

KUUMAT PERUNAT

mitä hallituksen pitää tietää
taloyhtiön taloudesta
ja hallinnosta juuri nyt?

Mia Koro-Kanerva
OTM, kira eMBA
Toimitusjohtaja



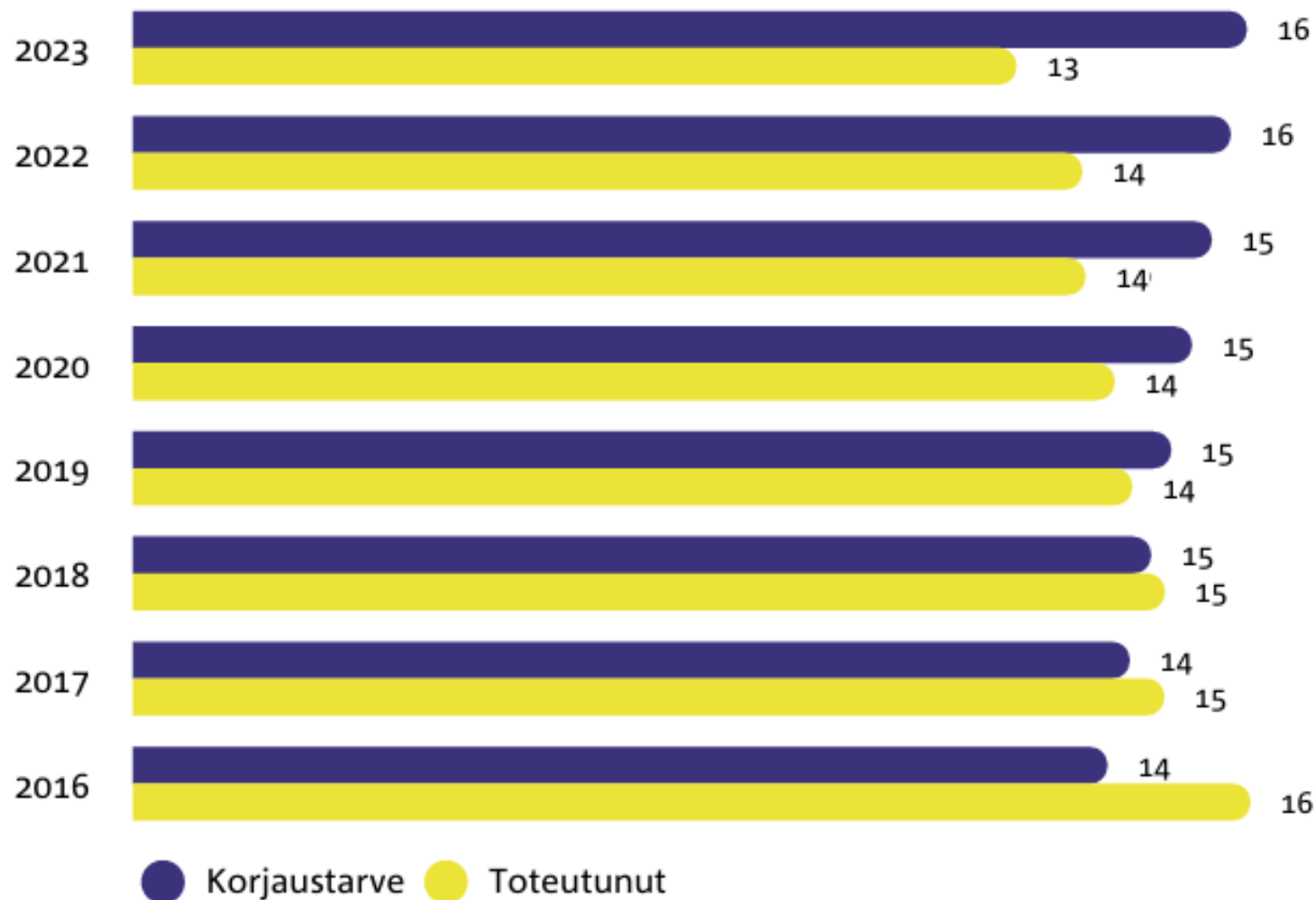
€ ja T

Talousarviot 2027

- Kustannusten nousupaineita jonkin verran näköpiirissä, kunta- ja kiinteistökohtainen vaihtelu suurta
- Avustuksia haettavissa
 - Energia-avustus 2026-2027 haettavissa rakennuksen energiatehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin
 - Esteettömyysavustus liikkumisesteiden poistamiseen (liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, asuntoon tai yhteisiin tiloihin)
 - Hissiavustus, joka mahdollistaa kulkemiseen asuinrakennukseen, asuntoon tai yhteisiin tiloihin, jos talossa ei ole ennestään hissiä



