

TALOYHTIÖN SUUNNITELMALLISEN KIINTEISTÖNPIDON TYÖKALUJA

Energiaeksperttikoulutus 1.3.2022



HSY

ilmastoinfo

Elinkaariajattelu kiinteistönpidon pohjalla

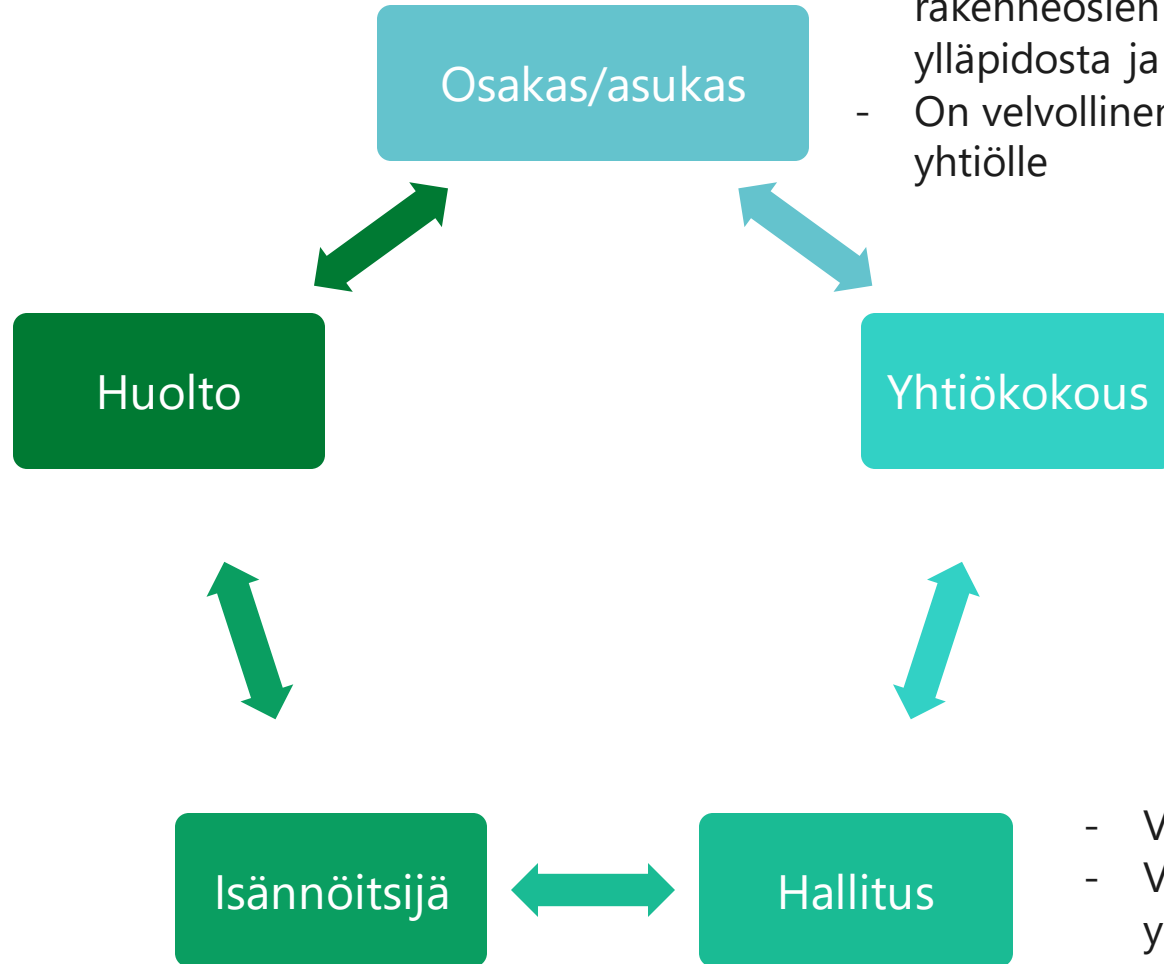
- Asuintalot ovat kokonaisuus, jonka eri rakenneosilla ja teknisillä järjestelmillä on oma laskennallinen **tekninen käyttöikänsä**
- Asunto on kallis investointi, ja liian usein ennakoivan kunnossapidon sijaan on satsattu kiireellisiin korjauksiin
- Suunnitelmallinen huolto ja oikea-aikaiset korjaukset auttavat pitämään elinkaaren mahdollisimman pitkänä, laiminlyönnit voivat lyhentää sitä jopa merkittävästi
- Kun kiinteistöstä huolehditaan sekä pitkällä aikavälillä että arjen tasolla systemaattisesti, vaikutukset vastikkeeseen ovat hallittuja ja ennakoitavissa, ja asumismukavuus pysyy hyvänä
- Taloyhtiöllä on lakisääteinen velvollisuus huolehtia kiinteistön kunnosta -> hallitus tai yhtiökokous ei voi jättää tekemättä tarpeellisia korjauksia, ellei yhtiökokous ole päättänyt kiinteistön alasajosta
- As Oy –laki ja vastuunjakotaulukko kertovat, kenellä on ylläpito- ja ilmoitusvelvollisuus mistäkin rakenneosasta ja järjestelmästä

