TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma

Kiinteistönpitotekniikka

Opinnäytetyö

Noora Mäkinen

UUSI ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS YH LÄNSI OY:SSÄ

Työn ohjaaja: DI Petri Murtomaa

Työn teettäjä: YH Länsi Oy, Tarja Ahovainio

Tampere 2008

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Rakennustekniikka
Kiinteistönpitotekniikka

Mäkinen, Noora	Uusi Isännöitsijäntodistus YH Länsi Oy:ssä
Opinnäytetyö	65 sivua + 21 liitesivua
Työn ohjaaja	DI Petri Murtomaa
Työn tilaaja	YH Länsi Oy, Tarja Ahovainio
Huhtikuu 2008	
Hakusanat	Isännöitsijäntodistus, energiatodistus

Tiivistelmä

Isännöitsijäntodistus on asiakirja, jossa isännöitsijä kertoo kaikki oleelliset tekniset, taloudelliset ja rakenteelliset tiedot tietyn asunto-osake- tai kiinteistöosakeyhtiön osakeryhmästä, itse kiinteistöstä ja siinä olevista rakennuksista. Vuoden 2009 alusta alkaen isännöitsijäntodistus sisältää myös rakennusten energiatehokkuuteen liittyvät tiedot sisältämässään energiatodistuksessa.

Opinnäytetyössä käytiin läpi vanhan isännöitsijätodistuksen ongelmat, KH-kortiston uusi isännöitsijäntodistuslomakemalli ja osana isännöitsijäntodistusta annettava energiatodistus sekä niihin liittyvät uudet ja ennalta tunnetut tiedot. Työn tarkoituksena oli tuottaa materiaali, jonka avulla isännöitsijäntodistuksen sisältämät ja sen täyttämiseen tarvittavat tiedot tulevat YH Länsi Oy:n isännöitsijöille tutuiksi ja jonka avulla isännöitsijä voi täyttää todistuksen itsenäisesti. Työssä tuotiin esille myös tietojen tuottamisen vastuita yrityksen sisällä sekä pohdittiin isännöitsijäntodistukseen liittyviä riskejä. Lähdemateriaalina käytettiin erilaisia kiinteistöalalla tunnettujen tahojen internet julkaisuja, lainsäädäntöä sekä KH-kortistoa.

Opinnäytetyö tehtiin pohjatietoteokseksi projektiin, jonka päämääränä on suunnitella ja ottaa käyttöön uusi isännöitsijäntodistuslomakemalli YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnan yksikössä ja kouluttaa henkilöstö isännöitsijäntodistuksen laatimiseen. Tutkintotyönä palautettava kirjallinen teos on siis osa laajaa kokonaisuutta, jonka saattamiseksi loppuun tehdään töitä vielä työn valmistumisenkin jälkeen. Tavoitteena on käyttöönottaa uudistettu isännöitsijäntodistuslomakemalli YH Länsi Oy:ssä vuoden 2009 alussa.

TAMK UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Construction Engineering
Facility management

Mäkinen, Noora	The New facility manager's certificate in YH Länsi Oy
Engineering Thesis	65 pages + 21 appendices
Thesis supervisor	DI Petri Murtomaa
Commission Company	YH Länsi Oy, Tarja Ahovainio
April 2008	
Keywords	Facility managers certificate, energy certificate

Abstract

Facility manager's certificate is a commonly used document between the participants of the real-estate stock exchange. At the certificate the facility manager gives all the financial, technical and constructional information about the stocks, the building and the land for which the certificate is being asked for. The new facility manager's certificate gives much more information to its user than the old one and it also includes an energy certificate which states the amount of energy consumption that the building uses during one year.

The main goal of this bachelor thesis is to create an instruction manual for facility managers for filling in the facility manager's certificate. This thesis is a part of a bigger project that aims to introduce the new facility manager's certificate in YH Länsi Oy. Secondary goal is to explain the terminology and the basics that exist at the certificate and to describe the responsibilities of producing the information inside the company. Also some risks that exist in the facility manager's certificate are being brought up.

In this bachelor thesis is also introduced a sketch of the facility manager's certificate that is based on the KH model template 90024. YH Länsi Oy is not going to use the model template (KH 90024) as such but it is used to illustrate the amount and quality of information that should exist in the certificate that's being planned.

