestelmään Espoon Asuntojen kohteiden kautta ja kokemukset ovat olleet erittäin positiivisia (ks. sivu 19).

Olemmekin käynnistäneet selvityksen siitä, miten sama laadunarviointijärjestelmä olisi sovellettavissa Matinkylän Huollon oman laadunvalvonnan ja raportoinnin välineeksi. Laadunseurannan kehittäminen on nostettu yhdeksi tärkeimmistä kehittämiskohteista.

Avoimuuteen ja luotettavuuteen viestinnän kehittämishanke

Matinkylän Huollossa on julistettu ”viestinnän vuosi 2014” ja olemme suunnitelleet ja toteuttaneet monia eri toimenpiteitä viestinnän ja avoimuuden parantamiseksi. Viestinnän parantamisessa on vielä paljon työtä jatkossa ja siihen panostetaan koko yrityksen tasolla. Samanaikaisesti oli kuitenkin ilahduttavaa huomata, että asiakastilaisuudet, esitteiden informatiivisuus ja selkeys sekä yrityksestä ja palveluista tiedottaminen olivat suhteessa vastaajien odotuksiin onnistuneimpien tekijöiden joukossa.

Asiakaslähtöisyyteen ohjeet asiakkaan kohtaamiseen palvelutilanteessa

Asiakaslähtöisyys tarkoittaa asiakkaan toiveiden ja tarpeiden huomioimista sekä asiakkaan hyvää palvelua kaikissa tilanteissa. Olemme laatineet koko henkilöstölle asiakkaan kohtaamisen ja hyvän palvelun ohjeet, joiden mukaan jatkossa toimimme. Ohjeet sisältävät periaatteita mm. asiakkaan kohtaamisesta, huoneistokäynneistä, puhelinetiketitä ja yhteistyöstä asiakkaan kanssa.

Kyselyn perusteella taloyhtiöiden hallitukset tuntevat palvelusopimukset kohtuullisen huonosti.

Kiinteistöpalveluja koskevat sopimukset tunnetaan vastaajien keskuudessa huonosti. Vain hieman yli 50 % vastaajista oli nähnyt sopimuksen ja yli 60 % vastaajista tunsi sopimuksen sisällön huonosti tai ei ollenkaan.

Kiinteistöpalveluja koskevan sopimuksen läpikäynti ja kopioiden jakaminen hallituksen jäsenille on tärkeää. Olemme jatkuvasti yhteydessä asuntoyhtiöiden hallitukseen sopimusten tunnettavuuden merkeissä ja tätä työtä pitää jatkaa edelleen. Hallituksen jäsenet saavat oman yhtiönsä sopimusmateriaalit myös luettavaksi ottamalla yhteyttä isännöitsijäänne tai huoltopäällikköön.

Onnistumisia ja hyviä kokemuksia

Kyselyyn vastanneista yli 10 % on jo suositellut Matinkylän Huollon palveluita ja yhteensä noin 84 % olisi valmis suosittelemaan meitä eteenpäin. Tätä voidaan pitää hyvänä tuloksena. Samoin yli 85 % vastaajista valitsisi todennäköisesti Matinkylän Huollon uudelleen palvelun toimittajaksi.

Matinkylän Huollon toiminnan kehittämistä kokonaisuutena pidettiin hyvänä. Yli 90 % vastaajista oli sitä

mieltä, että toiminta oli parantunut tai pysynyt ennallaan. Vastaavasti 88 % vastaajista arvioi toiminnan kehittyneen samantasoisesti tai nopeammin kuin kilpailijoilla. Lisäksi 29 % vastaajista piti Matinkylän Huollon palveluita muuta kiinteistöpalvelualan yrityksiä parempana ja 60 % arvioi sen samantasoiseksi.

Kokonaisarvosanaksi Matinkylän huolto sai vastaajilta keskimäärin 5,1 asteikolla 1-7, jossa 1 = onnistunut erittäin huonosti ja 7 = onnistunut erittäin hyvin.

78 prosenttia vastaajista antoi kokonaisarvosanaksi neutraalia arvosanaa (4) paremman arvion. Kokonaisarvosana on parantunut viime kyselystä, joskin silloin tutkimuksen kohderyhmän ovat muodostaneet kaikki talojen asukkaat.

Happy Or Not asiakastyytyväisyyden mittaaminen

Matinkylän Huolto on ottanut käyttöön HappyOrNot-laitteet asiakastyytyväisyyden jatkuvan mittamisen välineenä. Laitteet on sijoitettu Matinkatu 20:n asiakaspalvelupisteeseen ja Gräsantörmä 2:n isännöintitoimistoon.

Laitteiden avulla asiakastyytyväisyyttä pystytään seuraamaan päivittäin sekä reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. HappyOrNot -laitteet täydentävät vuosittain tehtäviä tyytyväisyyskyselyitä ja tuovat moniulotteisuutta asiakastyytyväisyyden mittaamiseen.




Matinkylän Huolto

 KUVASSA HUOLTOHALLIN HENKILÖKUNTA JA
 KESÄTYÖNTEKIJÄT ALKUKESÄLLÄ 2014.


Palveluksessasi

Matinkylän Huolto työllistää 56 huolto- ja kiinteistöalan ammattilaista. Monet heistä oletkin ehkä jo tavannut päivittäisissä huolto- tai isännöinti-tehtävissä tai vieraillessasi asiakaspalvelussamme.

Kolme toimipistettä

Matinkylän Joosepinkujalla sijaisee huoltohalli ja vanhan ostoskeskuksen vieressä Matinkatu 20:ssä asiakaspalvelumme sekä teknisten isännöitsijöiden toimisto. Hallinnon ja isännöitsijöiden toimipiste on Gräsantörvä 2:ssa Oraclen talossa – heti Länsiväylän toisella puolella. Tarkemmat osoitteet, puhelinnumerot ja muut yhteystiedot löytyvät kotisivuiltamme www.matinkylanhuolto.fi tai tämän lehden takasivulta.

Lähellä asiakkaita

Matinkylän Huolto Oy palvelee asiakkaitaan kiinteistöhuollon tehtävissä pääasiallisesti Matinkylässä ja sen lähialueilla Etelä-Espoossa. Isännöintimme piirissä on kohteita myös muilta alueilta. Huomattava osa henkilökunnastamme asuu Matinkylässä, joten tuntuma alueen asioihin säilyy myös työajan ulkopuolella.

Voittoa tavoittelematon palveluyritys

Matinkylän Huolto poikkeaa monista muista kiinteistöalan yrityksistä omistuspohjansa ja tavoitteidensa suhteen.