Suunnitelmallisuuden hyötyjä

- Osakkaiden tahtotila ja yhtiön kunto on tiedossa
- Hankkeiden suunnittelulle jää riittävästi aikaa
 - Energiatehokkuuden parantamistoimet
 - Kilpailutus ja remontin toteutusaikataulun optimointi
- Löydetään korjauksille hyvä ajoitus ja toteutusjärjestys
 - Korjausten/parannusten yhdistäminen samaan projektiin tuo usein säästöjä toteutuksessa
 - Oikealla järjestyksellä vältetään uudelleen tekeminen ja varmistetaan haluttu lopputulos, esim. ikkunaremontti, ilmanvaihdon ja lämmitysjärjestelmän säätö
- Osataan tehdä tulevia remontteja helpottavia varauksia, esim.
 - Kattoremontin yhteydessä riittävä räystäspituus, jos suunnitteilla julkisivun lisäeristäminen
 - Kattomateriaali ja valmiit reititykset aurinkosähköjärjestelmää ajatellen
 - Putkiremontin yhteydessä varaukset ilmanvaihdon lämmön talteenottoa varten
- Yllättävätkin tilanteet helpompi hoitaa

Kiinteistönpidon työnjako

- Huolehtii sopimuksen mukaisesti kiinteistön huolto- ja korjaustoimista
- Raportoi isännöintiin mm. energiankulutuksesta ja isommista vioista
- Ylläpitää huoltokirjaa



- Huolehtii sopimuksen mukaisesti päivittäisestä valvonnasta ja toimeksiannoista
- Raportoi hallitukselle energiankulutuksesta ja korjaustoimista

- Huolehtii vastuulleen kuuluvien rakennneosien ja järjestelmien ylläpidosta ja korjauksesta
- On velvollinen ilmoittamaan vioista yhtiölle

- Hyväksyy vuosikorjausbudjetin
- Päättää isompien korjausten laajuudesta ja aikataulusta
- Päättää taloyhtiön strategiasta

- Valitsee kiinteistönpidon kumppanit
- Valmistelee ja toimeenpääntee yhtiökokouksen päätökset
- Valvoo sovittujen tehtävien toteutumista
- Laati KPTS:n ja budjetin

Suunnitelmallisen kiinteistönpidon työkaluja

Vastuunjakotaulukko

Kuuaa, kenen vastuulle minkäkin rakenneosan tai järjestelmän hoito kuuluu

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määritellä poikkeavia käytäntöjä lain sallimissa rajoissa

Täydentää AsOy-lakia ja velvoittaa yhtiöitä

Onko vastuunjako sopiva yhtiön asukkaat ja ominaisuudet huomioiden?

Saatavilla sähköisesti www.vastuunjako.fi

Kiinteistönpidon sopimukset

Hallitus vastaa siitä, että yhtiöllä on riittävän osaavat kumppanit toteuttamassa kiinteistönpitoa (isännöinti, huolto, vakuutusyhtiö, muut)

Kiinteistönpidon roolit ja tehtävät on syytä sopia kirjallisesti

Yhtiön sopimus Kumppanit tulee tuntea kaikkien ylläpitoa vaativien järjestelmien osalta

Sopimuksia tulee tarkistaa määräajoin, palautekeskustelut auttavat toimittajaa ylläpitämään toivotun palvelutason

Asukkailla tulee olla yhteystiedot ja toimintaohjeet vikatilanteita varten

Huolto-ohjelma ja huoltokirja

Huolto-ohjelman kirjataan kiinteistöhuollon tavoitteet, tehtävät ja niiden vastuut ja rytmii, jonka pohjalta huoltoyhtiö voidaan kilpailuttaa ja sen suoritusta valvoa

