



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Hallituksen iltakoulu – tärkeimpiä asioita hallituksen työlistalla

V-S Taloyhtiöpäivä 30.10.2025

Toiminnanjohtaja Juuso Kallio
Juristi Sanna-Mari Mannila
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



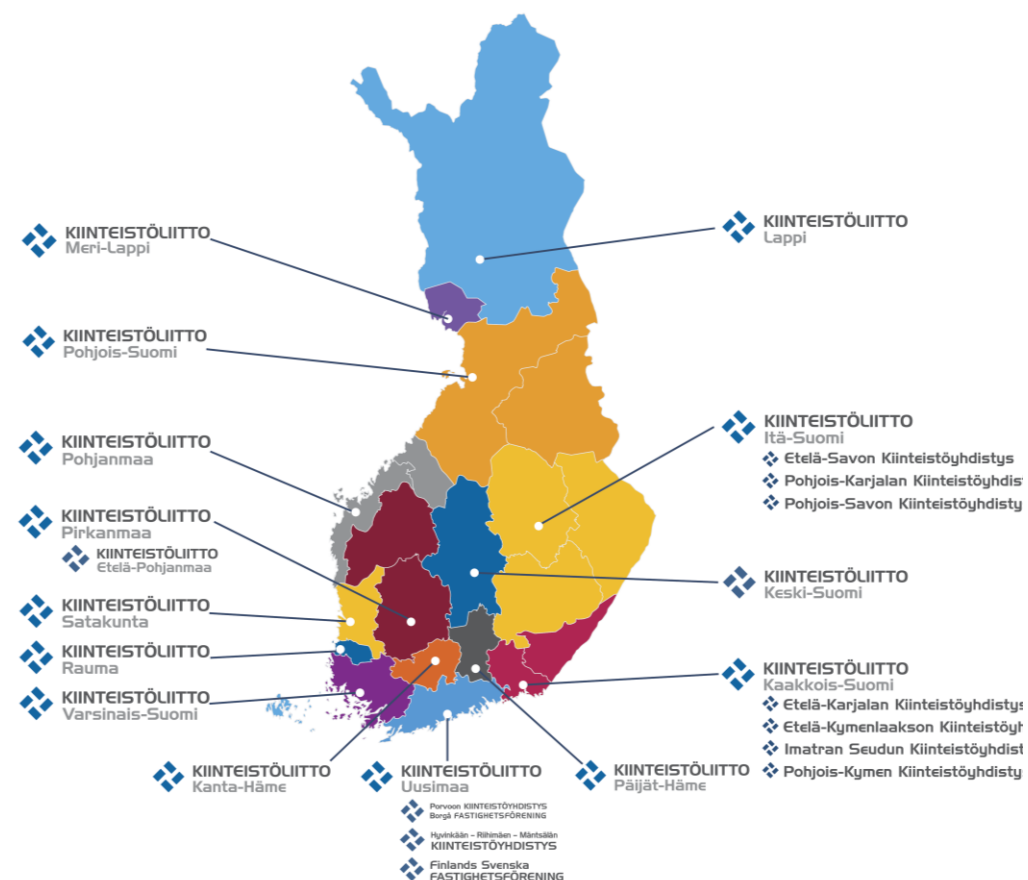
Agenda

- Kiinteistöliitosta
- Taloyhtiön talouden seuranta
- Vastikerästeihin puuttuminen
- Isännöinnin ja hallituksen yhteistyö
- Talvikunnossapidon pelisäännöt



Kiinteistöliitto – Kotisi asialla

- Kiinteistöliitossa yli 33 000 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
- Kokoaa koko kiinteistöalan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokrataloyhtiöt.
- Laaja yhteisö. Jäsenenä 23 alueellista kiinteistöyhdistystä ja Suomen Vuokranantajat.
 - Konserniyhtiöt ja osakkuudet: Kiinko, Kiinteistömedia, Suomen Talokeskus, KTI Kiinteistötieto Oy
- Neuvontaa, koulutusta, viestintää, edunvalvontaa
- juridinen, tekninen ja taloudellinen asiantuntemus
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
 - Toimisto Puolalankatu 1 D, 4 krs Turku
N 3.000 jäsentä



Loppuvuoden jäsenyys maksutta

Jäsenpalveluihin sisältyvät mm.

