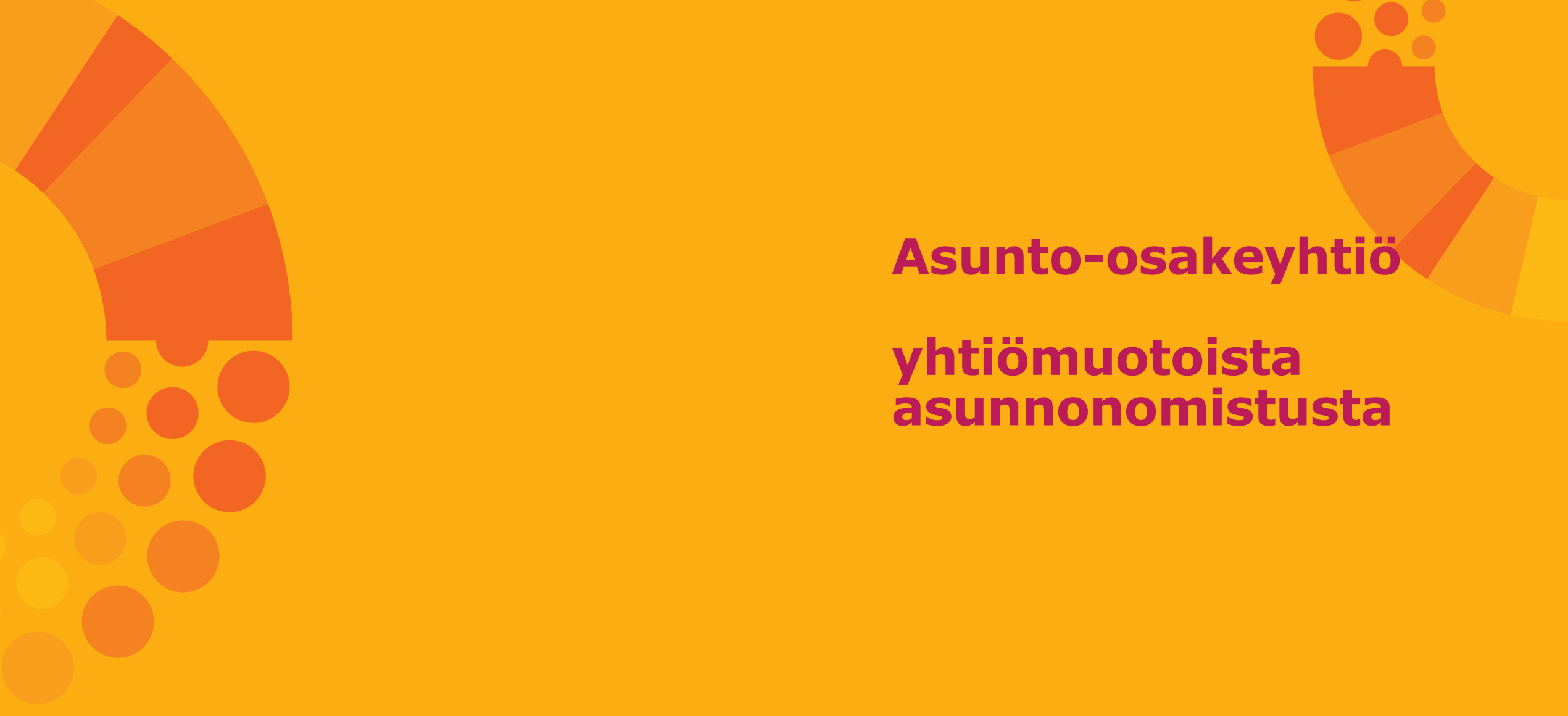




Taloyhtiö ja energia -puheenvuoro

Näkökulmia taloyhtiöstä ja
energiasta, korjauksista ja
yhtiövastikkeesta

Tuomas Kuusinen
Suupohjan Tili-isäntä Ky
Isännöitsijä IAT



Asunto-osakeyhtiö
yhtiömuotoista
asunnonomistusta

Taloyhtiö / asunto-osakeyhtiö käsitteenä

- Kollektiivista omistusta ja asumiseen kiinteästi liittyvää omaisuutta yhdistettynä erityislainsäädäntöön
- Samanaikaisesti toisen osakkeenomistajan koti ja toisen sijoituskohde -> keskenään kilpailevia tavoitteita
- Vuotuiset kustannukset vs. arvonsäilyminen / -nousu
- Päätöksentekotasolla vaikutusta siihen, mistä voidaan päättää
- Hierarkkiset päätöstasot:
 - ylimpänä yhtiökokous
 - hallitus vastaa toiminnan johtamisesta
 - isännöitsijä hoitaa juoksevia asioita hallituksen ”työrukkasena”





**Energia on
keskeinen
kustannustekijä**

Energia taloyhtiössä

- Taloyhtiön vuotuisten hoitokustannusten olennaisin erä, osuus vaihtelee ollen yleisesti 30 - 50% hoitokuluista
- Kustannussäästöjen tarkastelussa ”tuottoisa” tarkastelukohde
- Vastikkeessa kustannusosuus voi olla jopa $>1 \text{ €/m}^2$
- Nykyinen käytetty lämpöenergian lähde vs. tulevaisuuden mahdollisuudet
- Muutos energialähteessä iso investointi joka edellyttää keskustelua, kartoitusta, suunnittelua ja päätöksenteon valmistelua ennen toteutusta





**Korjaukset tehdään monesti liian
myöhään**



Korjaukset taloyhtiössä

- Taloyhtiössä tärkeää pitää korjausvelka ”kurissa”
- Ylläpitokorjausten käsite, ennakkoon tehdyt korjaukset ovat osakkeenomistajille aina edullisempia kuin korjaukset silloin kun vahinko on jo tapahtunut