Huoltokirjassa seurataan huolto-ohjelman mukaisien tehtävien toteutumista ja kirjataan kiinteistöllä ja huoneistoissa tehdyt ei-suunnitellut huolto- ja korjaustoimet

Kirjataan ja seurataan energiankulutustukemia, voidaan lukea suoraan järjestelmään

Sisältää tyypillisesti myös asukasluettelon ja esim. avainhallinnan huoltoyhtiön sopimuksen laajuuden mukaisesti

Sähköisiä järjestelmiä esim. Tampuuri, HouseOptima, Kiinteistöveli

Kiinteistönpitokirja

Rakennusmääräyskokoelman osan 4 määrittämä Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jonka tavoitteena on ohjata elinkaarijätteluun

Asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kaikki kiinteistön kunnossapidolle olennaiset lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet omistajalle, huollolle ja asukkaalle

Ns. Talokansioon kootaan näistä omistajalle ja asukkaalle olennaiset asiakirjat

Pakollinen uudiskohteissa ja rakennuslupaa vaativien korjaushankkeiden yhteydessä

Haastavaa kokonaisuus, joka toteutusmuoto on vapaa

Kuntoarvio, PTS ja korjausohjelma

Määrämuotoinen, rakenteita rikkomaton asiantuntijaryhmän laatima selvitys asukaslauselyyn ja korjaus- ja huoltodokumentointiin sekä kiinteistökäynnin pohjalta

Sisältää arvon kiinteistön pitämäikäväin korjauksista kärkealla hinta-aviolla (PTS = Pitkän Tähtäimen Suunnitelma)

Voidaan täydentää samalla kertaa erilaisilla lisätoimituksilla (märkätiät, sähköautojen lataus, energia)

Kuntoarviossa voi nousta esille tarve teettää tarkempi kuntotutkimus yksittäiselle järjestelmälle, mm. salaojat, putkisto

Korjausohjelma voidaan laatia PTS:stä valittujen remonttien pohjalta kustannuksia ja toteutusvaihtoehtoja tarkentaen

Hallituksen kunnossapito-tarveselvitys (KPTS), korjaushistoria

KPTS: yhtiökokouksessa esitettävä yltäason selvitys seuraavien viiden vuoden ja kaikista tehdyistä korjaustoista

KPTS perustuu hallituksen näkemykseen, mutta kannattaa pohjata kuntoarvioon/PTS:ään

KPTS:n tölle on hyvä kirjata erillinen varaus vuosibudjettiin, tai niille on tehtävä oma rahoituspäätös

Yhtiön korjaushistoria kertoo, missä elinkaaren vaiheessa mikäkin järjestelmä ja rakenneosa on

Korjaushistoria ohjaa KPTS:ää ja täydentyy toteutettujen töiden valmistuessa

Taloyhtiöstrategia

Strategiassa yhdistyvät osakkaiden tahto ja kiinteistön ominaisuudet taloyhtiön kehittämistä ohjaavaksi kokonaisuudeksi

Strategia antaa viitekehyksen taloyhtiön kehittämiseksi ja ylläpidolle koko sen elinkaaren ajalle