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO 4

KÄSITTEITÄ 6

1 JOHDANTO 8

2 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS 9

2.1 Yleistä Isännöitsijäntodistuksesta 9

2.2 Isännöitsijäntodistus ja lainsäädäntö 10

2.3 Isännöitsijäntodistuksen merkitys käyttäjälle 12

2.4 Isännöitsijäntodistus ja riskien hallinta 14

2.5 Isännöitsijäntodistuksen liitteet 15

2.6 Isännöitsijäntodistuksen ongelmakohdat 16

3 YLEISTÄ ENERGIATODISTUKSESTA 19

3.1 Energiatodistus 19

3.2 Energiatodistus ja lainsäädäntö 20

3.3 Energiatodistus osana isännöitsijäntodistusta 22

3.4 Rakennuksen energiatehokkuusluku 24

3.5 Energiatodistuksen antaminen 25

3.6 Energiatodistuksen haasteita 26

4 UUDEN ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSEN SISÄLTÖ 29

4.1 Todistuksen kohde 30

4.2 Huoneiston perustiedot 31

4.3 Huoneiston omistusta, hallintaa ja luovutusta koskevat tiedot 32

4.4 Huoneiston taloustiedot 33

4.5 Muut huoneistoa koskevat tiedot 35

4.6 Yhtiön perustiedot 36

4.7 Kiinteistö, rakennukset ja tilat 37

4.8 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto 39

4.9 Yhtiön taloustiedot 41

4.10 Muut yhtiötä koskevat tiedot 43

4.11 Energiatodistus 44

4.12 Todistuksen tilaajan ja laatijan tiedot 46

4.13 Liitetiedot 46

5 UUDEN ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO YH LÄNSI OY:SSÄ 52

5.1 Isännöitsijäntodistus tuotteena 52

5.2 Uuden isännöitsijäntodistuksen käyttöönoton edellytykset YH Länsi Oy:ssä 54

5.3 Isännöitsijäntodistuksen tietojen tuottaminen YH Länsi Oy:ssä 55

5.4 Isännöitsijäntodistuksessa annettujen tietojen tarkkuus ja luotettavuus 57

5.5 Isännöitsijäntodistuksen tekninen toteutus 58

5.6 Isännöitsijäntodistuksen uudet tiedot 59

5.7 Isännöitsijäntodistuksen toimitusprosessi asiakkaalle 60

6 JOHTOPÄÄTÖKSET 62

Lähteet 63

Liitteet 65

KÄSITTEITÄ

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä rakennuksen tilaa (huoneistoa). Asunto-osakeyhtiön tiloista yli puolet on oltava asuinkäytössä. Asunto-osakeyhtiössä sovelletaan pääasiassa asunto-osakeyhtiölakia, vain harvinaisissa tapauksissa tulkintaa etsitään osakeyhtiölakia.

Hoitolaina on taloyhtiöllä olevaa pitkäaikaista lainaa, jonka takaisinmaksu, lyhennykset, korko- ja muut lainanhoitomenot katetaan hoitovastikkeella. Osakkaan ei ole mahdollista maksaa pois velkaosuuttaan lainasta, jota katetaan hoitovastikkeella. Se hoitovastikkeen osa, jolla maksetaan pois hoitolainaa, voidaan yhtiökokouksen päätöksellä muuttaa erillisvastikkeella katettavaksi.

Hoitovastike on yhtiön osakkailtaan kiinteistön hoitomenoja varten perimä maksu. Hoitovastikkeella voidaan kattaa mm. kiinteistön rakennusten ylläpidosta, hoidosta ja peruspa-rannuksista sekä uudistuksista aiheutuneita menoja, joilla kiinteistö ja rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Hoitovastikkeena kerätyillä varoilla ei voi kattaa niitä menoja, jotka ovat tarkoitettu katettaviksi pääoma- ja erityisvastikkeilla. /4/

Huoneiston pinta-ala eli huoneistoala on ala, jota rajaavat toisaalta huoneistoa ympäröivien seinien, toisaalta huoneen sisällä olevien kantavien ja muiden koko rakennukselle välttämättömien rakennusosien huoneiston puoleiset pinnat. /12/

Kiinteistö tarkoittaa juridisesti kiinteistörekisteriin merkittyä maa-alueen yksikköä rakennuksineen.