Olemme asiakasyhtiöidemme omistama, voittoa tavoittelematon yritys, jonka **ensisijaisena tavoitteena on tuottaa asiakkaidensa tarvitsemat isännöinti-, kiinteistöhoito-, ympäristöhoito- ja rakennuttajapalvelut mahdollisimman tehokkaasti ja laadukkaasti** siten, että asiakkaiden omaisuuden arvo säilyy tai nousee asiakkaan omista tavoitteista riippuen.

Matinkylän Huollon isännöintitoiminta on ollut ISA-auktorisoitu jo vuodesta 1988 lähtien, ja isännöinti-yhteisömme on auditoitu viimeksi vuonna 2014.

Toimimme myös edunvalvojana

Olemme valinneet toimintastrategiaksemme osallistumisen alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen, koska sen kautta asiakkaidemme omaisuuden arvo tulee parhaiten turvatuksi.

Laajan yhteistyöverkostomme kautta ylläpidämme yhteyksiä eri sidosryhmiin alueen kannalta parhaan tuloksen aikaansaamiseksi koko eteläistä Espoota koskevana.

Olemme olleet mukana kaikissa keskeisissä alueen kehittämishankkeissa jo vuosikymmenten ajan.

Matinkylän arvostus asuinalueena on yrityksemme, aluemme asiakasyhtiöiden sekä Espoon kaupungin ja muiden keskeisten sidosryhmien yhteisponnistuksien noususta merkittävästä, erityisesti viime vuosina Kauppakeskus Iso Omenan ja nyt rakennettavan Länsimetron myötä.

Koulutus- ja kehitystoiminta

Nykyaikainen kiinteistönpito on varsin vaativaa toimintaa, jossa oikeat päätökset edellyttävät oikeaa tietoa tuekseen.

Koulutamme jatkuvasti omaa henkilöstöämme sekä kehitämme asiakasyhtiöidemme hallitusten jäsenten ja asukastoimikuntien edustajien tietämystä kiinteistöhoitoasioissa. Järjestämme koulutustilaisuuksia, joihin hankimme luennoitsijoiksi alan asiantuntijoita.

Matinkylän Huolto Oy on ollut edelläkävijä monessa kiinteistöhoitoalan kehityshankkeessa.

... jatkuu seuraavalla sivulla >>>



Huoltopalvelut ja päivystys 24 h/7 p. (09) 8046 3201

Vikailmoitukset, ovenavauspyynnöt ja muut kiinteistöhoitoon työtalukset voit tehdä töiden vastaanottoon, joka päivystää ympäri vuorokauden. Tiesithän, että voit tehdä ilmoituksen myös kotisivuiltamme:

www.matinkylanhuolto.fi/Vikailmoitukset

OHJEITA

Kun otat yhteyttä töiden vastaanottoon, **kuvaile ongelma lyhyesti ja selkeästi. Varmista pääsy huoneistoon!** Mikäli et erikseen mainitse, oletetaan että huoltomiehes pääsee ja saa mennä huoneistoon yleisavaimella ja että työ voidaan suorittaa huolto-organisaation ratkaisemana ajankohtana vian kiireellisyys ja luonne huomioiden. Muista mainita samalla myös turvalukosta ja kotieläimistä.

Ovenavauspyynnöt | Avaimen unohtuessa huoneiston oven avaus suoritetaan erillistä korvausta vastaan talonkirjan merkityille henkilöille. Avausta pyytävän on pystyttävä todistamaan henkilöllisyytensä.

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

Matinkylän Huolto

ASIAKASPALVELU

Avoinna ma–to 8–16, pe 8–15
 Puhelin (09) 8046 3211 ja 8046 3212
 Sähköposti asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi
 Kotisivut www.matinkylanhuolto.fi
 Palvelupiste Matinkatu 20, 02230 ESPOO

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

Palvelupisteessämme hoituvat:

- avainpalvelu • saunavuorojen varaukset • autopaikkavaraukset • isännöitsijätoimistolle tehtävät muuttoilmoitukset ja muuttoon liittyvät asiat • nimenmuutokset • talonkirjaotteen • asukkaiden neuvonta

Kiinteistösihteerit puh. 09 8046 3213 ja 8046 3216

palvelevat Gräsantörvä 2:n toimipisteessä näissä asioissa:

- muutosmerkinnät osakeluetteloihin • isännöitsijätodistukset



MATINKATU 20 ASIAKASPALVELUPISTEEMME KIINTEISTÖSIHTEERIT (VASEMMALTA): MILLA MIETTINEN, ALIISA SAISONG, KATARIINA IHALAINEN

... jatkuu edelliseltä sivulta

• Isännöinti

Isännöinti on kiinteistön ja asukkaiden päivittäiseen elämään liittyvien asioiden mahdollisimman joustavaa hoitoa. Isännöinnissä korostamme organisaatio-osaamista ja laajan kumppanuusverkostomme osaamiseen perustuvaa yhteistyötä. Ammattitaitoisella isännöinnillä luodaan yhdessä asiakasyhtiön hallituksen kanssa hyvän omaisuuden hoidon edellytykset.

• Kiinteistöjen hoito ja huolto

Kiinteistöjen hoidon ja huollon osalta korostamme paikallisen toimijan vahvuuksia. Paikallistuntemus ja asiakkaan lähellä oleminen luovat turvallisuutta sekä mahdollisuuden hyvälle vuorovaikutukselle ja nopealle palvelulle.

• Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoitoon liittyvät palvelut kattavat talviajan lumi- ja hiekoitustyöt, kesäajan istutusten ja viheralueiden hoidon sekä ympärivuotisen puhtaanapidon. Ympäristöön liittyen teemme työtämme päivittäin siten, että ekologisuus, ympäristö ja mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttavat ratkaisut olisivat asiakkaidemme päätösten teossa keskeisessä roolissa.

• Energianhallinta

Keskimääräisen asuinkiinteistön hoitomenoista aiheutuu noin 45% energian-, sähkön- ja vedenkulutuksesta. Energiaverojen ja energian hinnan kasvun myötä näihin kustannuksiin aiheutuu suuria nousupaineita. Me olemme jo vuosia panostaneet energianhallintaan yhteistyös-

sä asiakkaidemme kanssa. Hoitokohteemme tavamerkki on porrastaulun tai ilmoitustaulun monipuolinen energiankulutustiedote.

