

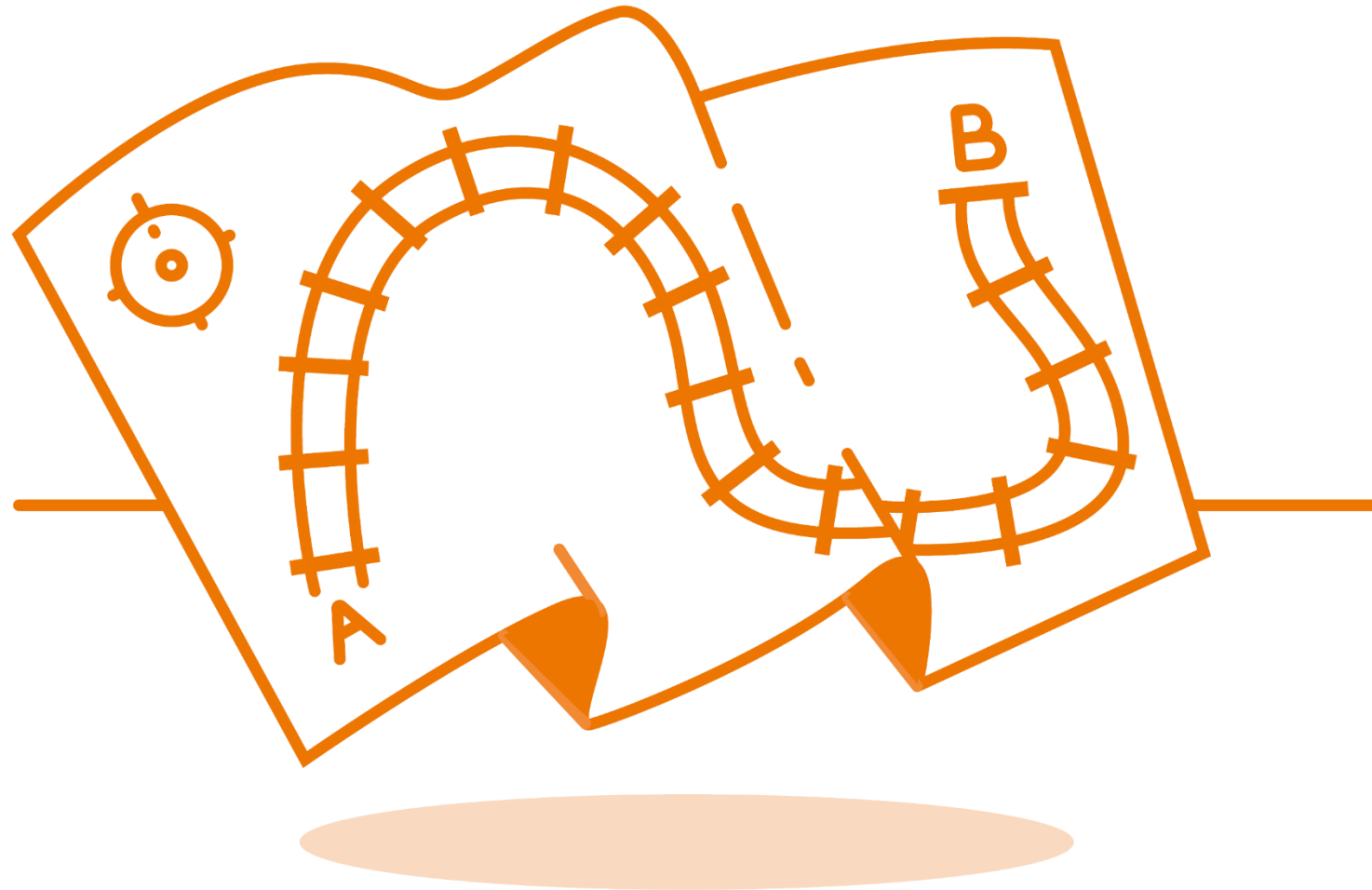
# Tahtotila ja tiekartta taloyhtiön päämäärien toteuttajana