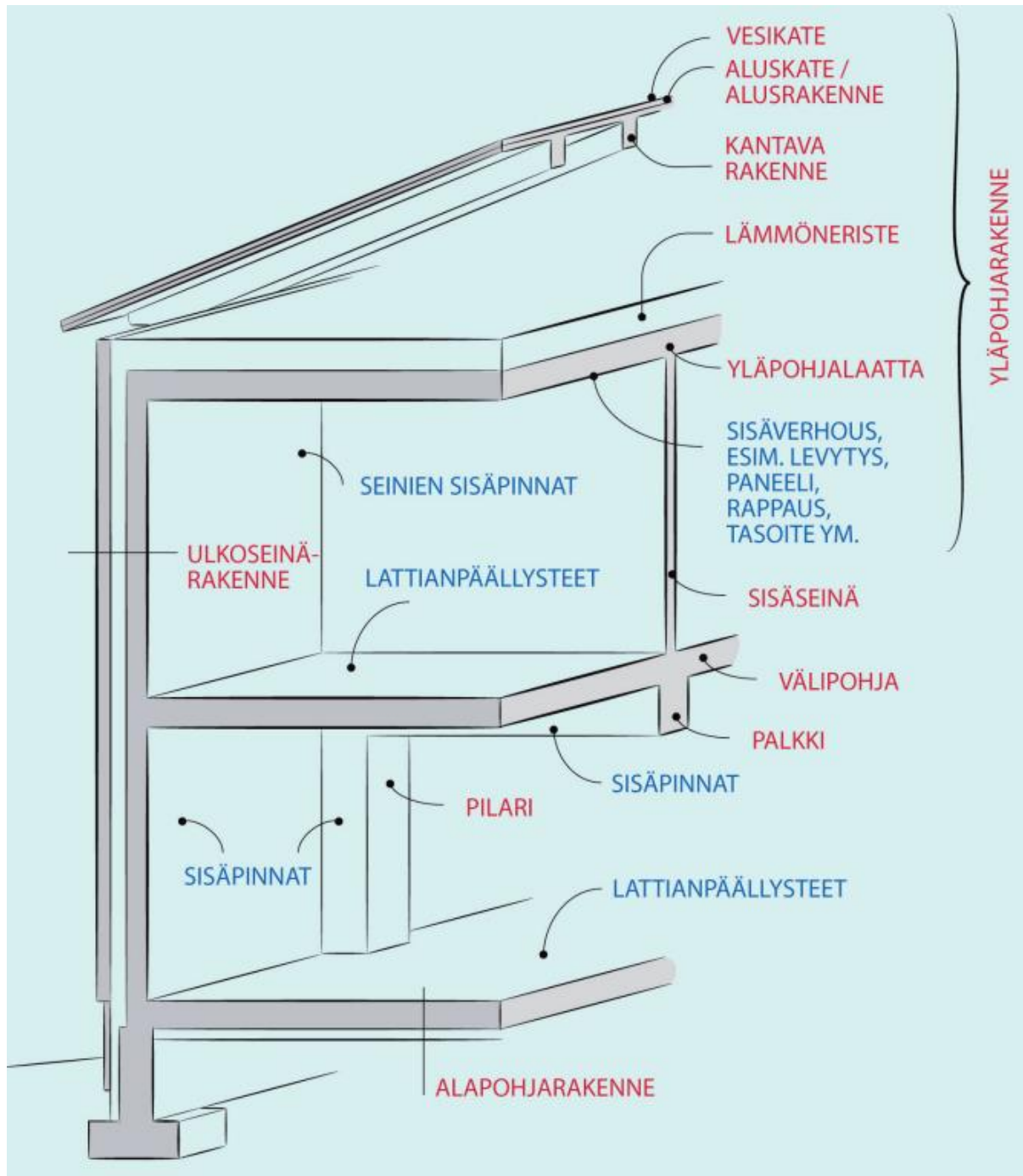
Hallitus ja isännöinti edistävät ja valmistelevat tulevia hankkeita strategian hengessä

Strategiassa voidaan sopia myös mm. energiankulutuksen tavoitteista

Strategian pohjalta voidaan laatia toimintasuunnitelma, joka on KPTS:ää laajempi kokonaisuus

Vastuunjakotaulukko

- Vastuunjakotaulukko on AsOy-lakia tarkentava suositus, jota voidaan soveltaa yhtiöissä suoraan tai yhtiöjärjestykseen muokaten
- Suunnitelmallisen kiinteistönpidon pohjalla on ymmärrys siitä, mitä yhtiön kunnossapitovastuulla ylipäänsä on
- Yhtiölle kuuluvat karkeasti sellaiset rakenteet ja taloyhtiön rakennuksen järjestelmät, jotka ovat tarpeellisia asunnon käytön tai käyttäjien terveyden ja turvallisuuden kannalta
 - Vastuunjakotaulukossa tarkennetaan yksityiskohtaisesti, miten vastuu jakautuu
 - Yhtiöjärjestyksessä on voitu määritellä laista poikkeava vastuunjako
- Osakkaiden kunnossapitovastuulle kuuluvia töitä voi olla hyvä keskittää yhtiölle, jos on syytä olettaa, etteivät ne muuten tule tehdyksi
- Osakkaita tulee kannustaa ilmoittamaan huoneiston vioista huoltoon mieluummin liian usein kuin liian harvoin
- Joskus yhtiö voi joutua korjaamaan osakkaan huoneistolle aiheutuneita vaurioita yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenneosan pettäessä
 - Hyvään kiinteistönpitoon kuuluu varautuminen tällaisten tapausten varalle riittävin vakuutuksin ja taloudellisen puskurin keinoin
 - Säännölliset tarkastukset auttavat selvittämään myös osakasvastuulla olevien rakenteiden kunnan
 - Kannustamalla osakkaita ennakoiviin korjauksiin voidaan vähentää esim. vesivaurioita