• Rakennuttaminen

Kiinteistökantamme ikääntyessä korjaustarve rakennusosien vanhetessa kasvaa ja toisaalta asukkaiden vaatimukset nousevat. Laaja korjausrakentamisen osaaminen ja paikallistuntemus tekevät rakennuttamispalvelustamme vahvan täydennyksen isännöintipalveluumme ja luo kiinteistöjen arvon säilyttämiselle parempia edellytyksiä. Meillä jo yli 10 vuotta käytössä olevat Kunnossapidon periaateohjelmat on moneen kertaan toimialallamme palkittu tullut tuotteistettu palvelumme, jonka turvin omaisuudenhoito jokaisen asiakkaamme osalta on suunniteltua ja ennakoitua. Ohjel-



TEKNISEN ISÄNNÖINNIN PROJEKTIPÄÄLLIKÖT (VASEMMALTA): MARCUS OTRONEN, HEMMO PÄIVÄRINNE, ARTO PAKKALA, HANNU PAAJANEN, KARI TALSI, MIA KOKKONEN JA ILKKA PYYHTIÄ



JOHTORYHMÄ (VASEMMALTA): TALOUSPÄÄLLIKKÖ MARKKU VAHTIKARI, ISÄNNÖINTIPÄÄLLIKKÖ MARJA-LEENA SALLINEN, RAKENNUTTAMISPÄÄLLIKKÖ HEMMO PÄIVÄRINNE, TOIMITUSJOHTAJA MIKKO PELTOKORPI JA HUOLTOPÄÄLLIKKÖ AKI MOILANEN.

missa esitetään korjaushistoria, kunkin yhtiön tutkimustarpeet sekä korjaustarpeet tulevalle 10 vuodelle. Ohjelmat päivitetään vuosittain, hyväksytään yhtiökokouksissa ja liitetään aina isännöitsijäntodistuksen ohkeen.

• Siivous

Yhteiskäyttötilojen siivous on merkittävä osa kiinteistöhoitoa ja sen avulla luodaan viihtyisät asumisolot.

Asiakas voi ostaa siivouspalvelun yhdessä muiden palveluiden kanssa kauttamme haluamansa siivousohjelman mukaisella sisällöllä. Asiakasyhtiöidemme tarvitsemat siivouspalvelut ostetaan kumppanuusverkostoomme kuuluvilta siivousliikkeiltä.

Toiminnan kulmakivet

Kaiken toimintamme peruskiviä ovat suunnitelmallisuus, tehokkuus ja taloudellisuus. Näiden perusasioiden hallintaan ja kehittämiseen olemme vuosien mittaan määrätietoisesti panostaneet yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

Asiakaslähtöisyys, turvallisuus ja nykyaikaisuus ovat ominaisuuksia, joita asiakkaamme ovat meissä arvostaneet.

Nykyaikaista kiinteistönpitoa asiakkaan eduksi

Olemme kiinteistöhuollon ja isännöinnin palvelu yrityksenä suuri paikallistoimijoiden joukossa. Siksi meillä on ollut varaa panostaa alan viimeisimpään tietotekniikkaan ja henkilöstömme koulutukseen.

Läpinäkyvien tietojärjestelmien avulla asiakas voi halutes-

saan seurata monia toimintoja suoraan Internetin kautta. Tekniikka auttaa meitä keskittymään tärkeimpään eli asiakkaidemme palvelemiseen.

Meillä on pitkäaikainen kokemus hankkia asiakkaillemme mittavat ostoedut monissa eri hankinnoissa suuren volyymimme turvin. Tämä voidaan tehdä aina yksilöllisesti asiakkaan erityistarpeet huomioiden.

Vuoden 2012 alusta alkaen olemme mm. ostaneet asiakkaidemme kiinteistösihteri ns. vesisähköä.

Osaaminen luo turvallisuutta

Asunto on lähes jokaiselle suomalaiselle elämän suurin investointi ja siksi on tärkeää, että siitä pidetään hyvää huolta. Palveluksessamme on kiinteistönhoidon eri osa-alueiden ammattilaisia, joita koulutamme jatkuvasti pysymään tehtäviensä tasalla.

Asiantuntijamme hoitavat huolella ja pitkäjänteisesti asiakasyhtiöidemme hallinnolliset tehtävät ja talouden sekä vievät ammattitaidolla läpi laajat korjaushankkeet asiakkaan tarpeet huomioiden ja ulkopuolisiin asiantuntijoihin turvautuen siinä laajuudessa kuin asiakas haluaa.

Asiakkaamme voivat luottaa osaamiseemme – olemme ISA-auktorisoitu isännöintiyhteisö. Kaikkia auktorisoituja yhteisöjä valvotaan ISA ry:n laatimien sääntöjen mukaan.

Suunnitelmallisuus estää ikävät yllätykset

Mikäli kiinteistöhoitoa ei perusteta suunnitelmallisuuteen ja ennakoitiin, saattavat virheet tulla kalliiksi ongelmien ilmaantuessa yhtä aikaa.

Edellytämme, että isännöimissämme asiakasyhtiöissä tehdään historiatietoihin ja laajoihin kuntotutkimuksiin pohjautuvat kiinteistönpidon periaateohjelmat.

Ohjelmissa on esitetty keskeiset korjaus- ja kehittämistarpeet seuraavalle 10 vuotiskaudelle. Kun ohjelmat on vielä hyväksytty kunkin yhtiön yhtiökokouksessa ja liitetty isännöitsijäntodistuksen ohkeen, on suunnitelmallinen linkkaaren hallinta taattu.



GRÄSANTÖRMÄN TOIMIPISTEESSÄ TYÖSKENTELEVÄT (TAKANA VASEMMALTA): ISÄNNÖITSIJÄT KARI LILJENDAL, MERJA NEVANPERÄ, TELLERVO PARVIAINEN, KIINTEISTÖSIHTTEERI EIJÄ HEIRILÄ, ISÄNNÖITSIJÄ OLAVI ROIHA, ISTUMASSA KIRJANPITÄJÄT HEINI MUHONEN SYLISSÄÄN PIKKU-MIES LAURI, JOHANNA ERTOLAHTI JA HELI HOLM

GRÄSANTÖRMÄN TOIMIPISTEESSÄ TYÖSKENTELEVÄT MYÖS ISÄNNÖITSIJÄT TIINA LAHTI, ARI AALTONEN, MARJA-LEENA SALLINEN, KIINTEISTÖSIHTTEERIT LEENA PLUTÉN JA SINIKKA REINIKKA, VASTIKEVALVOJAT YVONNE FRIMAN JA PIIA LARSSON, ISÄNNÖINTIKOHTTEIDEN OSTORESKONTRAN HOITAJA ANNA PALMROOS SEKÄ MATINKYLÄN HUOLLON TALOUSPÄÄLLIKKÖ MARKKU VAHTIKARI.