Isännöitsijät energiamurroksen vetureina –hanke  
Rahoittaja: Ympäristöministeriö  
29.9.2023 Auli Mäkilä

ilmastoinfo



# Miksi on tärkeää, että taloyhtiölle laaditaan tahtotila ja tiekartta?



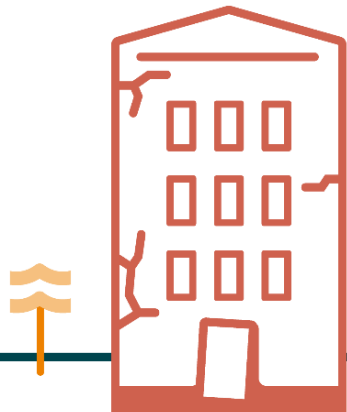
# 3 tulevaisuutta

Passiivinen taloyhtiö

Tasapainoileva taloyhtiö

Suunnitelmallinen taloyhtiö

ilmastoinfo



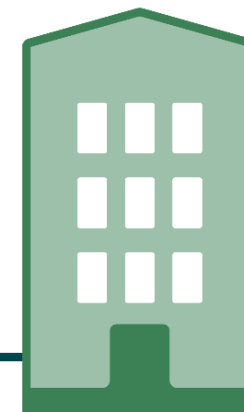
## PASSIIVINEN TALOYHTIÖN TAHTOTILA

Ei tietoista tahtotilaa tai taloyhtiötä ei kehitetä. Kiinteistöä ylläpidetään tai korjataan vain välittämättömästä syystä. Yhtiön arvona on kaikkien kulujen minimointi.



## TASAPAINOILEVA TALOYHTIÖN TAHTOTILA

Tavoitteena taloyhtiön kiinteistön nykyarvon säilyttäminen. Ei varsinaisesti tietoista strategiaa.



## SUUNNITELMALLINEN TALOYHTIÖN TAHTOTILA

Kiinteistöä huolehditaan, sitä kehitetään ja arvoa pyritään kasvattamaan. Taloyhtiöllä on selkeä strategia.



# Tiekartta kiteyttää tärkeimmät päämäärät

**Talous:**  
satsaukset,  
jotta  
kiinteistö  
pysyy hyvässä  
kunnossa

**Kiinteistö:**  
priorisointi-  
järjestys  
huolto- ja  
korjaustoimille

**Kulutus ja  
energia-  
tehokkuus:**  
järkevä  
energian  
käyttö

**Viihtyvyys:**  
turvallinen  
asuminen,  
asukasviestintä  
ja asukkaiden  
osallistaminen

Asukkaiden arjen teot ja valinnat kytketään tiekartan toteuttamiseen, jotta jokainen tajuaa omat mahdollisuutensa vaikuttaa