Esimerkkisivu: Kiinteistömedia Vastuunjakotaulukko plus 2019

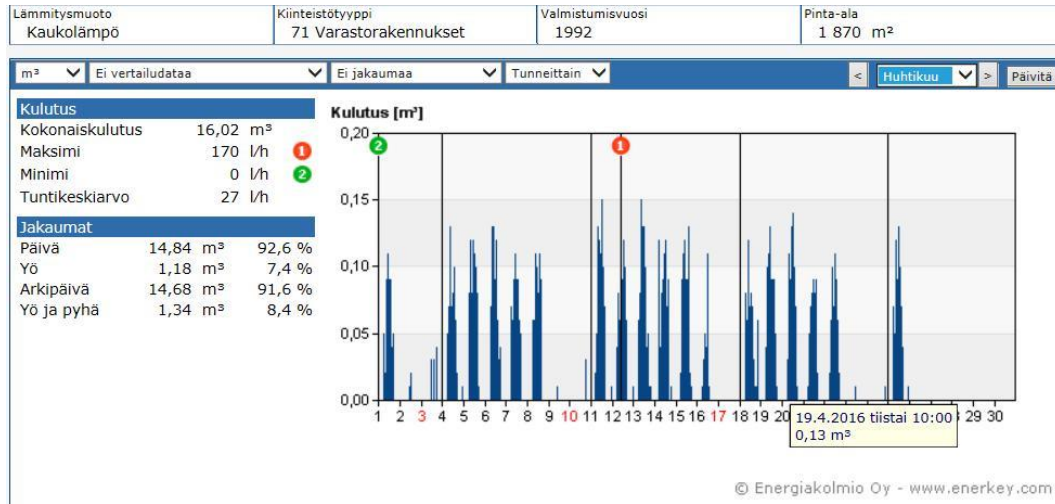
Kiinteistönpidon sopimukset

- Taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu huolehtia siitä, että yhtiön hallinto, talous ja kiinteistöhoito on järjestetty niin, että ne mahdollistavat suunnitelmallisen ja tarkoituksenmukaisen ylläpidon
- Hallituksen jäsenten ei siis tarvitse hoitaa itse näitä asioita, vaan niille voidaan taloyhtiön tarpeiden mukaisesti hankkia ammattikumppani ja kirjallisesti määritellä tehtävät ja niiden seuranta
- Isännöinti: onko toimistolla ja henkilöisännöitsijällä riittävä osaaminen ja halu hoitaa yhtiötä proaktiivisesti? Onko vastuunjako hallituksen ja isännöinnin välillä selkeä? Mitä vakiokohtia on hallituksen kokouksissa?
- Huolto: onko huolto-ohjelma määritelty riittävän tarkasti? Onko huollon yhteystiedot kaikkien asukkaiden saatavilla helposti? Onko huollon kanssa sovittu säännöllinen palautekeskustelu? Mitä on sovittu energiaseurannasta ja raportoinnista? Miten poikkeamiin reagoidaan?
- Muut, esim. vakuutusmeklari, tilitoimisto, tilintarkastaja, tekninen isännöinti, siivous, kulutusseuranta...
- Sopimuskumppanit tulee olla tiedossa ja sopimukset liitteineen saatavilla helposti
- Sopimukset tulee tarkistaa aina, kun on epävarmuutta työnjaosta tai sovittujen tehtävien riittävydestä yhtiön tarpeisiin