- Korjausten tarpeen kartoitus ja aikataulutus, asiantuntijaresurssin käyttö vs. ”omatoimisuus”
- Laadi talolle oma ”Vuosikymmenkalenteri”
 - Kartoitukset määrääjoin, laajuus ja syvyys
 - Alustavat (perus)korjausaikataulut jotka täsmentyvät osana kartoitusta
 - Suunnittelu ja resursointi
 - Päätöksenteko ja täytäntöönpano





Yhtiövastike

Taloyhtiön toiminnan varojenkeruun instrumentti

Yhtiövastike taloyhtiössä

- Väline taloyhtiön vuotuisten kustannusten rahoituksen keräämiselle
- Oikea mitoitus vuositasolla sekä riittävä ja oikea-aikainen maksuvalmiuden kerryttäminen ”yli ajan” on olennainen osa taloyhtiön laadukasta johtamista
- Yhtiövastikkeen kerääminen aina yhtiökokouspäätöksen vaativa asia
- Yhtiökokous voi antaa hallitukselle valtuudet päättää ylimääräisen yhtiövastikkeen keräämisestä (tai keräämättä jättämisestä) taloyhtiön tilanteen niin vaatiessa/salliessa.
- Suositeltava päätöskirjausesitys talousarviosta päätettäessä taloyhtiön yhtiökokouksessa.





Eteneminen

Miten edistää hankkeita taloyhtiössä

- Keskustelun ja valmistelun kautta kohti päätöstä ja toteutusta
- Vertailussa kustannukset ja saavutettava hyöty, taloudellinen ja asumismukavuuteen tuleva parannus
- Vinkkejä:
 - lämpökamerakuvaus paljastaa korjausta vaativat rakenteet selkeästi ja nopeasti
 - käytä asiantuntijoita apuna valmistelu- ja toteutusvaiheissa
 - pyri löytämään kohde tai kohteita, joissa on toteutettu samankaltaisia (perus)korjauksia, jotta saavutettava hyöty selkeästi todettavissa





Kiitos!