- **Neuvonta taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle**
 - Lakineuvonta, Talous- ja veroneuvonta & Korjaus-, tekninen- ja energianeuvonta
- **Rakennuksen kuntosovellus Raku avuksi taloyhtiöille ja isännöitsijöille**
 - voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys ja asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma
- **Kotibotti 24/7 -verkkopalvelu**
- **Monipuolinen kattaus lähi- ja verkkokoulutuksia**
- **Valtakunnallinen jäsenlehti** - Suomen Kiinteistölehti (10x vuodessa)
- **Alueellinen jäsenlehti** - Kiinteistölehti Lounais-Suomi (4x vuodessa)
- **Painettu alueellinen jäsentiedote** (2x vuodessa)
- **Sähköiset uutiskirjeet kuukausittain** - ajankohtaista asiaa taloyhtiön tueksi
- **Digilehdet**, jotka voi jakaa koko taloyhtiön käyttöön
- **Jäsensivut**, joilta löydät jäsenlehtien digilehdet, uutiskirjeet, tiedotearkiston, sähköisiä ohjeita, oppaita ja koulutusvideoita
- **Maksuttomat kotisivut taloyhtiölle**
- **Mobiilijäsenkortti**
- **20 % alennus** Kiinteistömedian tuotteista



**monta
hyvää
syytä**



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

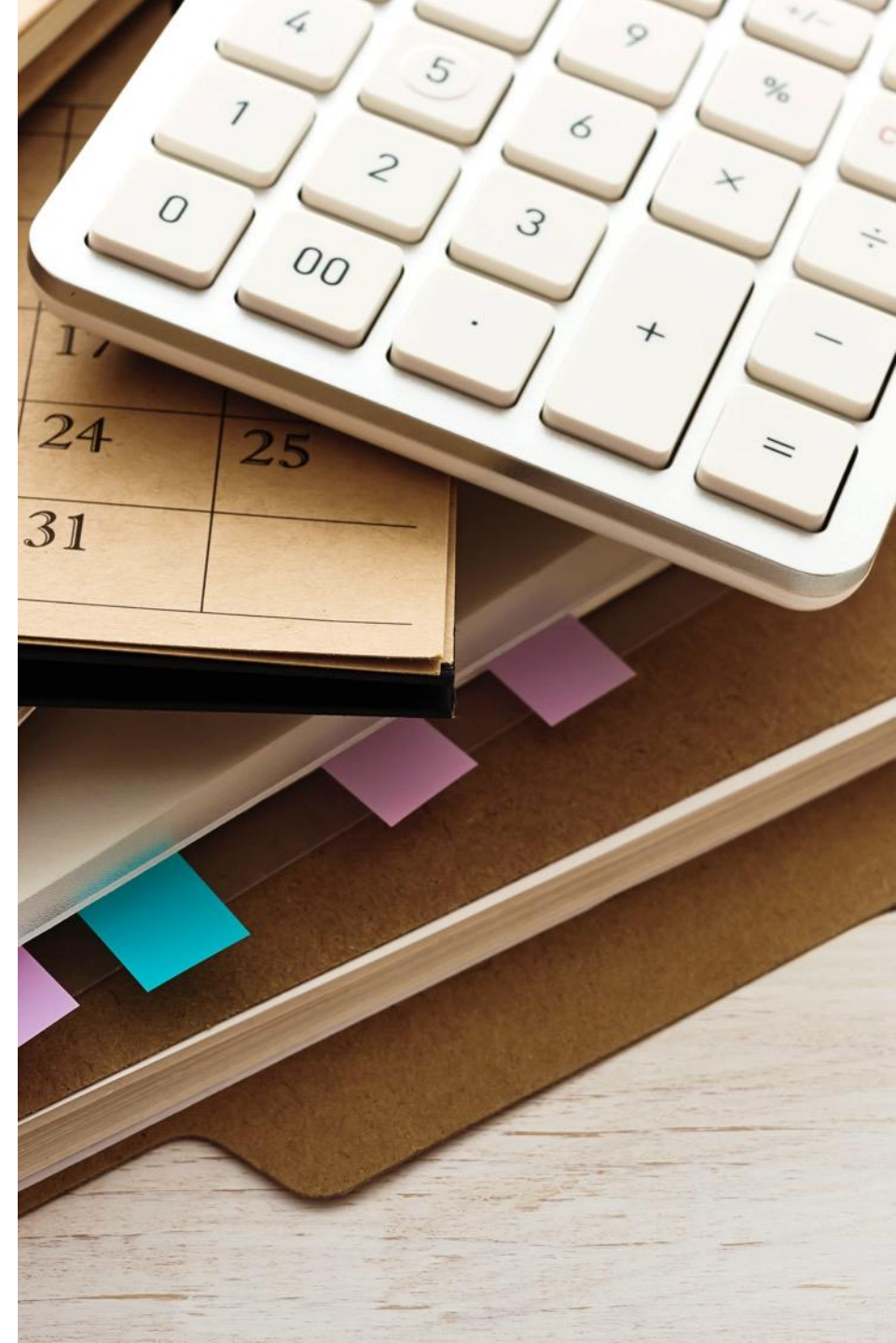
Hallituksen rooli taloyhtiön talouden suunnittelussa?