Kiinteistöosakeyhtiö, on osakeyhtiö, jossa osakkeet eivät oikeuta minkään tietyn huoneiston hallintaan, vaan osakkeilla omistetaan suhteellinen osuus kiinteistöstä. Vuokratulot tulevat tällöin suoraan kiinteistöyhtiölle. Kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan vain ja yksinomaan osakeyhtiölain säännöksiä. /3/

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, on yhtiömuoto, jossa osakkeet tuottavat hallintaoikeuden tiettyyn huonetilaan, yleensä liikehuoneistoon. Osakas maksaa yhtiölle vastiketta, jolla hoidetaan yhtiön hoitokulut. Jos osakas vuokraa huoneistonsa, on vuokratulo osakkaan henkilökohtaista tuloa. Kiinteistöosakeyhtiössä sovelletaan pääasiassa asunto-osakeyhtiölakia, vain harvinaisissa tapauksissa tulkintaa etsitään osakeyhtiölakia. /3/

Käyttöönottovaihe, on se rakennushankkeen vaihe, jossa käynnistetään rakennuksen tarkoituksen mukainen toiminta ja todetaan seurantatoimenpitein rakennuksen käyttövalmiudet. Rakennushankkeen viimeiset vaiheet ovat takuutarkastus ja takuidenvapauttaminen.

Lainaosuus, ks. lainaosuuslaskelma

Lainaosuuslaskelmalla selvitetään tiettyyn osakeryhmään kohdistuva osuus taloyhtiön pitkäaikaisesta tai pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuslaskelmassa on kyse lainaosuuden selvittämisestä sekä pääomavastikeperinnän tarkastamisesta. Lainaosuuslaskelma on tehtävä aina, kun osakas ilmoittaa haluavansa maksaa pois osakkeitaan rasittavan osuuden taloyhtiön lainoista, sekä aina kun huoneistosta pyydetään isännöitsijäntodistus. Lainaosuuslaskennassa on aina kyse lainaosuuden selvittämisestä ja pääomavastikeperinnän tarkastamisesta. **Lainaosuus** on tietyn osakeryhmän osuus yhtiön pitkäaikaisesta tai pitkäaikaisista pankki- tms. lainasta. Lainaosuus voidaan laskea suoraan taseen saldosta kun tiedetään lainaan liittyvien velallisten yksiköiden (neliöt tai osakkeet) määrä. **Velkaosuus** on lainaosuuden sekä pääomavastikeperinnän tarkastuksella todetun yli- tai alijäämän summa. Velkaosuus kertoo osakkaan todellisen, jäljellä olevan, osuuden taloyhtiön tietystä pitkäaikaisesta lainasta. /1/

PTS on kullekin taloyhtiölle tehtävä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma, yleisesti puhutaan myös pitkäntähtäimen suunnitelmasta.

Pääomavastike (rahoitusvastike), on osakkaalta perittävä vastike, jolla lyhennetään taloyhtiön pitkäaikaisia lainoja. Yhtiö voi kerätä samanaikaisesti useita eri pääomavastikkeita eri lainojensa hoitoon. Kunkin lainan hoitoon kerättävää pääomavastiketta maksavat ne osakkaat, joiden hallinnassa oleviin huoneistoihin ko. laina kohdistuu. Pääomavastikkeesta käytetään varsin yleisesti myös nimitystä rahoitusvastike. /4/

Rahoitusvastike, ks. pääomavastike.