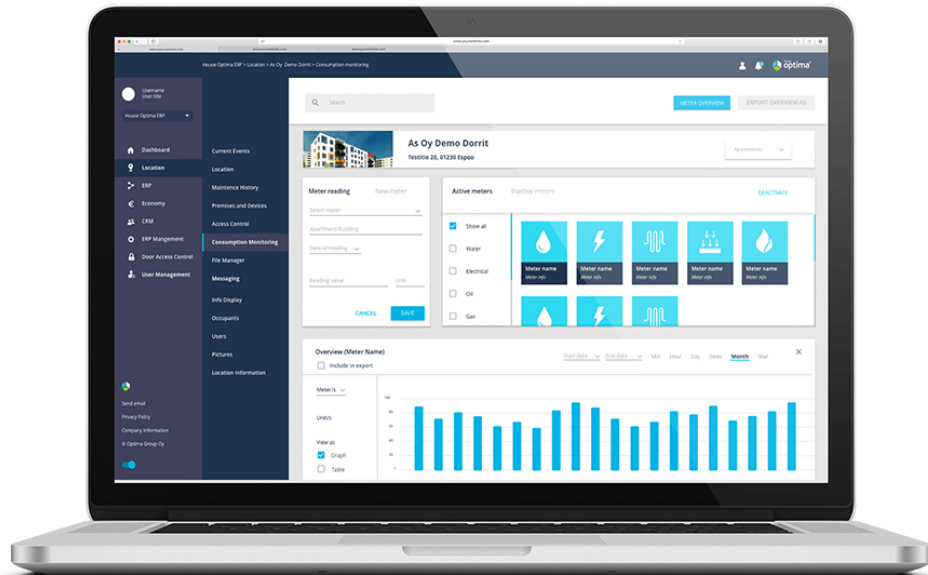
Huolto-ohjelma ja huoltokirja

- Huolto-ohjelma laaditaan kiinteistönhoidon tehtäväluettelon ja talon ominaispiirteiden ja yhtiön tarpeiden pohjalta
- Huolto-ohjelman toteutumista seurataan huoltokirjassa, joka on käytännössä aina sähköinen järjestelmä
- Huoltokirjan ja asukashavaintojen pohjalta voidaan seurata, onko huolto-ohjelma mitoitettu oikein, ja saako yhtiö ne palvelut, joista on sovittu
- Huolto-ohjelma kannattaa tarkistaa määräajoin yhdessä kohdevastaavan ja/tai teknisen isännöitsijän avulla
- Energiankulutuksen seuranta kuuluu tyypillisesti huoltoyhtiölle
- Kiinteistönhoidon ajankohtaiset asiat ja energiankulutustiedot kannattaa käsitellä jokaisessa hallituksen kokouksessa omana vakiokohtanaan

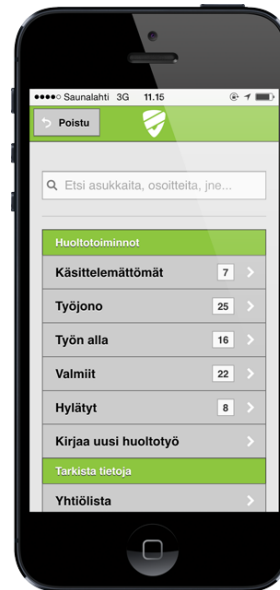
1.



2.



3.



Esimerkkikuvat:
1. Tampuuri
2. HouseOptima
3. Kiinteistöveli

Kiinteistönpitokirja

- Kiinteistönpitokirja on huoltokirjan evoluutio: ns. **Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje** sisältää huoltokirjatietojen lisäksi taloyhtiön rakentamisen ja käytön aikana syntyneen dokumentaation
 - Pakollinen sekä uudisrakentamisessa että rakentamiseen verrattavissa olevassa korjausrakentamisessa vuoden 2000 toukokuussa voimaan tulleen RaMK A4 mukaisesti
 - Laaditaan RT-kortiston ohjeiden mukaisesti, sama kortisto ohjaa myös ennen RaMk A4:n rakennettujen talojen kiinteistönpitokirjan laatimista
- Aineistosta saa mm. kiinteistöhuollon tarjouspyyntöihin ja sopimukseen selkeät tehtävämäärittelyt
- Kiinteistön tekniikka, huoltokohteet sekä huolto- ja korjaushistoria helposti käytettävässä muodossa
 - Uusi kiinteistöhoitaja, isännöitsijä ja hallituksen jäsen pääsevät nopeasti perille taloyhtiön asioista
 - Energiatalouden ja terveellisten asumisolosuhteiden ylläpito helpottuu
 - Erityisen tärkeää virhevastuun osoittamiseksi
- Osakkaille laaditaan näistä usein ns. talokansio