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Vuosittainen taloudenpito

- Talousarvio seuraavalle vuodelle
 - Taustalla pitkän aikavälin suunnitelma/strategia
- Vastikeseuranta
 - Miten toimitaan vastikerästien kanssa?
- Valvonta ja seuranta (taloudenpidon)
- Vakuutukset & sopimukset
 - Tunnetaan, ymmärretään ja kilpailutetaan!
- Korjaushankkeet omia kokonaisuuksia, mutta vaikutukset huomioitava



Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma

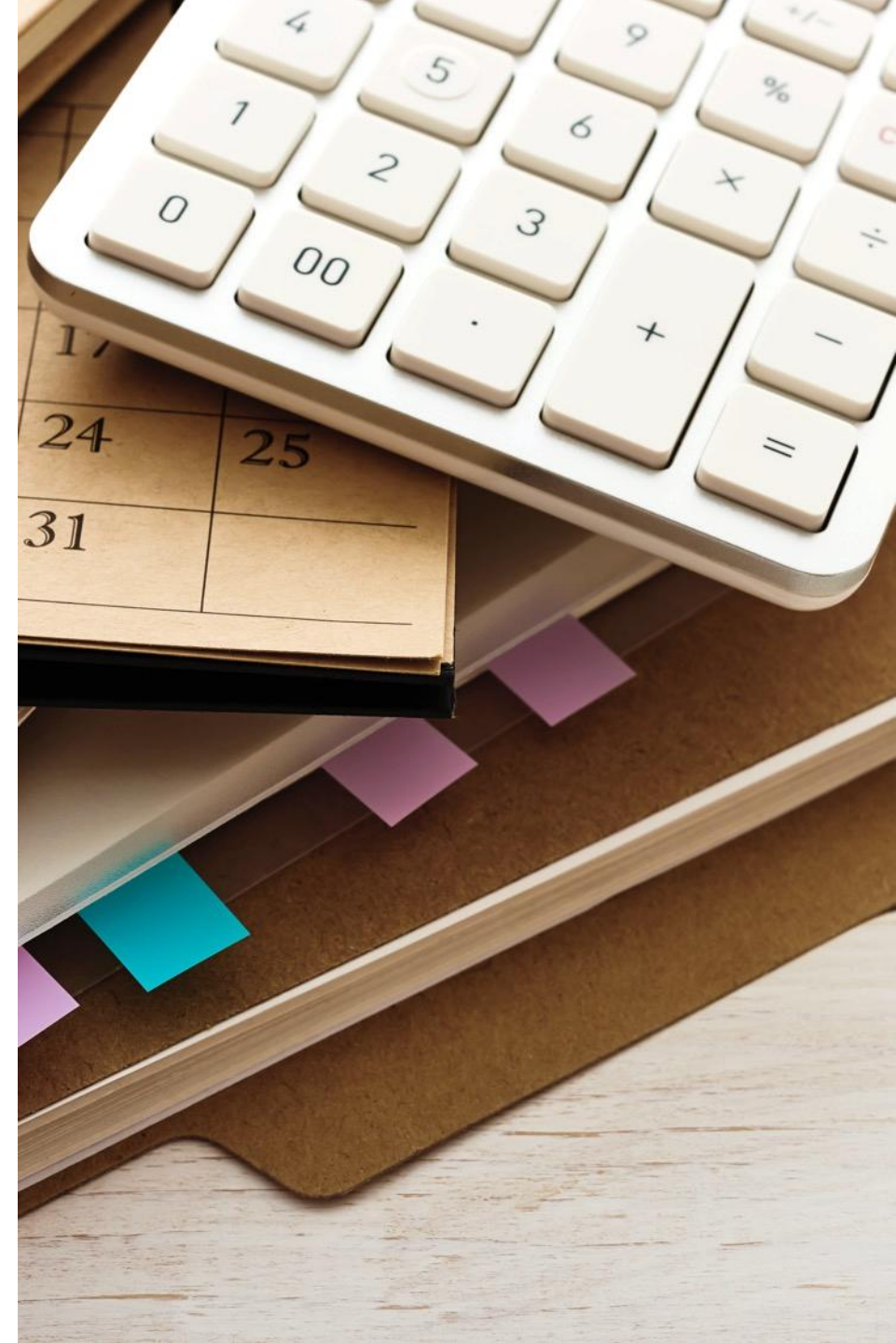
- Hallituksen ja isännöitsijän työnjako, avoimuus ja siitä syntyvä luottamus ovat avaimet hyvään johtamiseen.
- Sopikaa hallituskauden alussa pelisäännöt, mitkä tehtävät kuuluvat hallitukselle ja mitkä isännöitsijälle. Sopikaa myös aikataulusta, jonka puitteissa asiat tapahtuvat.
- Hallituksen kannattaa laatia kirjallinen työjärjestys ja kokoussuunnitelma/vuosikello
- Helpottaa ja tehostaa hallituksen toimintaa ja auttaa ennakoimaan valmistelua
- Sovitaan ja päätetään hallituksen toimintaperiaatteet esim. että kokouksissa käydään aina läpi taloudellinen tilanne
 - Pankkitilin saldo, maksetut urakkalaskut, hoitovastike yli-alijäämä, pääomavastike yli-alijäämä, vastikesaatavat, laskujen tarkastusperiaatteet