KUVA: LÄNSIMETRO

Matinkylän aseman rakentaminen etenee

Rakentaminen on käynnissä länsimetron kaikilla asemilla ja ratalinjalla. Työt etenevät maan alla asemien varustelulla sekä ratalinjan ja kuilujen töillä. Asemien betonivaluista on tehty 30 prosenttia. Tunnelleihin asennettavista tukimuurielementeistä oli kesäkuun 13. päivään mennessä paikallaan jo 56 prosenttia.

Länsimetron 13,9 kilometriä pitkä, rinnakkainen kaksoistunneli on jaettu neljään ratalinjaurakkaan. Matinkylä–Urheilupuisto välin urakasta vastaa YIT Rakennus Oy. Tähän urakkaan kuuluu myös Nelikkotien, Matinsolmun ja Tontunmäen kuilujen rakentaminen. Asemien urakoitsijat ja talotekniikan urakoitsijat on valittu kaikille työmaille. Viimeisenä valittiin pääurakoitsija sekä LVI- ja sähköurakoitsijat Niittykummun asemalle. Niittykummun aseman rakentamispäätös tehtiin lokakuussa 2013.

Matinkylän metroaseman rakennusurakka alkoi kesällä 2013. Rakennusurakoitsijana toimii Lemminkäinen Infra Oy. Aseman rakentamisen lisäksi urakka sisältää huoltotunnelin, kuilun sekä asemalta länteen johtavien kahden noin 700 metrin pituisen rinnakkaisen ratatunnelin rakentamisen. Aluetta käytetään metrojunien yösailytyspaikkana. Lemminkäinen vastaa myös Suomenlahdentieltä metroasemalle johtavien ajo- ja siltarakenteiden rakentamisesta sekä Tiistilän kuilun rakentamisesta. Matinkylän aseman betonivaluista on tehty 20 prosenttia.

Palvelut monipuolistuvat metrokeskuksen myötä

Samanaikaisesti metron kanssa rakennetaan Matinkylän metrokeskusta, joka sijaitsee suoraan tulevan metroaseman yläpuolella. Iso Omena -kauppakeskus laajenee tulevaan metrokeskukseen, jonne sijoittuu myös kaupungin palvelutori. Uudistus- ja laajennushankkeen myötä Iso Omenasta tulee yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista. Laajennuksen jälkeen kauppakeskuksessa on yli 200 erilaista liikettä ja muuta palvelua. Myös kauppakeskuksen pysäköintipaikkojen lukumäärä kasvaa noin 3000 paikkaan. Metrokeskuksen peruskivi muurattiin 3.2. ja muurarina oli mukana mm. pääministeri Stubb.

Matinkylä on länsimetron vilkkain asema

Matinkylästä tulee länsimetron vilkkain asema. Päivittäinen matkustajamäärä tulee olemaan yli 30 000. Matinkylän bussiterminaali rakennetaan metrokeskuksen sisään samankaltaisesti kuin Espoon terminaali on nykyisin Kampissa. Suunnitelmissa on järjestellä joitakin liityntälinjoja sähköbussilla liikennöitäviksi. Terminaalin lisäksi Matinkylään tulee myös lähes 400 liityntäpysäköintipaikkaa, jotka ovat viikonloppuisin yhteiskäytössä Ison Omenan kanssa.

Metrossa kaksi linjaa

Länsimetron rakentaminen pyritään saamaan päätökseen 2015 loppuun mennessä. Liikennöinti on alkamassa syksyllä 2016. Kun länsimetro valmistuu, avataan kaksi linjaa: Matinkylä–Vuosaari ja Tapiola–Mellinmäki. Osa junista siis kääntyy Tapiolassa kohti itää. Ruuhka-aikoina molempia linjoja liikennöidään viiden minuutin välein ja muina aikoina kymmenen minuutin välein. Tämä tarkoittaa sitä, että ruuhka-aikana välillä Tapiola–Itäkeskus metron liikennöintiväli on 2,5 minuuttia. Automaattijärjestelmä mahdollistaa junien turvallisen ja sujuvan liikennöinnin jopa 90 sekunnin välein.

Asemien välinen matka-aika uudella osuudella on pääsääntöisesti kaksi minuuttia, välillä Niittykumpu–Urheilupuisto noin minuutti ja välillä Keilaniemi–Koivusaari kolme minuuttia.

Länsimetron käyttöönoton yhteydessä metro siirtyy automaattiseen ohjauksjärjestelmään. Matkustajille aiempaa lyhyemmät vuorovälit tietävät lyhyempiä odotusaikoja, ja sitä kautta myös matkojen nopeutumista. Automaattimetrossa ei ole kuljettajaa, tosin alkuvaiheessa kuljettaja on vielä junissa mukana. Automaattimetron myötä myös Helsingin vanhoille asemille asennetaan laituriovet ja -seinät, jotka estävät matkustajien putoamisen raiteille.

TEKSTI: SATU LINKOLA
VIESTINTÄ, LÄNSIMETRO OY



KUVA: KEI MATSUMOTO



Sähköautojen LATAUS

Sähköautot ovat yleistymässä. Taloyhtiöiden osakkaat ja asukkaat tiedustelevat taloyhtiöiltä yhä enemmän sähköautojen latausmahdollisuutta.

Taloyhtiöt eivät ole velvollisia hankkimaan tai kustantamaan mitään toimenpiteitä, joita sähköautojen lataus vaatii.

Taloyhtiö voi kuitenkin halutessaan mahdollistaa sähköautojen latauksen, jos osakkaiden enemmistö sitä pyytää ja päättää.

On kuitenkin tarkoin syytä selvittää se, maksavatko sähköautojen käyttäjät kaikki tarvittavat muutostyöt, koska sähköautojen latausjärjestelmän hankkiminen ei ole tavanomainen toimenpide, eikä se kuulu taloyhtiön normaaleihin palveluihin.

Tavallinen sähköauto tarvitsee ns. normaalilataukseen 1x16A sulakkeen, josta saa sähkötehoa noin 3,7 kW.

Useimpien uusien tai vanhojen taloyhtiöiden paikoitusalueita ei ole suunniteltu eikä toteutettu sähköautojen lataukseen. Yhtiöiden sähköpääkeskusten noususulakkeet, päävarokkeet ja sähkötehot eivät riitä, jos yhtiöön asennetaan muutamaan sähkölatauspistettä enemmän latauslaitteita.