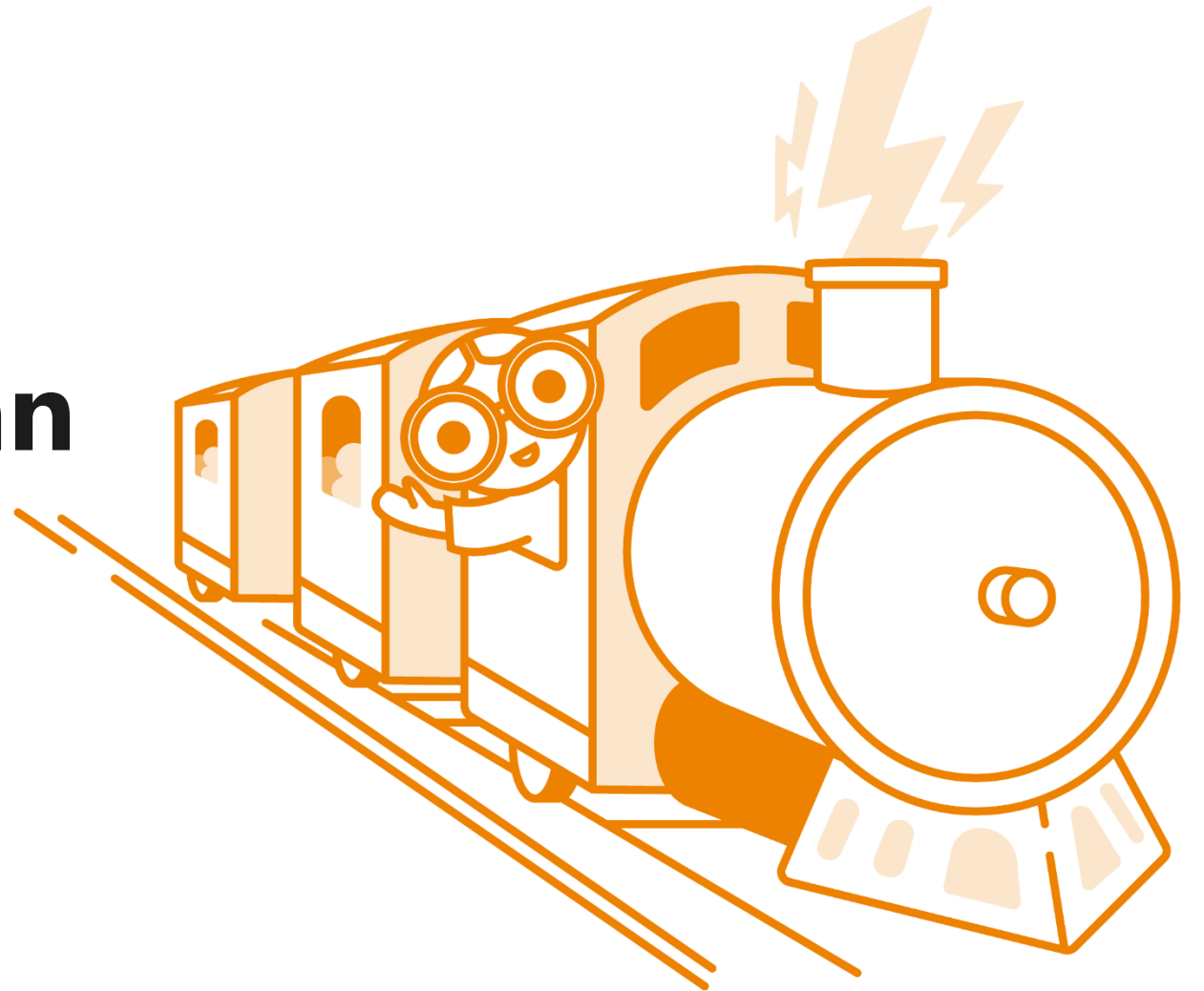
=>

Siten tavoitteiden hahmottaminen helpottuu omassa arjessa, vaikka omien tekojen vaikutukset näkyvät taloyhtiön toiminnassa pidemmällä aikavälillä

**Taloyhtiössä voi olla erilaisia tavoitteita, koska asukkaiden erilaiset motiivit omistaa ja asua vaikuttavat tahtotilaan ja niitä toteuttaviin valintoihin**