Budjetoinnin muistilista

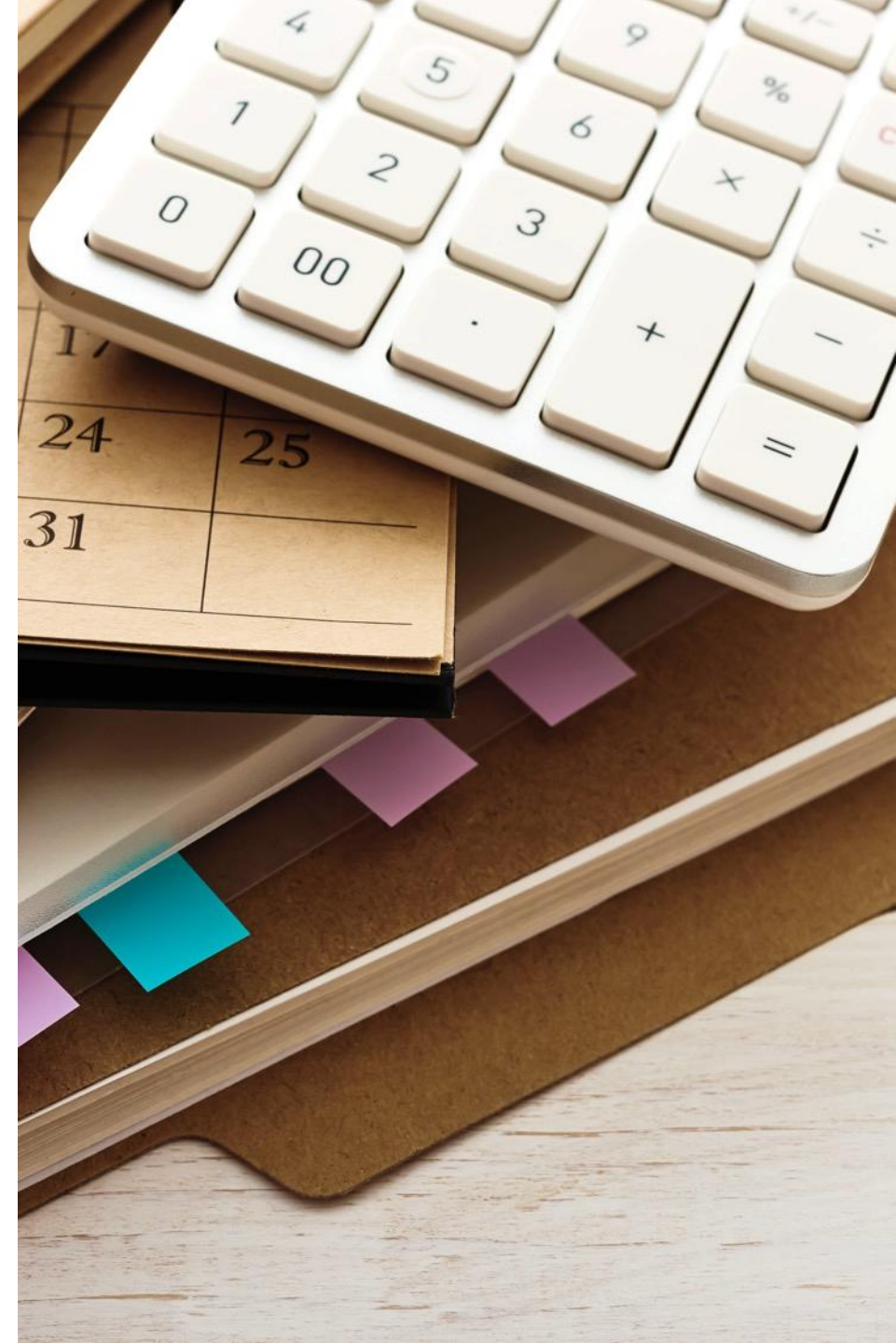
1. Ymmärretään lähtötilanne
2. Lähtökohtana edellisen vuoden toteutuma
3. Huomioidaan siirtyvä yli- tai alijäämä
4. Selvitetään muutokset ja varautumistarve
5. Suositus noin 3-4 kk vastikkeita vastaava määrä maksuvarana

+ Seuranta ja reagointi



Talousarvion vahvistaminen ja vastike

- Hallitus esittelee
- Muutostarpeet/-toiveet?
- Vahvistetaan talousarvio tilikaudelle
- Vastiketasot tuleville kuukausille



Hoitokulut vuodelle 2026?

- Keskimääräinen kasvupaine kaupungeissa kaukolämpöaloissa 2 - 3 % (karkea ja alustava arvio).
 - Kaukolämmön hinnat tammikuusta 2026 alkaen tarkentuvat vuoden 2025 lopulla.
 - On selvittettävä myös mahdolliset hinnoittelurakenteen muutosvaikutukset.
 - Lämmitystarpeen kehitys vaikuttaa aina suuresti talvikauden eurojen tarpeeseen.
 - Sähkösopimuksesta ja sähkön markkinahintojen kehityksestä riippuu merkittävästi sähkölämmittäjien / lämpöpumppuja käyttävien kiinteistöjen kustannusten kehitys.
- Paikkakunta- ja taloyhtiökohtaiset erot suuria.
 - Veden ja jätehuollon kustannusten muutokset vaihtelevat alueittain (esim vesi Loimaa, Salo)
 - Kiinteistöveroprosentit vahvistetaan kunnissa marraskuun aikana
- Kuntakohtaisten kustannusten osuus kasvanut monessa kunnassa.
 - Merkittävä energiantehokkuutta parantavalla hankkeella kasvua voidaan jarruttaa.
 - Myös energiakäyttöä leikkaamalla (ilman merkittäviä hankkeita) kustannuskehitystä voidaan hillitä.