Sähköauton latausteho voi olla niinkin suuri kuin 20 kW, mutta tällaisia sähkömääriä ei mikään yhtiö voi toimittaa kaikille sähköautoille. Tämä ns. pikalataus lataa akut täyteen noin 8 tunnissa.

Jos taloyhtiössä on aiemmin kunnostettu paikoitusalue tai -halli, jossa on lämmitystolppa, niin tällainen tolppa voidaan tietyillä ehdoin muuttaa sähköauton latauspis-

teeksi, mutta käytössä oleva sähköteho sallii yleensä vain ns. minimilatauksen, jossa akut ladataan 16 h aikana enintään puolilleen.

Taloyhtiö voi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä niin halutessaan mahdollistaa sähköautojen latauksen seuraavin toimenpitein:

- autopaikoitusalueella syöttävä sähköpääkeskus uusitaan kokonaan, vähintään 3,7 kW/autopaikka, 1x16A sulake
- yleensä tämä uusi sähköpääkeskus on niin suuritehoinen, että se vaatii erillisen muuntamon, jonka sähköntoimitaja toteuttaa
- jokaiseen autopaikkaan tulee kellolaitteella varustettu lämmitystolppa ja putkitus, joka mahdollistaa sähköauton latauslaitteen asentamisen
- valaistus kannattaa uusida samalla
- tällaisen kunnostuksen hinta-arvio on karkeasti noin 3 000 euroa/autopaikka
- itse latauslaitteen hankkii johdotuksineen autopaikan käyttäjä omaan lukuunsa, latauslaitteen alustava hinta-arvio on esim. 1500 euroa

Jos yhtiöön asennetaan uusi merkittävästi suurempi sähköpääkeskus sähköautojen vuoksi, niin on syytä huomioda, että isompi sähkökeskus vaatii paljon isomman tilan. Nykyinen sähköpääkeskustila voi olla liian pieni ja laajenusmahdollisuutta ei ole. Silloin vaihtoehdot ovat hyvin vähissä tai niitä ei ole.

Sähkönkulutus

Sähköauton jokapäiväiseen lataukseen käyttämä sähkönkulutus on niin suurta, että latauslaitteen tulee olla sellaista mallia, johon saa kaukoluettavan sähkömittarin. Tällöin sähköauton omistaja tekee suoraan sähkösopimuksen sähkötoimittajan kanssa. Taloyhtiö vuokraa vain autopaikan ilman sähköä.

Autopaikoituksen sähkölatauslaitteen hankinnasta ja kunnossapidosta tehdään vastaava kunnossapitosopimus käyttäjän ja taloyhtiön välille, kuin esim. jälkikäteen hankituista parvekelaseista. Tällöin myös itse latauslaitteesta on sovittu, mikäli käyttäjä muuttaa pois taloyhtiöstä.

Yhdenvertaisuus

Koska Asunto-osakeyhtiölaki määrittää hyvin yksityiskohteisesti taloyhtiön osakkaiden ja asukkaiden yhdenvertaisuudesta, niin autopaikkojen sähköautojen latausmahdollisuuksien toteuttamisen kanssa tulee olla erityisen tarkkana.

Jos taloyhtiö kunnostaa vaikka vain pari yhtiön autopaikoista latausmahdollisuutta varten, niin osakkaiden ja asukkaiden yhdenvertaisuus saattaa vaarantua, jos ja kun sähköautojen lataus lisääntyy ja latausautopaikat loppuvat kesken.

Suosittellemme tästä syystä, että paikoitusalue kannattaa kokonaan tai osittain kunnostaa siten, että latausmahdollisuus voidaan toteuttaa. Tässäkin tapauksessa tulee huomioda, että sähköautottomat asukkaat ja osakkaat eivät velvollisia kustantamaan tällaista parannustoimenpidettä.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE
KUVAT: KEI MATSUMOTO
MATINKYLÄN HUOLTO OY



Kuntanurkka

Tällä palstalla Espoon valtuustoon jäsen, Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi kertoo ajankohtaisia kuulumisia kuntasektorilta.

Metropolihankkeessa Espoon tullut ulos kuorestaan ja ottanut kantaa tarjolla oleviin selvitysmiesten esittämiin vaihtoehtoihin.

Aiemmin yhtenäiset rivit ovat osin rakoilleet käytössä keskustelua metropolihallinnon tarpeellisuudesta, tavasta valita henkilöt hallintoon sekä metropolihallinnon tehtävistä ja rahoituksesta.

Yksityskohdista voidaan olla perustellusti tai tunnepohjaisesti ihan mitä mieltä tahansa.

Espoon näkökulmasta katsoen kuitenkin tuntuu siltä, että Helsinki tarvitsee maata ja maksajia, joka ei espoolaisilta kovin laajaa tukea saa. Meidän näkökulmasta katsoen kaikki liittymismallit, mitä Helsinki haluaa ja missä olisi mukana, johtaisi heidän määräävänsä enemmistönsä – torpparin asemaan ei espoolaisten päättäjien mielestä haluta, vaikka yhteiset pääkaupunkiseu-

dun alueen kehittämistarpeet tiedetään ja tiedostetaan.

Espossa on tiukka talouden seuranta ja säästökohteiden etsintä meneillään ja koko ajan pitäisi myös uusia säästökohteita löytää mahdollisimman hyvä palvelutaso säilyttäen.

Metropolihallinnon yhteydessä ei ole euroista puhuttu ja monien näkemysten mukaan Espoon palvelujen tuottamiseen tarvittaisiin vuodessa 200 miljoonaa euroa enemmän, jos ne tuotettaisiin suoraan Helsingin mallin ja menettelytapojen mukaisesti. Eihän tällainen todellakaan voi olla tavoitteena ja espoolaisten edun mukaista.

Olemme siis pakosta kulkemassa kohti kattavampaa arvokeskustelua sen osalta, että mihin on pakko varoja käyttää, kuinka paljon ja mistä taas voidaan rahankäyttöä vähentää talouden liikkumavarojen vähetessä.

Talouden tasapainotuksessa on vain kaksi isoa muuttujaa, joilla kokonaisuutta voidaan

ohjata – tulojen kasvattaminen tai menojen vähentäminen. Tuloverojen ja yhteisöverojen ehtyessä pitäisi elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamisella luoda uutta pöhinää kaikkialle. Yhtälö on hankala, kun Espoon mittavien investointien sekä muun muuton kautta tulevan kasvun myötä käyttömenot kasvavat vääjäämättä enemmän kuin tulot.