Korjaustarve ja tehdyt korjaukset eriytyvät

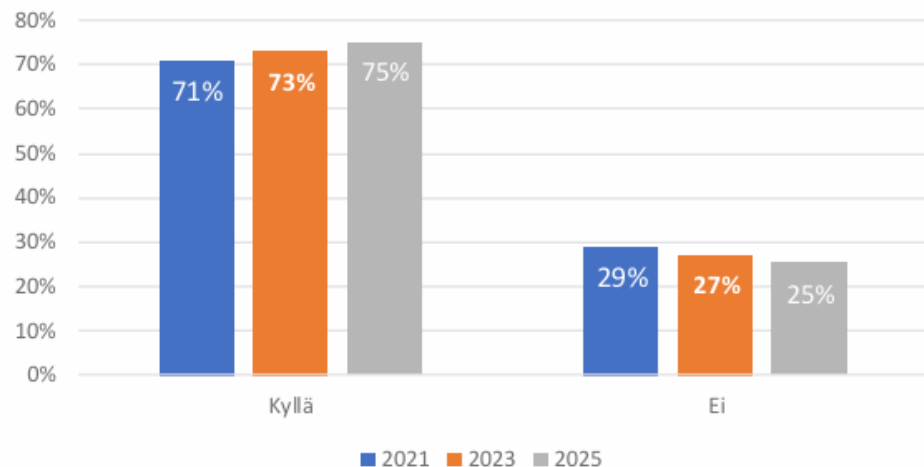


Talokannan toteutuneet korjaukset ja korjaustarve miljardia € vv. 2016–2023

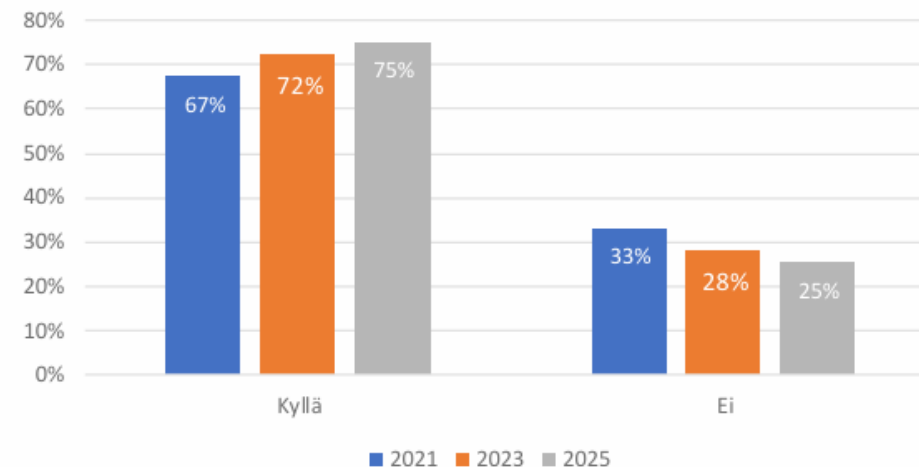
Lähde: Forecon ja Tilastokeskuksen lähteistä koostetut toteutuneet korjauskustannukset