Hallintaanotto, välttä menettelyn sudenkuopat



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Hallintaanottoprosessin eteneminen (tiedoksiannot kotimaassa)



Tarkat menettelyssäännökset!

- Varoituksesta hallituksen päätös
- Tiedoksiannot kaikille tahoille! Osakas, käyttöoikeuden saanut (esim leski), vuokralainen, yhteisomistajat
- Todisteellisesti +kirjallisesti!
- Haastemies → Estetodistus → kirjattu kirje
- Yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto 60 pv:n aikaraja vielä toistaiseksi!

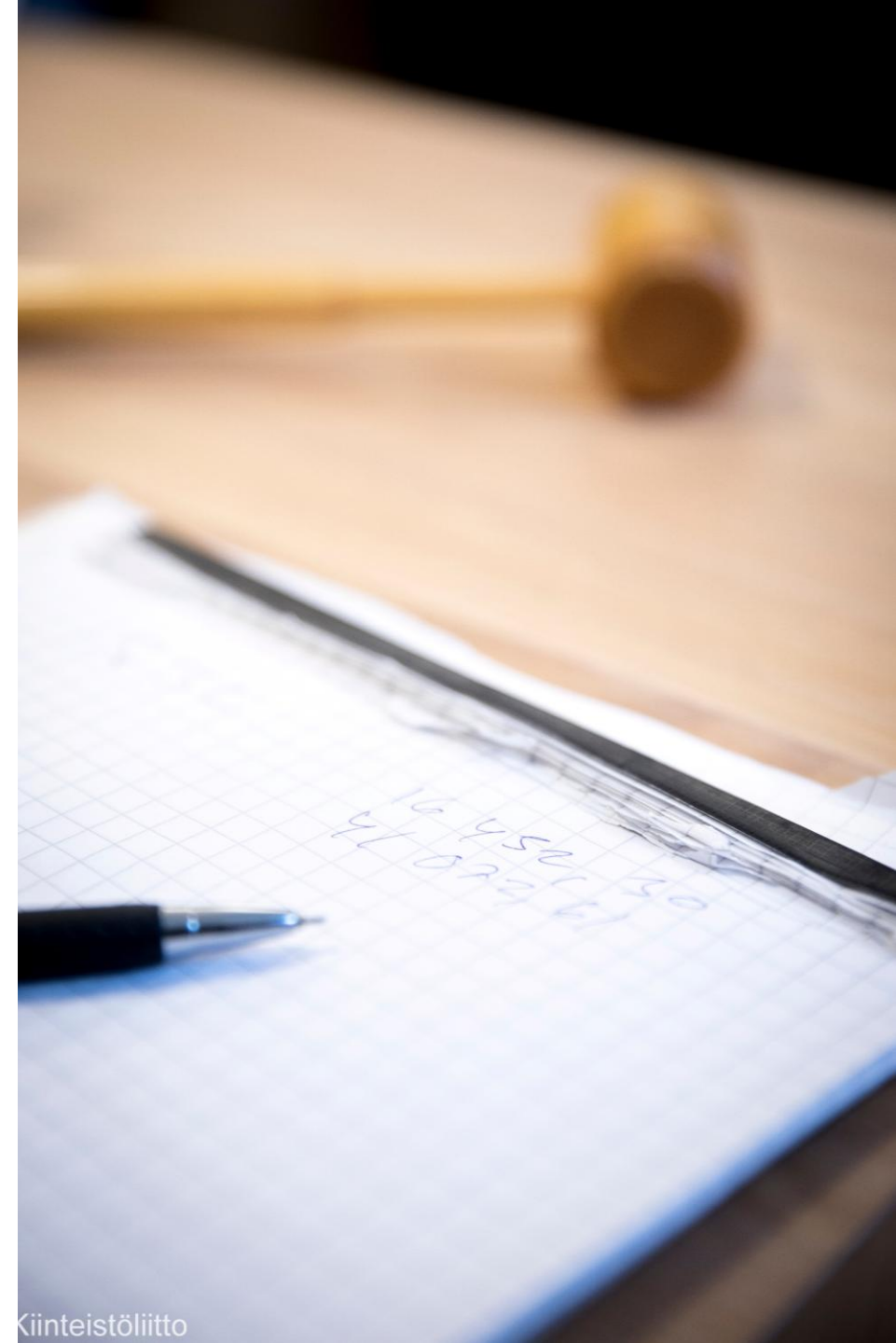


Muista nämä!