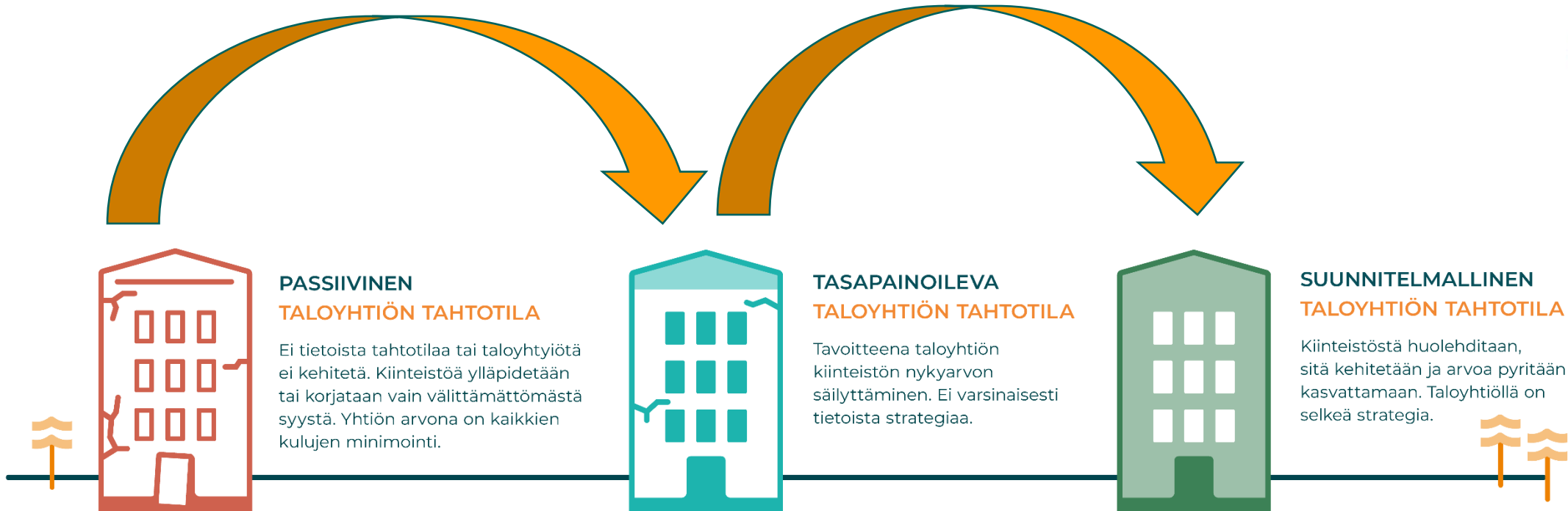


**Kutsukaa kaikki  
mukaan katsomaan  
tulokset ja  
keskustelemaan  
toiveista, ideoista  
sekä tavoitteista**



# Mitä muutoksia voidaan tehdä?

- Tiekartan tavoitteena on antaa askelmerkkejä, joilla taloyhtiötä kehitetään kestävämpään suuntaan
- Mitä voidaan tehdä kiinteistön osalta edullisinkin keinoin? Miten asukkaat voivat osallistua asumistottumuksillaan suunnitelmallisen kiinteistönpidon kehittämiseksi?
- Mitkä remontit veisivät taloyhtiötä isommalla harppauksella kestäväan suuntaan?