Eteläisen Espoon kannalta Kivenlahden metron jatkorahoituksen saaminen valtion rahoituksen osalta onneksi ratkesi. Sen ehtona on, että pääkaupunkiseudun 14 kuntaa lisäävät kaavoitustaan 25 % sitovalla sopimuksella. Kaavoituksen lisääminen mahdollistaa rakentamisen elpymisen ja sen kautta yritysmailman toiminta vauhdittuu.

Yhteisöverotulojen sekä tuloverojen ehtyminen johtaa siihen, että syksyllä käydään kiivasta keskustelua siitä, että mihin kaupungin rahoja suunnataan ja mihin ei.

Mikko Peltokorpi

Kirjoitus julkaistu Kauppalehdessä huhtikuussa 2014:

KAUPUNKIEN AHNEUS ESTEENÄ TÄYDENNYS-RAKENTAMISELLE

Pääkaupunkiseudun kaupungit ovat kehittäneet tuloutusautomaatin kaupunkirakenteen kehittämiseen liittyvästä täydennyskaavoituksesta. Maan arvonnousu otetaan vähimmillään 40 %:n ja enimmillään yli 100 %:n suuruisina kohdekohtaisesti vaihtelevina maankäyttömaksuina.

Maankäyttömaksut ovat vuositasolla Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla kullekin kaupungille kymmeniä miljoonia euroja. Tämä on väärä tapa paikata heikkoa taloutta.

Vanha sanaslasku sanoi, että lypsävää lehmää ei kannata tappaa, mikäli haluaa maitoa. Tätä sananlaskua soveltaen syntymätön vasikka jo tapetaan. Pääkaupunkiseudulla on huutava pula hyvistä tonteista ja samaan aikaan meillä on kymmenien tuhansien kerrosneliömetrien potentiaali kussakin lähiössä. Nämä eivät voi rakentua koskaan nykyisellä hinnoittelulla, saati, että nykyinen edistäisi kohtuuhintaisia asuntorakentamista.

Kaupungit toimivat lyhytjänteisesti näin toimiessaan. Kaupunkien tulisi kaikin tavoin edistää täydennysrakentamista ja kaavallista tehokkuutta, koska se on ylivoimaisesti edullisempää kuin uusien alueiden avaaminen. Maankäyttömaksut tulisi alentaa enimmillään kyseisen kaava-alueen infran osarakentamisen kustannuksiin.

Äskettäin julkistettu asuntoministerin nimeämä remonttiryhmän raportti antaa hyvät ohjeet maankäyttömaksuista. Maankäyttömaksut pitäisi esityksen mukaan poistaa ja antaa syntyvä arvonnousu asuntoyhtiöille perusparannuksiin, niin alkaisi kaupunkirakenne muuttumaan ja asumisviihtyisyys nousemaan.

Kaupungin paikka hyötyä täydennyskaavoituksesta on sinne tulevassa rakentamisessa, kiinteistöissä niiden koko elinkaaren ajan mm. kiinteistöveron muodossa, sekä asukkaissa ja muussa alueille tulevassa liiketoiminnassa tuloverojen ja yhteisöverojen muodossa.

Mikko Peltokorpi

Kirjoitus julkaistu Rakennuslehdessä keuhattalvella 2014:

Miksi asuntoyhtiön elinkaari saastutetaan tahallaan?

Asuntorakentamisesta käydään jatkuvaa julkista keskustelua hinnan ja toteutuksen laadun osalta – siis liian kallista ja laatu laidasta laitaan. Asuntojen hintataso on niin korkea monista eri syistä johtuen, että ostajien odotukset ovat syystä huomattavan korkealla – jos maksat vaikkapa 6000 – 8000 euroa/m² tavallisesta kerrostaloasunnosta, on syytä olettaa saavansa rahalleen vastinetta.

RS vakuusjärjestelmänkin luo ainakin pääkaupunkiseudulla harhakuvia ostajan oikeuksista. Asunto ostetaan rakennusvaiheessa ja mitään käytännön vaikuttamisvaltaa lopputulokseen ei kuitenkaan ole. RS vakuuden piiriin kuuluvaa rakentamista ja rakennuttamista tehdään vain ns. suurten rakentajien toimesta, jolloin hyvät ja toimivat rakentamisen prosessit omaavia pieniä ja keskisuuria urakoitsijoita ei ole käytettävissä.

Valitettavan usein kuitenkin käy niin, että rakennuttajasta tai urakoitsijasta riippumatta itse rakentamisen toteutus on käsitämättömän huonoa – ongelmat ovat niin laajoja, että se koskee koko alaa, yrityskoosta ja taustoista riippumatta. Tämä on todella huolestuttavaa, koska se on merkki siitä, että laadunohjaus yms. yrityksen toiminnot eivät pysty ohjaamaan asioita toivottuun suuntaan. Käytännössä yksilöt suhaavat sitä mitä ehtivät, osaavat, jaksavat ja viitsivät. Yrityksen nimi ja perimä ei siis takaa yhtään mitään, vaan kaikki on kiinni kussakin kohteessa työskentelevien yksilöiden osaamisesta sekä kyvystä hoitaa asiat oikein.

Tällainen toiminta on kohtalokasta kyseisen kiinteistön tulevan elinkaaren toiminnalle. Olen äärimmäisen huolissani alati toistuvasta ilmiöstä, että epäterve rakentamisen aikainen prosessi saastuttaa kyseisen kiinteistön koko tulevan elinkaaren.

Varsin yleinen ilmiö tuon epäterveen rakentamisprosessin seurauksena on se, että rakennuttajan valitsema isännöintiyritys/isännöitsijä vaihdetaan luottamuspuolan vuoksi ensimmäisen vuoden aikana hallinnon siirryttyä osakkaille. Tähän syynä ovat osakkaiden huonot kokemukset rakennusurakan jälkitöiden loppuun saattamisesta ja takuuajan taisteluissa.

Missä on rakentajien ammattilypeys ja halu tehdä kerralla valmista? Paljon puhutaan laadusta ja asiakaskeksyydestä, mutta kyllä siitä ei useinkaan näy hajuakaan!

Toki tilaaja aina antaa pelimerkit pöytänsä, mutta urakoitsija itse hinnoittelee tarjouksensa sekä vastaa tekemisistään – kuka niitä hintoja väärin laskee ja kuka niitä osaamattomia työntekijöitä prosesseissaan käyttää?