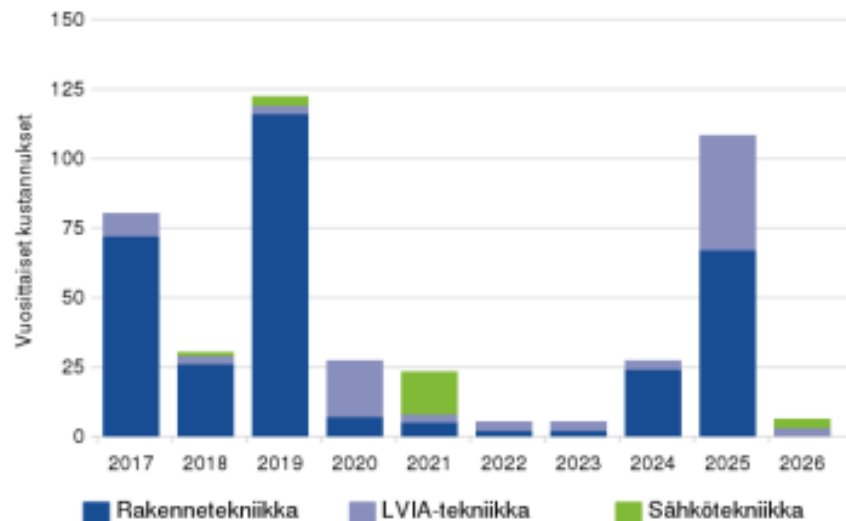
Kuntoarvio

- Selvittää taloyhtiön rakenteiden ja järjestelmien kunnon tulevien korjaustarpeiden ja tarkempien tutkimusten määrittämiseksi
- Määrämuotoinen, KH-kortisto ohjaa
- Sisältää ehdotuksen ja karkean kustannusarvio kiinteistön pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaksi (PTS)
- Laatijoina asiantuntijatiimi, mukana rakennus-, LVI – ja sähköinsinööri -> ei siis sama kuin esimerkiksi teknisen isännöitsijän kiinteistökierrös
- Kuntoarvion yhteydessä voidaan toteuttaa laajennettu energiatalouden selvitys tai energiakatselmus sekä muita valinnaisia lisäkartoituksia, esim. märkätilat, sähköautojen latausmahdollisuudet
- Suositeltavaa laatia 5-10 vuoden välein isompien korjaushankkeiden priorisoinnin työkaluksi
- Toteutetaan aistinvaraisesti rakenteita rikkomatta, sisältää tavallisesti asukaskyselyn, taloyhtiön dokumentaation tutustumisen sekä yhden tai kaksi kenttäpäivää
- Toteuttajina kaikki isoimmat rakennuskonsulttitoimistot

Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma (PTS)

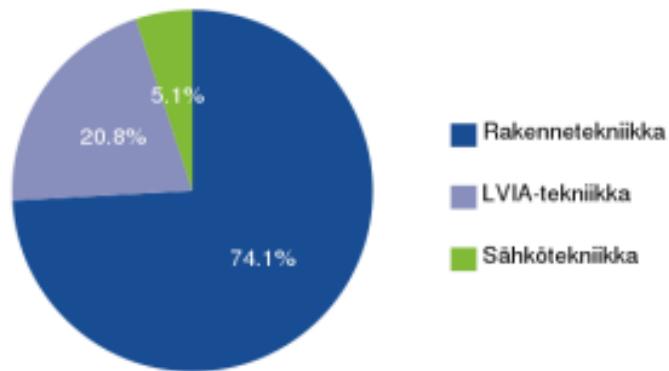
- Perustuu kuntoarvioon eli taloyhtiön dokumentoituun korjaushistoriaan ja kuntoarviokierrokseen
- Laaditaan vähintään 10 vuoden jaksolle
- Sisältää karkean hinta-arvion tehtäville korjauksille siinä laajuudessa, kuin ne arvioidaan toteutuviksi kuntoarvion hetkellä
- PTS-ehdotuksesta voidaan nostaa töitä hallituksen KPTS:ään
- Lähivuosien korjausten kustannusvaikutuksia ja rahoitusvaihtoehtoja voidaan vielä tarkentaa PTS:n pohjalta laadittavassa **korjausohjelmassa**

2.6. | Kiinteistön tekninen PTS



Kiinteistön PTS-ehdotus, yhteenveto korjaustarpeita Kustannustaso 2017, Hintoihin sisältyy alv 24 %

	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Rakennetekniikka	72	26	116	7	5	2	2	24	67	0	321
LVIA-tekniikka	8	3	3	20	3	3	3	3	41	3	90
Sähkötekniikka	0	1	3	0	15	0	0	0	0	3	22
Yhteensä	80	30	122	27	23	5	5	27	108	6	433