Velkaosuus, ks. lainaosuuslaskelma

1 JOHDANTO

YH Länsi Oy:ssä isännöitävien asunto-osakeyhtiömuotoisten kohteiden määrä on viime vuosina kasvanut Kotosalla konseptin laajentuessa. Odotettavissa on lisäksi luonnollisen isännöintitoimistojen kilpailuttamisen kautta tapahtuvaa asunto-osakeyhtiö muotoisten kohteiden lisääntymistä. Vanhan isännöitsijäntodistuksen puutteet ovat synnyttäneet tarpeen luoda uusi, informatiivisempi lomakemalli, joka palvelisi käyttäjiään entistä paremmin. Nyt kun isännöitsijäntodistukseen sisällytetään energiatodistus, jonka myötä ohjelmisto päivitykset tulevat ajankohtaiseksi, avautuu yrityksille erinomainen tilaisuus päivittää myös isännöitsijäntodistuslomake. YH Länsi Oy:n isännöintiyksikössä aloitetaan tämän opinnäytetyön myötä uuden isännöitsijätodistuslomakemallin suunnittelu vuoden 2008 aikana.

Rakennustietosäätiö julkaisi maaliskuussa 2008 uuden isännöitsijätodistuslomakemallin ”KH 90024”, joka sisältää ”KH 02 – 00406” mukaisesti laaditun energiatodistuksen. Tätä isännöitsijätodistuslomakemallia ja kiinteistönhoitokorttia ”isännöitsijäntodistuksen laadinta 02 – 00396” hyväksikäyttäen tässä opinnäytetyössä käydään läpi uudistuneen isännöitsijäntodistuslomakkeen sisältämät asiakokonaisuudet, niiden sisältö ja tietojen tarkkuus sekä perehdytään isännöitsijäntodistukseen sisältyvään energiatodistukseen.

Opinnäytetyön ensisijaisena tarkoituksena on tuottaa materiaalia YH Länsi Oy:lle uuden isännöitsijäntodistuksen suunnittelun, käyttöönoton ja henkilöstön kouluttamisen tueksi. Sekundäärisenä tavoitteena on käsitellä isännöitsijäntodistuksen käyttöönottoon liittyviä tekijöitä, tarvittavan tiedon tuottamisen vastuita yrityksen sisällä sekä todistukseen liittyviä riskejä. Opinnäytetyönä palautettava kirjallinen tuotos on osa laajempaa projektia nimeltä ”Uuden isännöitsijätodistuksen käyttöönotto YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnassa; käyttöönoton suunnittelu ja henkilöstön koulutus”. Opinnäytetyön pohjalta YH Länsi Oy:ssä jatketaan isännöitsijätodistuslomakemallin suunnittelua, käyttöönoton organisointia sekä valmistellaan isännöintiyksikön henkilökunnan koulutusta, joka tähtää isännöitsijäntodistuksen laatimisen oppimiseen ja isännöitsijäntodistuksen ymmärtämiseen tuotteena.

Energiatodistuksen osalta tämä opinnäytetyö keskittyy nimenomaan isännöitsijäntodistuksen liitteenä annettavaan energiatodistukseen. Isännöintiliiketoiminnan muut energiatodistusmallit, jotka tehdään erillisen tarkastuksen ja energiakatselmuksen yhteydessä, käydään läpi pääpiirteittäin, muuten ne jätetään vähemmälle huomiolle.

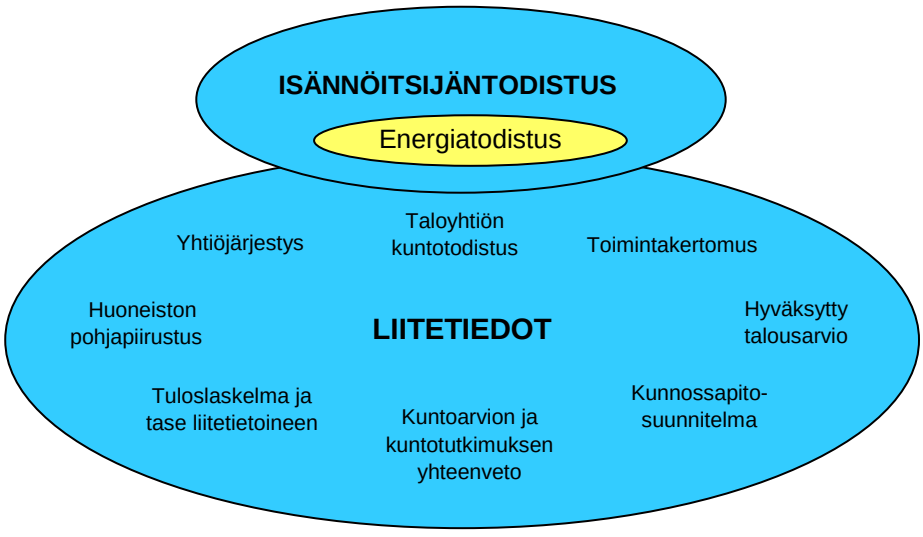
Tämä opinnäytetyö on tehty ja suunnattu YH Länsi Oy:ssä työskenteleville kiinteistöalan ammattilaisille. Perusolettamuksena on, että työn lukija ymmärtää ja hallitsee entuudestaan tiettyjä kiinteistöalan peruskäsitteitä ja niihin liittyviä asiakokonaisuuksia.