Asenne on väärä aivan liian monilla työmaasta vastuussa olevilla, joilla ei näytä paukut riittävän edes siihen työmaan hoitamiseen ja työnohjaukseen, saati sitten aidosti ajatteluun ja työskentelyyn siten, että asiakkaan näkökulma todella huomioidaan. Yrityksen sanotaan olevan johtajiensa näköisen – missä siis on johdon oikea asenne ja minne kumarrat ääritilanteissa – liian usein isännän suuntaan ja se on aina pyllistys asiakkaalle!

Työmailloilla on edelleen liikaa liikkuvia osia, joita ei kukaan hallitse ja näyttää, ettei ole oikeaa asennetta edes yrittää hallita. Aina on aikaa kolme kertaa korjata, mutta ei juuri koskaan aikaa tehdä kerralla kuntoon!

Isännöinti joutuu syyttää suotta kiusalliseen välikäteen toimiessaan osakkaiden ja rakennuttajan ja/tai urakoitsijoiden välissä. Vastaanottojen, takuuajan ja sen jälkeisen elämän kaikki kielteisyydet iskee kyseisen kiinteistön asumisen ja elämisen kulttuuriin eikä poistu koskaan. Elämän jäljet näkyvät asiakirjoissa, hallinnossa, tavallisen asukkaan arjessa ja kokonaisuutena yleensä merkittävässä, kyseisen yhtiön osakkeiden arvon alenemisessa.

Korkea aika olisi päästä puheista tekoihin. Jokainen siis hoitakoon roolinsa paremmin; kunnat kaavoittajan roolissa, rakennuttaja pelimerkkejä jakaessaan, urakoitsija toteutuksessaan, isännöinti elinkaaren hoitajana ja osakkaat/asukkaat tilojen käyttäjinä. Parempi tulevaisuus pitää yhdessä rakentaa. Tämä on suuren luokan yhteispeliä, missä ei toisia syyttelemällä ja selittelemällä synny mitään rakentavaa.

Tieto x taito x asenne antaa yhtälöstä lopputuloksen. Erinomainen tieto ja taito eivät vielä takaa mitään, ellei tuo asenne ratkaisevasti muutu. Huono asenne nolaa yhtälön liian usein ja onnistumisetkin unohtuvat julkisessa sanassa.

Mikko Peltokorpi ja Hemmo Päivärinne

Uutisia

Espoon Asunnot palkitsi vuoden 2014 parhaat kiinteistönhuollon tekijät ja yritykset. Matinkylän Huolto palkittiin vuoden parhaaksi huoltoyhtiöksi yli tuhanen pisteen marginaalilla toiseksi tulleen yritykseen. Lisäksi Matinkylän Huollon Rauno Nyman palkittiin vuoden kiinteistöhoitajana.

Palkintojen perustana on Espoon Asuntojen käyttämä laadunarviointijärjestelmä, jossa kiinteistöhoito pisteytetään teknisten töiden, ulkoalueiden hoidon ja asukasyytyväisyyden perusteella. Espoon Asunnot suorittaa ulkoalueiden ja sisätilojen tarkastuksia säännöllisesti ympäri vuoden, joten laadunmittaus on jatkuvaa ja systemaattista.

Kiinteistöhoitajan laadun mittaaminen jatkuu Espoon Asuntojen kiinteistöissä säännöllisesti. Hyvän laadun säilyttäminen ja edelleen parantaminen vaatii huolellista työtä ja palveluiden kehittämistä. Espoon Asunnoilta saatu tunnustus antaa hyvät lähtökohdat laadukkaan työn jatkamiselle.



Matinkylän Huolto tyhjänsi palkintopöydän!

PALKITUT RYHMÄKUVASSA (VASEMMALTA): RAUNO NYMAN (VUODEN KIIENTEISTÖHOITAJA) MATINKYLÄN HUOLTO, JARI PIRSKAINEN TAPIOLAN LÄMPÖ (2. SIJA), JAAKKO PELTOLEHTOA EDUSTANUT TEPPO PYLKKÄNEN ISS (3. SIJA), JARI WIKBLAD (VUODEN TYÖNJOHTAJA) TAPIOLAN LÄMPÖ JA AKI MOILANEN MATINKYLÄN HUOLTO (VUODEN HUOLTOYHTIÖ). OIKEALLA ESPOON ASUNTOJEN JAAKKO KAMMONEN, TAKANA ARI PILVI JA JUKKA MÄKELÄ.

Huoltohenkilöstö vahvistaa osaamistaan

Matinkylän Huollon huoltohenkilöstö vahvistaa jatkuvasti osaamistaan työtehtäviin valmentavalla koulutuksella. Henkilöstömme on suorittanut uusia tutkintoja seuraavasti:

Kiinteistöhoitajan perustutkinto 2013:

Jonna Liljendal, Tomi Lyytikäinen

Kiinteistöhoitajan ammattitutkinto 2014:

Ville Ahonen

Kiinteistöhoitajan ammattitutkinto 2013:

Nam La Van, Tuomo Heikkilä

Kiinteistöhoitajan erikoisammattitutkinto 2013:

Ilkka Kontkanen

Koulutukset on toteutettu oppisopimuksella yhteistyössä työntekijöiden, työnantajan ja Amiedun kanssa. Kiinteistöhoitajan koulutus sisältää työssä oppimista sekä säännöllisiä lähiopetuspäiviä ja näyttökokeita.

Jatkuva oppiminen ja työssä kehittyminen on yksi Matinkylän Huollon henkilöstöpolitiikan periaatteita. Tavoitteenamme on, että jokainen työntekijä suorittaa omaa työtään vastaavan tutkinnon.

Matinkylän Huolto onnittelee vielä kerran tutkinnon suorittaneita työntekijöitä!



Huoneistoremontti- ja Kunnossapitovastuu-oppaat

Hyödylliset oppaat kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Selkeät ohjeet ja kuvaukset miten toteutetaan, mitä lupia tarvitaan, kuka valvoo, mitä ja kenen vastuulla on mm. kunnossapito ja kuka vastaa kustannuksista

Oppaat saatavana myös ruotsiksi ja englanniksi. Kustantaja Isännöintiliitto.

Matinkylän vanhan ostarin tilanteesta

Jatkuvasti kuulen näkemyksiä ja kysymyksiä Matinkylän vanhan Ostarin kohtalosta ja kiinteistön purkuaikeista. Yksinkertainen vastaus on se, että kenelläkään ei ole siihen yksiselitteistä vastausta.