- Varoitus, kun kaksi kuukautta vastikerästiä
- Ei maksusuunnitelmia
- Jos häiriötapaus, todistelu (väh. Kaksi todistajaa)
- Hallintaanottopäätökseen ei alkamisajankohtaa (mutta hallitukselle valtuudet lopettaa)

Ja vielä

- Hallintaanoton rinnalla yleensä hyvä hakea myös velkomustuomio!
- Häätömenettely asianmukaisesti, tarvittaessa tuomio ja ulosoton kautta.
- Hallintaanotosta päättävää yhtiökokousta koolle kutsuttaessa, tarkista vielä yhtiöjärjestyksestä kutsun toimittamista koskevat vaatimukset



Hallintaanottoperusteisiin muutoksia: AOYL mietintö

- Uusia hallintaanottoperusteita
 - Asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkaalle asuinkäytöstä poikkeavia **merkittäviä lisäkustannuksia** tai **merkittävää haittaa** (8:2.1.4)
 - Osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy
- Selvennys 6-kohta...”ei noudata mitä *terveyden* tai järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
 - Puuttuminen mm. tupakointikiellon rikkomiseen selkiytyy



Isännöinnin ja hallituksen yhteistyö



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Isännöinti on sopimusasia

- Taloyhtiön tärkein kumppani – siksi sen onnistunut valinta ja yhteistyön toimivuus on olennaista!
- Isännöinti perustuu pääosin sopimukseen
- Isännöintisopimus käydään läpi hallituksen kokouksessa kerran vuodessa
- Myös isännöintipalkkiot ovat sopimusasia
- Isännöintisopimus tulee pitää ajan tasalla ja kirjata muutokset!



Huomioitavaa

- Todellisuus: Jos isännöitsijällä on 21 taloyhtiötä hoidettavana => alle 8 tuntia/taloyhtiö/kuukausi
- Kohtaako toiveet ja todellisuus?
- Isännöitsijän lisäksi taloyhtiötä palvelee isännöintiyrityksen muu henkilökunta
- Isännöitsijän henkilökohtaisilla ominaisuuksilla ja osaamisella on merkitystä- ei vain isännöintiyrityksellä, mutta myös sillä



Isännöintipalkkiot ja laskutus

- Kiinteän ja erillisveloitettavien isännöintipalkkioiden määrät avataan vähintään kerran vuodessa
- Hinnantarkastukset ja muut sopimusmuutokset
 - hyväksytään joko kirjallisesti tai
 - käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja kirjataan pöytäkirjaan
- Laskutettavat toimenpiteet eritellään selkeästi ja annetaan selvitykset epäselviin laskuihin viipymättä
- Erillisveloituksista taloyhtiön pyynnöstä käytäntö, jolla hallitus voi hyväksyä laskut ennen niiden maksua



Yhteenveto

- Tunnetko sopimuksen?
- Oletko tyytyväinen?
- Mitataanko hallituksen tai osakkaiden tyytyväisyyttä?
- Valmistaudu mahdolliseen kilpailutukseen ja vaihtoon huolellisesti
 - Kartoita yhtiön tarpeet ja potentiaaliset yritykset
 - Referenssit, neuvottelu, henkilöiden osaaminen





Talvi tulee!



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Muistilista

- Kiinteistön omistaja vastaa turvallisuudesta (viime kädessä johto)
- Liukkauden esto, sopimukset, hiekoituspäiväkirja
- Hiekoitusastiat ja hiekka
- Aurausmerkinnät
- Kausihuollot ja tarkistukset – sulanapitokaapelit jne.
- Mitä jos hoidetaan talkoovoimin?
 - Vakuutukset
 - Välineet
 - Ketään ei voi pakottaa



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puolalankatu 1 D, 4. krs

20100 Turku

(02) 2775150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistoliitto Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