Taloudellinen ennakkovarauminen

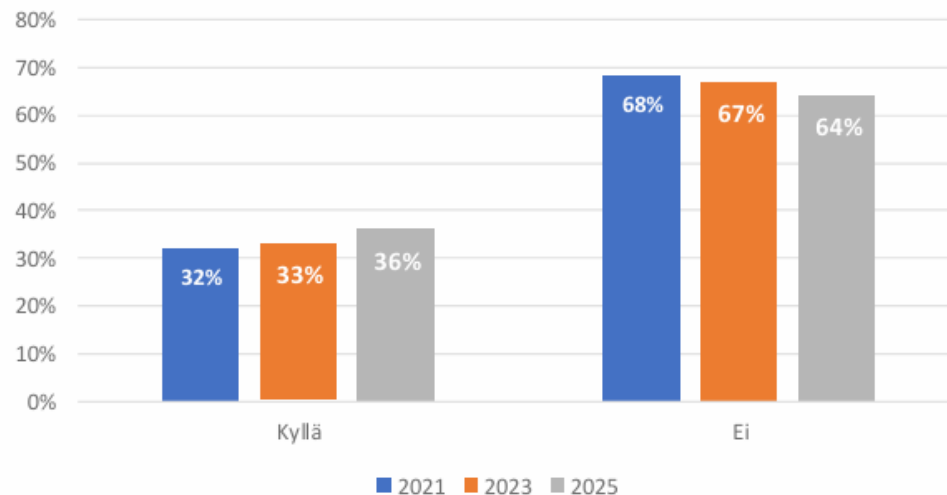
Onko varautumisesta keskusteltu?



Pitäisikö taloyhtiöissä varautua?



Onko taloyhtiössä varauduttu etukäteen?



Taloyhtiön strategia/suunnitelmat avainasemassa

→ Strategia vastaa kysymykseen kehitetäänkö, ylläpidetäänkö vai ajetaan alas?

- Yhtiökokous päättää strategiasta
- Hallitus suunnittelee sen pohjalta, miten rakennuksia ylläpidetään ja korjataan
 - Pohjana kuntotutkimukset, kuntoarviot, RT-kortit, yhtiön tase ja rahoitustilanne, lainat
- Vähintään 10 vuoden tekninen ja taloudellinen suunnitelma
 - Elinehto yhtiön lainoitettavuudelle ja iso merkitys myös asuntojen arvolle