Esimerkkikuva: Kuntoarvioraportti, Raksystems

Kuntotutkimus

- Kuntotutkimus tai **kuntotarkastus** laaditaan, kun tarvitaan tarkempaa tietoa tietyn rakenneosan tai järjestelmän tilasta
- Tarve voi nousta kuntoarvion tuloksista tai esim. vahinkotapahtumasta
- Kuntotutkimusten kohteita ovat mm.
 - putkistot
 - julkisivut ja parvekkeet
 - sähköjärjestelmä
 - vesikatto
 - alapohja
- Kuntotutkimuksessa annetaan myös tulosten mukaiset suositukset jatkosta

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys (KPTS), korjaushistoria

- **KPTS** on hallituksen näkemys sellaisista korjaustöistä, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, vastikkeeseen tai muihin käyttökustannuksiin
- Tehdään aina viideksi vuodeksi eteenpäin, voi olla vaikka joka vuosi erilainen
- Suositus kuitenkin: Laaditaan kuntoarvion (PTS) perusteella
- Tehdyt työt siirtyvät vuosittain **korjaushistoriaan**
- Mitä täydellisempi on korjaushistoria, sitä parempi on myös KPTS

Taloyhtiöstrategia

- Antaa yhdessä sovitut suuntaviivat taloyhtiön kokonaisvaltaiselle kehittämiselle
- Perustuu tietoon kiinteistön teknisestä kunnosta, yhtiön taloudellisesta tilasta ja osakkaiden tahtotilasta
 - Sisältää tiiviin kuvauksen taloyhtiön historiasta ja nykyisestä tilanteesta ja tulevaisuuden kehityssuunnitelmista
 - Määrittelee lähivuosien tärkeimmät kehitystarpeet ja keinot näiden saavuttamiseksi
 - Ottaa kantaa mm. siihen, miten yhtiön hankinnat rahoitetaan, minkälaisia energiankulutustavoitteita asetetaan, tuotetaanko kiinteistöhoitopalvelut itse vai ostetaanko ulkoa jne.
- Hallitus laatii esityksen itse tai yhdessä ulkopuolisen palvelutuottajan (isännöinti, rakennuskonsultti) kanssa
[Strategian laatimisen 8 askelta | Kiinteistölehti \(kiinteistolehti.fi\)](#)
- Strategia vahvistetaan yhtiökokouksessa ja jaetaan kaikille osakkaille
 - Voidaan sisällyttää yhtiön isännöitsijäntodistuksen liitemateriaaliin
 - Päivitetään tarpeen mukaan
- Strategia antaa hallitukselle viitekehyksen päätöksentekoon

Kuinka lähteä liikkeelle?

- Taloyhtiön nykytilan selvittämien ensimmäinen askel
 - Täydennetään korjaushistoria
 - Selvitetään taloyhtiön sopimukset, piirustukset, suunnitelmat, tehdyt kuntotutkimukset jne eli kootaan Kiinteistönpitokirja)
 - Kiinteistökierroksella yleiskuva yhtiöstä
 - Kuntoarviolla selville tekninen kunto yleistasolla
- Suunnitelmallisuuden askelmerkit
 - Otetaan käyttöön tai päivitetään huoltokirja ja varmistetaan, että sen käyttöä valvotaan
 - Sovitaan säännöllinen kiinteistöasioiden käsittely esim. kokouksiin ja valitaan hallituksesta/osakkaidenjoukosta joku, joka tästä vastaa
 - Sähköiset kiinteistönpitojärjestelmät tukemaan suunnitelmallisuutta (huoltokirja, kulutusseuranta, kirjanpito)

Valinnainen tehtävä

- Selvitä, mikä kiinteistönhoitojärjestelmä huoltoyhtiöllä on käytössä ja tutustu sen verkkosivuihin
- Selvitä, onko yhtiössänne tehty Kuntoarvio/PTS
- Selvitä, onko taloyhtiössänne tehty strategia

OTA YHTEYTTÄ

HSY:n Ilmastoinfo

Facebook: facebook.com/ilmastoinfo

Instagram: [@ilmastoinfo](https://instagram.com/ilmastoinfo)

Twitter: [@ilmastoinfo](https://twitter.com/ilmastoinfo)

Verkkokurssit: koutsi.hsy.fi

Ilmastoinfon energianeuvonta

energianeuvonta.fi

Marikka Sand, energia-asiantuntija

Jarkko Hintsala, energia-asiantuntija

koutsi@hsy.fi