2 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Isännöitsijäntodistus on asunto-osakkeiden kaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa asiakirja, johon isännöitsijä kokoaa kaikki keskeiset tiedot jotka liittyvät kiinteistön, sen rakennuksien sekä huoneistojen taloudelliseen, tekniseen, rakenteelliseen sekä energiataloudelliseen tilaan. Isännöitsijäntodistuksessa esitetyt asiat perustuvat aina faktatietoon, jota päivitetään säännöllisesti. Se laaditaan aina puolueettomaksi asiakirjaksi ja sen täyttämisessä noudatetaan poikkeuksetta hyvän isännöintitavan mukaisia käytäntöjä. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä ja antamisesta säätää asunto-osakeyhtiölaki ja –asetus.

2.1 Yleistä Isännöitsijäntodistuksesta

Isännöitsijäntodistuslomakkeen (liite 2.) oleellisin uudistus lomakkeen informatiivisuuden ja luettavuuden parantumisen lisäksi tietojen perusteellisempi tarkastelu sekä todistukseen sisältyvä energiatodistus, joka määrittelee rakennukselle energiatehokkuusluvun. Lisäksi isännöitsijäntodistuksen liitteenä voidaan myöhemmin antaa taloyhtiön kuntotodistus, josta käy ilmi kiinteistön rakennuksien rakennusosien kunto sekä arvio korjaustarpeesta ja korjauksen kustannuksista. Kuvasta 1 voidaan nähdä erilaisten dokumenttien liittyminen isännöitsijäntodistukseen.



Kuva 1 Isännöitsijäntodistuksen dokumentit

Osa isännöitsijäntodistuksen tiedoista muuttuu kuukausittain, mikä luo tarpeen todistuksen jatkuvalle päivittämiselle. Mitä paremmin isännöitsijä on tietoinen taloyhtiössä tapahtuvista asioista, sitä asiantuntevammin hän voi täyttää kiinteistöä koskevat tiedot isännöitsijäntodistukseen. Hyvin ja aukottomasti laadittu isännöitsijäntodistus viestii käyttäjälleen isännöintiyrityksen hyvästä ja järjestelmällisestä kiinteistöjen hallintatavasta sekä isännöitsijän

ammattitaidon tasosta. Näin isännöitsijäntodistus toimii myös sen antaneen yrityksen käyntikorttina.

2.2 Isännöitsijäntodistus ja lainsäädäntö

Isännöitsijäntodistus on asiakirja, jolla on monta käyttäjää, esimerkiksi isännöitsijä, osakkeen omistaja, osakkeen myyjä ja pankki. Isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät asunto-osakeyhtiön tiettyä osakeryhmää ja huoneista sekä yhtiötä, kiinteistöä ja kiinteistöllä olevia rakennuksia koskevat keskeiset tiedot. Isännöitsijäntodistuksen laatimisesta, vastuusta siinä annettujen tietojen oikeellisuudesta sekä todistuksen luovuttamisesta säätävät monet rakentamista, asuntokauppaa, kiinteistöliiketoimintaa, osakkeiden omistamista yms. käsittelevät lait. Tärkeimmät isännöitsijäntodistuksen antamiseen liittyvät lait ovat asunto-osakeyhtiölaki ja –asetus sekä asuntokauppalaki.

Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä säädetään asunto-osakeyhtiölain 55§:ssä. Liitteessä 1 on esitetty asunto-osakeyhtiöasetuksen (17.5.1991/811) määrittelemät tarkemmat vaatimukset isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki (809/1991, AOYL) on astunut voimaan 1.1.1992.

Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991, AOYL), 55 § Isännöitsijäntodistus:

Isännöitsijän tai, jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on estynyt, hallituksen puheenjohtajan on pyynnöstä annettava osakkeenomistajalle ja osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle sekä kiinteistönvälittäjälle, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto, asianomaista huoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus. Todistuksesta tulee käydä ilmi:

1) yhtiön taloudellinen tila;
2) yhtiön rakennukset;
3) maa-alueen omistussuhteet;
4) onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke;
5) tiedot huoneistosta;
6) osakeryhmän osakeluetteloon merkityn omistajan nimi;
7) osakeluetteloon merkitty osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus;
8) päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja hallinnan kestoaika;
9) osakkeenomistajan erääntyneet, maksamatta olevat yhtiövastikkeet;

10) selvitys lainavastuista, jos vastuu yhtiön lainoista kohdistuu eri tavoin eri osakkeenomistajiin;

11) yhtiötä vastaan vireille pantu 43 §:ssä tarkoitettu kanne ja yhtiöjärjestyksen kohta, jota kanne koskee;

12) jos osakkeenomistaja on naimisissa ja hän tai hänen puolisonsa sitä pyytää, maininta siitä, käytetäänkö huoneistoa yksinomaan tai pääasiallisesti osakkeenomistajan ja hänen puolisonsa yhteisenä kotina; sekä

13) muun lain nojalla todistukseen merkittävät tiedot. /18/

Asunto-osakeyhtiölain uudistaminen on jo käynnistynyt, ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2009 aikana. Uudistuksella ei pyritä muuttamaan voimassa olevan lain periaatteita eikä tehdä yhtiön tai osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin vaikuttavia muutoksia. Lakiuudistuksen tarkoituksena on täydentää lakia lähinnä menettelytapojen tai sääntelyiden selvennyksillä, sillä voimassaoleva lainsäädäntö ei puutu esimerkiksi hyvin paljon yleistyneeseen osakkeenomistajien tekemiin tai teettämiin muutostöihin /2/. Lain pitää myös pystyä palvelemaan yhteiskuntaa niiltä osin, kuin rakennustekniikkaa ja rakentamista koskevat vaatimukset kehittyvät ja tarkentuvat. Lakiin tulevat muutokset asettavat omanlaisensa haasteet myös isännöitsijäntodistukselle, jonka uudistuksella tähdätään myös siihen, että se palvelisi käyttäjiään paremmin myös uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tullessa.

Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)

Asuntokauppalaki säätää isännöitsijäntodistuksesta sen 7. luvun 1 §:ssä. Yleisesti tämä laki käsittelee ostajan ja myyjän vastuita ja velvollisuuksia asuntokaupassa sekä kaupan jälkeen. Laki puuttuu isännöitsijäntodistukseen turvaamalla asunnon myyjän aseman tapauksessa, jossa hän voisi joutua virhevastuuseen isännöitsijäntodistuksessa annetun virheellisen tiedon vuoksi.

”Jos asunnon myyjä on joutunut virhevastuuseen sellaisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijäntodistukseen tai joka muuten on peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeita tai osuuksia kauppa koskee, myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus kyseiseltä yhteisöltä tai henkilöltä, jollei tämä osoita, ettei todistusta tai tietoa annettaessa ole menetelty huolimattomasti.” /16/

Lain lähtökohtana on kuitenkin se, että asunnon myyjän tulee perehtyä dokumenttiin ammattitaitoisesti ja olla huolellinen antaessaan todistuksen eteenpäin ja ilmiselvän virheen sattuessa pyytää todistuksen antaneelta taholta oikaisua todistukseen. Tätä huolellisuutta pyritään ylläpitämään kiinteistönvälittäjien ammattitaidolla, sillä Suomessa ammattimaista

kiinteistönvälitystoimintaa saa harjoittaa henkilö, joka on suorittanut laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon tai yhteisö, jossa vähintään yksi henkilö on suorittanut LKV-tutkinnon.