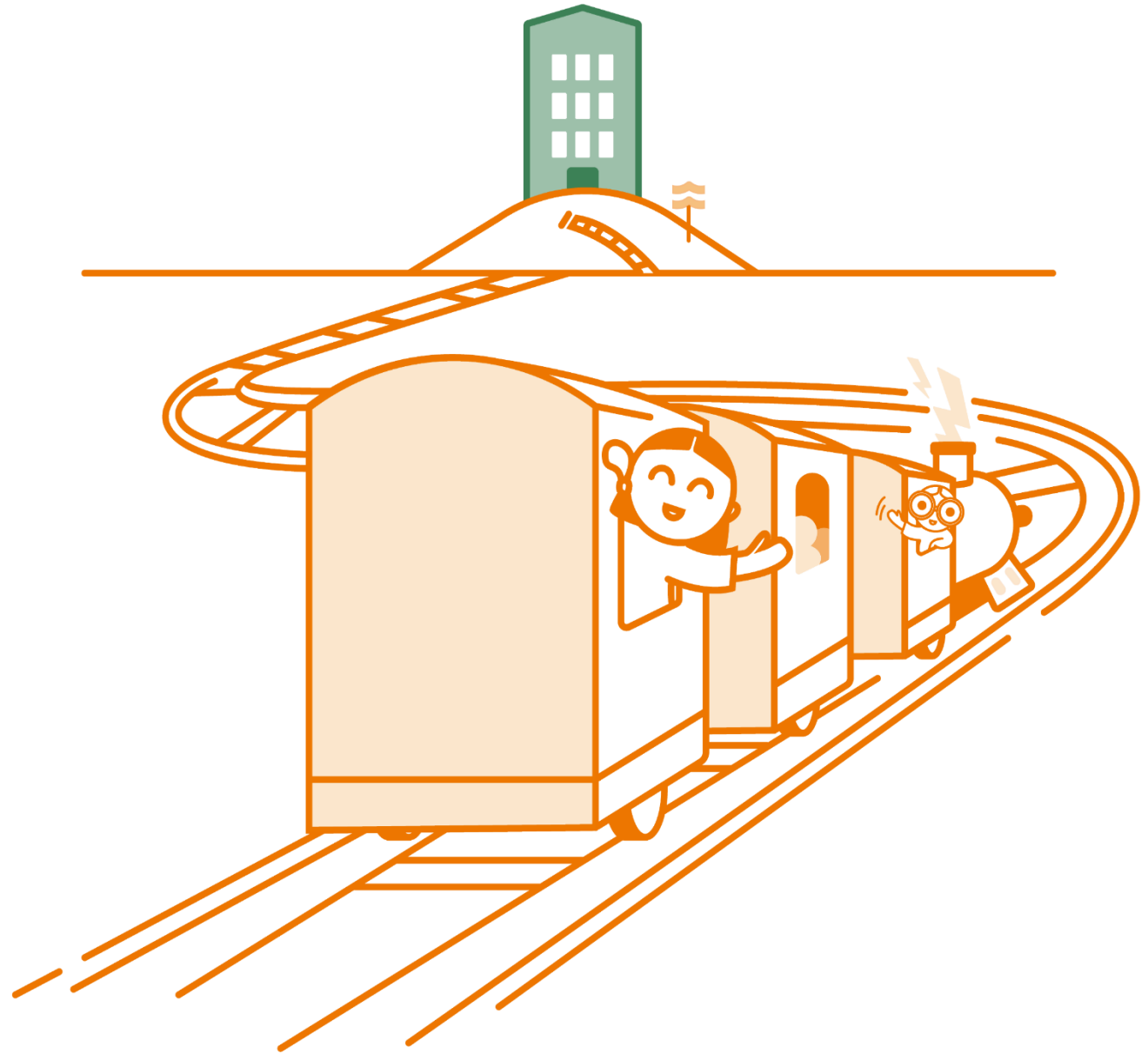
# Keskustelun lopputuloksena tiekartta tavoitteiden saavuttamiseksi