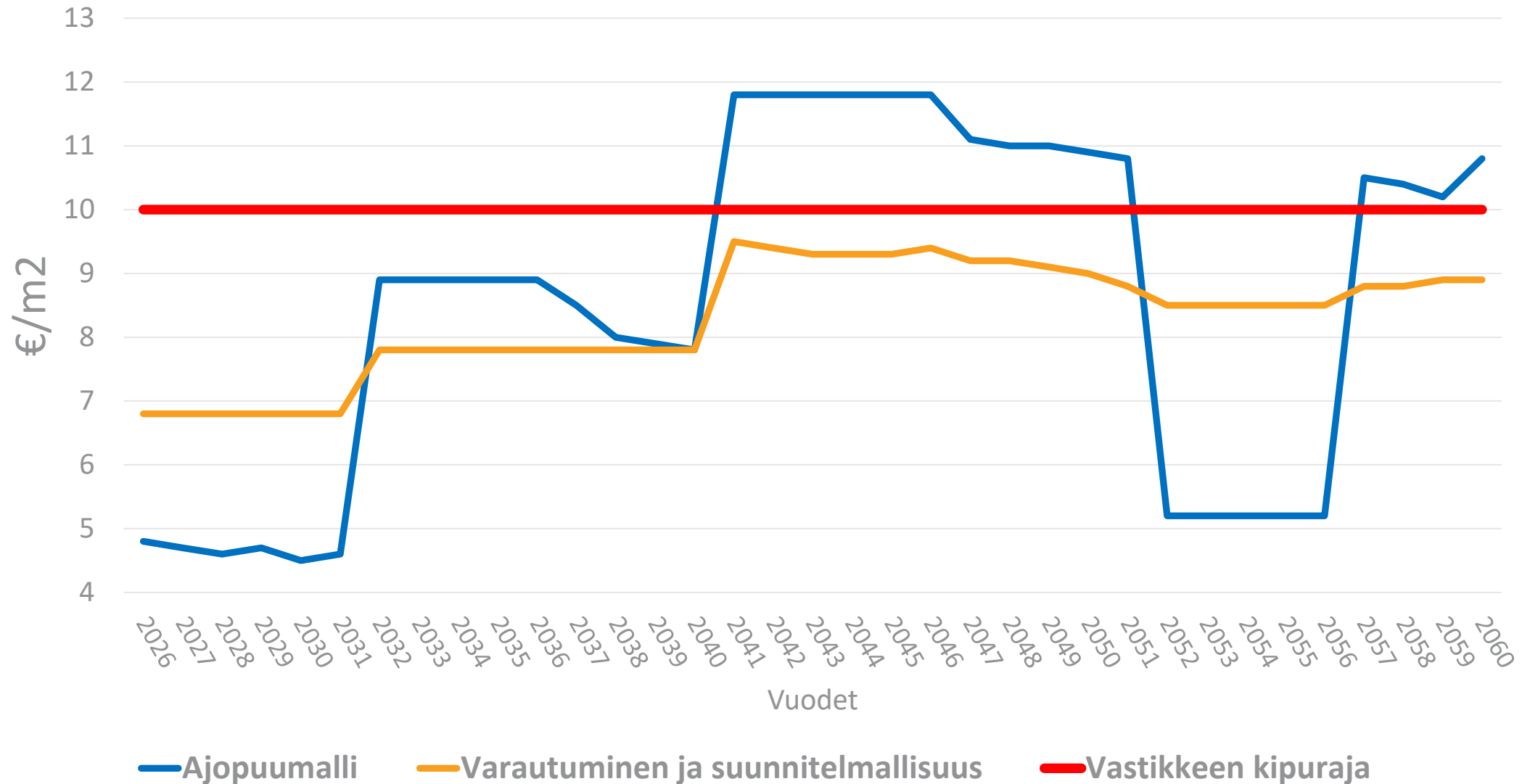


Miten priorisoida korjauksia?

1. Talon pitää olla turvallinen käyttää -> tämä menee ohi kaiken
2. Mikä rakennusten kunto on? Mitä vaurioita on/onko ja mitä seuraa, jos lykätään?
3. Kuntotutkimukset ja –arviot ja taloyhtiöstrategia, ymmärrys keskimääräisistä kunnossapitajaksoista ja käyttöiästä
4. Mihin taloyhtiöllä on varaa?
5. Suunnitelma, mitä teknisesti ja taloudellisesti tehdään ja milloin, mitä niputetaan yhteen



Millainen strategia? Missä menee vastikkeen kipuraja?



Isännöinnin muutosvoimat



ARVI – uudistunut isännöinnin sertifiointiohjelma



Vaadi isännöinniltä vastuullisuutta!

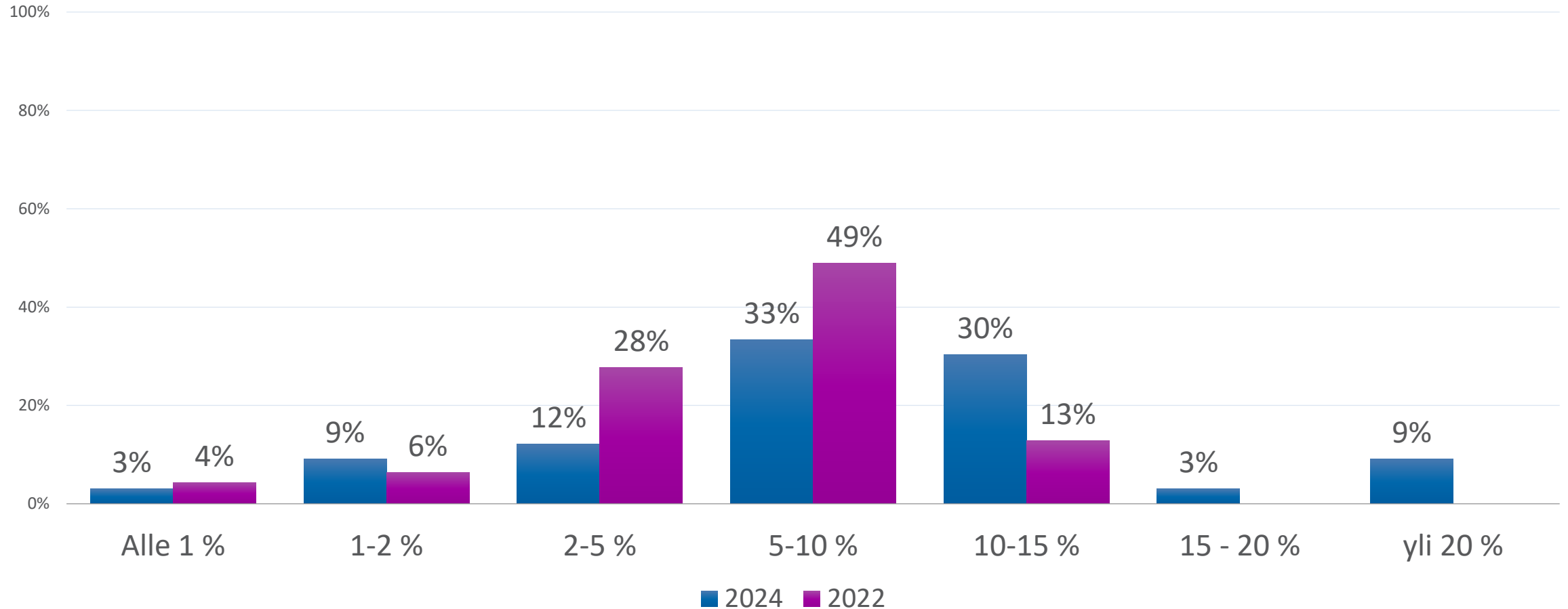
Onko isännöintitoimistonne kartalla näistä?