Kohteelle on esitetty uutta maankäyttöä jo vuosia sitten kaavoitushankkeen ollessa vireillä noin 7 vuotta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on tammikuussa 2012 hyväksynyt uuden kaavan, jossa kohteeseen on esitetty pääosin asuntotuotantoa. Kaavoitusprosessi ei ole edennyt eikä etene kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin hankkeen osalta on tehty maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksesta ei ole päästy yksimielisyyteen reilun kahden vuoden aikana ja toisaalta Ostarin omistajillakaan ei ole yksimielis-

tä näkemystä asiasta.

Asiassa hiertää eniten se, että Ostarin alakerrassa on lähes 150 naapurissa olevien asuntoyhtiöiden autopaikkoja rasitesopimuksiin perustuvina. Näillä rasitteen haltijoilla ei tunnu olevan myöskään mitään kiinnostusta osallistua osaltaan autopaikkojen uudistamiskustannuksiin.

Kuten jokainen Ostarin ympäristöstä voi todeta, on siellä nähtävissä sen omistajatahojen enemmistön tahtotila siitä, että kiinteistön korjauksissa ja ylläpidossa panostetaan vain pakottaviin ja välttämättömiin asioihin.

*Matinkylän Liikekiinteistö Oy
Mikko Peltokorpi, toimitusjohtaja*



*...uudistuvat
ja paranevat
vanhetessaan...*

Uudistuva, vihreä ja vireä
MATINKYLÄ alueena sekä
Matinkylän Huolto Oy
täyttävät tänä vuonna

45v

Café Merenneito – upeassa merellisessä ympäristössä

Café Merenneito on viehättävä neljän vuoden ajan kahvila meren rannalla Rantaraitin suosituimmalla taipaleella, Matinkylän hiekkarannan kupeessa. Kahvila on avoinna ympäri vuoden, lukuun ottamatta marras-joulukuuta, jolloin Merenneito nukkuu talviunta.

Kahvilassa on viihtyisä rantaterassi, joka on osittain katettu ja suojattu tuulelta. Isot varjot, viltit ja lämpölampit takaavat mukavuuden, jolloin merimaisemasta nauttiminen onnistuu epävakaisemmallakin säällä. Merenneidossa pääsee myös sisätiloihin, pieneen saaristolaishenkiseen kabinettiin tai tunnelmalliseen venevajaan.

Kahvilan sijainti luo oivalliset puitteet koko perheen puuhastelulle ja vapaa-ajan vietoille. Lapsiystävällinen uimaranta, kolme beach volley-kenttää sekä Rantaraitin lenkkipolut löytyvät kaikki Merenneidon välittömästä läheisyydestä.

Café Merenneito tarjoaa laajan valikoiman erilaisia kahveja, joiden kanssa maistuu kahvilan omassa uunissa paistetut suussa sulavat leivonnaiset. Lisäksi kahvilan omat herkulliset täytetyt croissantit ja sämpylät auttavat pieneen nälkään, kun taas salaattibaarin antimet ja keitot vievät suuremmankin nälän mennessään.

Kahvilassa on A-oikeudet, jotka takaavat monipuolisen juomavalikoiman. Mikä olisikaan parempaa, kuin lasillinen samppanjaa aurinkoisella terassilla tai lämmin Irish Coffee kynttilänvalon kajossa? Koko kesäkauden ajan Merenneidossa voi nauttia jäätelöbaarin herkullisista annoksista ja tötteröistä.

Jos haluaa päästä tutustumaan merellisiin maisemiin lähemmin, voi kahvilasta vuokrata kajakin tai kanootin, ja suunnata seikkailemaan esimerkiksi upeaan Suvisaaristoon.

Penkkiurheilun ystäville kahvilan venevajan jätti-screeniltä voi katsoa tärkeimmät urheilutapahtumat, kuten jalkapallon tai jääkiekon MM-kisat. Lämpimästi tervetuloa, myös nelijalkaiset karvatassut.

*...Rantaan Merenneidon kun kuljen,
ilta-auringon syliini suljen.
Merituulen tunnen ihollain,
kauniimpaa näkyä ei lain.*

Merenneito-valssi
(säv. J.Vartiainen, san.S.Jokinen)

Merenrantakahvila

Café Merenneito

Matinlahden uimarannan läheisyydessä, rantaraitin varrella, upeissa merellisissä maisemissa.

Tervetuloa

tammi-helmikuussa	ke-su	klo 10 - 16
maalis-huhtikuussa	ma-su	klo 10 - 17
toukokuussa	ma-su	klo 9 - 18
kesäaikana	ma-su	klo 9 - 20

Sadesaällä suljettu, hellesaällä avoinna pitempään



Matinlahdenranta 3, puh. 09-811 117
www.cafemerenneito.fi



Matinkylän Huolto

www.matinkylanhuolto.fi

MATINKYLÄN HUOLTO OY

Postiosoite:
Gräsantörvä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
Kotisivu: www.matinkylanhuolto.fi
Sähköposti:
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

ASIAKASPALVELU

Käyntiosoite:
Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Avoinna ma-to 8-16, pe 8-15
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212
asiakaspalvelu@matinkylanhuolto.fi

HUOLTOPALVELUT

Käyntiosoite:
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO
Töiden vastaanotto ja päivystys
Puhelin (09) 8046 3201 (24/7)
vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi

TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT

Käyntiosoite:
Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Projektipäälliköt:
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239
Marcus Otronen, puh. (09) 8046 3261
Hannu Paajanen, puh. (09) 8046 3208
Arto Pakkala, puh. (09) 8046 3237
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235
Ilkka Pyyhtiä, puh. (09) 8046 3268
Kari Talsi, puh. (09) 8046 3264

ISÄNNÖINTIPALVELUT

Gräsantörvä 2, 02200 ESPOO
Puhelin (09) 804 631

Isännöitsijät:
Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233
Tiina Lahti, puh. (09) 8046 3240
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230
Tellervo Parviainen, puh. (09) 8046 3283
Mikko Peltokorpi, puh. (09) 8046 3250
Olavi Roiha, puh. (09) 804 63243
Marja-Leena Sallinen, puh. (09) 8046 3267

LISÄTIETOJA & LINKKEJÄ

www.asuntotieto.com
www.avainlippu.fi
www.espooli.fi
www.hsy.fi
www.isannointiliitto.fi
www.isa-yhdistys.org
www.kiinteistoliitto.fi
www.rakli.fi
www.vero.fi
www.ymparisto.fi