Mitä tavoitellaan?	Miten siihen päästään?	
	MINÄ = JOKAINEN OSAKAS JA ASUKAS	TALOYHTIÖ
<b>Viihtyisyä</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arvostan kotiani ja pidän siitä hyvää huolta</li> <li>Arvostan naapurustani ja ymmärrän, että kerrostalossa asuu muitakin ja että äänet kuuluvat kerrostalolämään</li> <li>Turvallisuus on tärkeää ja ilmoitan hallitukselle / isännöitsijälle / huoltoon huomaamistani puutteista tai häiriöistä. Jos kadotan avaimeni, ilmoitan siitä viipymättä isännöitsijälle</li> <li>Pidän rappukäytävät ja muut yhteiset tilat siisteinä enkä säilö niissä ylimääräistä tavaraa. Pyöräsuojassa säilytän vain sinne kuuluvaa tavaraa, esim. käytössä olevia pyöriä, lastenvaunuja ja rolaattoreita</li> <li>Jos sokken, silvoan sokkuni</li> <li>Noudatan järjestyssääntöjä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallitus kohtelee kaikkia asukkaita ja osakkaita tasa-arvoisesti</li> <li>Hallitus toimii avoimesti ja rohkaisee avoimeen keskusteluun asukkaiden ja osakkaiden kanssa ja kesken</li> <li>Huolto pitää huolta siitä, että talotekniikka, esim. sähkö, lämpö, vesi ja viemärit toimivat ja että tekninen laitteisto testataan säännöllisesti</li> <li>Huolto pitää huolta siitä, että pohojen ja porraskäytävien sekä muiden yleisten tilojen valaistus on kunnossa ja että ovet lukittuvat niin kuin pitää</li> <li>Talon yhteiset tilat, esim. porraskäytävät, pyöräsuojat ja sauna pidetään siisteinä siivoamalla ne säännöllisesti</li> <li>Huolto huolehtii pihä-alueista ja jätehuoneesta siivoamalla ne säännöllisesti</li> <li>Pikkuvuorat korjataan samoin tein ja esim. likivaivatohyrykset puutetaan välittömästi</li> </ul>
<b>Mutkaton</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Annan palautetta hallituksen toiminnasta, niin ruusuja kuin risujaikin</li> <li>Kun huomaan parannettavaa, teen asiasta ehdotuksen hallitukselle / isännöitsijälle ja annan myös oman asiantuntemukseni käyttöön</li> <li>Kun teen huoneistossani korjauksia tai muutostöitä, teen niistä muutostyöilmoituksen ennen töiden aloittamista</li> <li>Ilmoitan kodissani tai talon yhteisissä tiloissa huomaamistani vioista viipymättä huoltoon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallitus varmistaa, että yhtiökokous pidetään niin, että mahdollisimman monella on mahdollisuus osallistua paikan päällä tai sähköisesti ja käyttää siten osakkaalle kuuluvaa puhe-, kysely- ja äänestysoikeuttaan</li> <li>Hallitus ja isännöitsijä ovat tavoitettavissa xxx</li> <li>Hallitus laati vuosisuunnitelman, jossa kerrotaan talon keskeisten tehtävien ja viestinnän aikataulu</li> <li>Hallitus tiedottaa talon asioista säännöllisesti sovitussa kanavassa, esim. tiedottein, ilmoitustaululla tai sormessa</li> <li>Hallitus pyytää palautetta toiminnastaan ja huomioi sen toiminnassaan</li> <li>Huolto korjaa pikkuvuorat ja kutsuu tarvittaessa alan ammattilaisen paikan päälle</li> </ul>
<b>Taloudellinen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maksan vastikkeet ja muut maksut talolle ajallaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallitus laati pitkän tähtäimen suunnitelman, jotta isompinkin korjauksiin, remontteihin ja uudistuksiin voidaan varautua ennalta ja maksurasitus voidaan kohdistaa useammalle vuodelle</li> <li>Hallitus ja isännöitsijä pitävät huolta talon taloudesta niin, että budjetissa pysytään, maksuvalmius säilyy hyvänä ja että tilivarat ovat riittävät</li> </ul>
<b>Edullinen ja energiatehokas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinnitän huomiota omaan energiankulutukseeni ja tiedän, miten toiminnalla säästän energiaa itse ja talon tasolla</li> <li>Tiedän, mitä kuuluu omalle vastuulleni ja mitä talon vastuulle</li> <li>Pidän huolta kotini laitteista.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vuosikorjaukset tehdään suunnitelmallisesti ja ennakoiden</li> <li>Hallitus seuraa kulumustietoja ja reagoi, mikäli huomaa niissä polkkeamia</li> <li>Vauriot korjataan heti kun ne huomataan</li> </ul>

- Tiekarttatyö käynnistyy asukaskyselyllä
- Kyselyn tulosten, kuntoarvion ja taloudellisen tilanteen pohjalta hallitus laatii yhteisesti sovitun tiekartan, josta jokainen näkee oman roolinsa ja hallituksen toimet tavoitteiden saavuttamiseksi
- Tiekartta hyväksytään yhtiökokouksessa ja liitetään taloyhtiön isännöitsijäntodistukseen, kerhohuoneen seinälle, kotikansioihin ym.
- Positiivinen imagovaikutus, kun asunnon myyminen tulee ajankohtaiseksi: ostaja huomaa, että taloyhtiötä johdetaan suunnitelmallisesti



**Vain  
tuntemalla  
päämääränne  
voitte  
saavuttaa sen!**



**SEURAA MEITÄ!**

**HSY Ilmastoinfo**

**energianeuvonta.fi**

**koutsi.hsy.fi**

**Facebook: facebook.com/ilmastoinfo**

**Instagram: @ilmastoinfo @marikkasandhsy**

**Twitter: @ilmastoinfo @marikkasandhsy**

**LinkedIn: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY**

**Tilaan HSY:n uutiskirjeitä:**