- Isännöinnin eettiset ohjeet
- Vastuullisen isännöinnin työkirja
- Isännöinnin eettinen neuvosto
- Isännöinnin yleiset sopimusehdot eli ISE-ehdot
- Auktorisoinnin uudistaminen -> Arvioidun isännöinnin laatuleima ARVI
- Koulutuspolkujen kehittäminen (AMK ja ammattitutkinnot)



IT- ja järjestelmäkulujen kehitys näyttää isännöinnin suuntaa

(Isännöintiliiton järjestelmäselvitys 2024 / prosenttia liikevaihdosta)



Ajankohtaiset lakimuutokset



Asuinhuoneiston vuokraus

- Vuokranantajan irtisanomisajat muuttuvat 6kk > 4kk, jos yli 2 v sopimus, lyhyemmissä kk 3
- Vuokrankorotukset ilmoitettava 1 kk ennen, ei voi periä takautuvasti, kerrottava laskentaperusteet
- Vakuus palautettava tai selvitettävä 14 pv päästä sopimuksen päättymisestä
- Tupakointi suoraan lailla kielletty
- Muuttopäivä selkenee -> sopimuksen päättymispäivä
- Määräaikainen+toistaiseksi – sopimus ok
- Huoneistoissa käynnit helpottuvat, jos sopivaa aikaa ei saada sovittua



Asunto-osakeyhtiölaki

- Osakkaan tiedonsaantioikeus laajenee
- Kunnossapitovastuu muuttuu, ikkunat yhtiölle
- Hallintaanottooperusteita lisää 2,5 kpl
 1. lyhytaikaisesta aiheutuva lisäkustannus tai haitta
 2. yleislauseke erittäin painavasta syy+ selkiytetään: ei noudata mitä **terveyden** ja järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa tarpeen



Asunto-osakeyhtiölaki

- Tiedoksianto sujuvoitetaan, sähköinen tiedoksianto ja ilmoitusajan poistuminen
- vastikeperusteen muutos käyttötarkoituksmuutoksen yhteydessä
- Konkurssissa vastikkeenmaksun ja hallinnan päättymisaika + päätös yhtiökokoukselle



Tupakointi

- AOYL: viranomaiskiellon tai yhtiöjärjestyksen rikkominen hallintaanottooperusteena
- AHVL: lain nojalla kielletty
- Tupakkalaki: esitetty, että 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa voi kieltää -> yhtiöjärjestyksen muutos tai pelkkä yhtiökokouspäätös
 - Edellytykset asunnoissa kieltämisen osalta edelleen yhtä hankalat kuin viranomaismenettelyssä
 - Parvekkeiden ja pihojen osalta selkeä parannus



Taloyhtiön hyvässä hoidossa
ratkaisee asenne.



Kiitos!