Vastuu isännöitsijäntodistuksessa annetuista tiedoista

Isännöitsijän vastuusta isännöitsijäntodistuksessa annetuista tiedoista säätää asuntokauppalaki, kuten edellä on todettu. Kun isännöitsijä vastaanottaa kiinteistön isännöitäväkseen, hän lupautuu isännöintisopimuksessa antamaan isännöitsijäntodistuksen asianomaisesta yhtiöstä. Isännöitsijä on tällöin sopimussuhteessa asunto-osake- tai kiinteistöosakeyhtiöön. Sopimusoikeudessa katsotaan tällöin päteväksi, että sopijaosapuolet ovat isännöitsijä ja taloyhtiö, joten osapuolet vastaavat toisilleen keskenään tekemistään sopimuksista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että isännöitsijä on vastuussa kaikesta isännöitsijäntodistuksessa antamastaan ja allekirjoittamastaan tiedosta taloyhtiölle ja sen osakkaille. YH Länsi Oy:ssä myös kiinteistösihteerit voivat tulostaa isännöitsijäntodistuksia. Huomionarvoista kiinteistösihteerin tulostamassa isännöitsijäntodistuksessa on, että isännöitsijä on velvollinen tarkastamaan isännöitsijäntodistuksen tiedot huolellisesti ennen allekirjoitusta.

Lähtökohtaisesti isännöitsijäntodistuksen antajalla on oikeus luottaa niihin tietoihin, jotka hän poimii yhtiön virallisista asiakirjoista. Tällaisina asiakirjoina pidetään muun muassa rakennusta koskevia leimattuja piirustuksia, viranomaisilta saatuja tietoja, asiantuntijoiden laatimia raportteja, virallisten mittausten tuloksia, yms. selvityksiä. Milloin yksittäinen isännöitsijäntodistukseen merkittävä tieto on epävarma, on tätä koskeva epävarmuusmerkintä syytä tehdä todistukseen /11/. Tässä tilanteessa isännöitsijälle jää mahdollisuus, isännöitsijäntodistusta pyytäneen niin halutessa, tarkistaa tai hankkia kyseinen tieto todistukseen.

”Jos asunnon myyjä on joutunut virhevastuuseen (esimerkiksi myöntämään ostajalleen hinnanalennusta) sellaisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijäntodistukseen, myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus isännöitsijältä. Isännöitsijä voi vapautua korvausvastuusta ainoastaan, jos hän pystyy osoittamaan toimineensa huolellisesti isännöitsijäntodistusta laatiessaan. Isännöitsijä ei siis joudu vastuuseen sellaisesta isännöitsijäntodistuksen virheistä tai puutteista, joista hän ei itsekään ole voinut olla tietoinen.” /9/

2.3 Isännöitsijäntodistuksen merkitys käyttäjälle

Isännöitsijäntodistuksen tärkeys kulminoituu yleensä asunto- ja kiinteistöosakkeiden kaupassa, ja se helpottaa osapuolien välistä viestintää kaupan eri vaiheissa huomattavasti. Isännöitsijäntodistus on ainoa asiakirja, josta osakkeiden ostoa harkitseva voi todella puntaroida sijoituskohteensa todellista arvoa, sen sopivuutta käyttäjälle ja siitä aiheutuvia kulu-

ja. Isännöitsijäntodistuksen voidaan siis ajatella olevan sen käyttäjälle henkilökohtaisten talous- ja sijoitusriskien hallinnan ja arvioinnin työkalu.

Suurimmalle osalle kuluttajista oman asunnon ostaminen on elämän kallein hankinta. Kun on kyse rahasta, jonka kuluttaja sijoittaa asunto-osakkeisiin, on tärkeää tietää, että osakkeiden todellinen arvo on vastannut niistä maksettua hintaa. Kattava isännöitsijätodistus antaa korvaamattoman tärkeää tietoa ostajalle, myyjälle ja asunnon välittäjälle kiinteistöstä ja ehkäisee osapuolten välisiä tiedotusongelmia asuntokaupassa. Isännöitsijäntodistus on erinomainen työkalu osakkeiden ostajalle vakuuttua siitä, että kiinteistönvälittäjän antamat tiedot kaupan kohteesta ovat paikkansapitäviä, sillä isännöitsijäntodistus on puolueeton asiakirja kaupan osapuolten välillä.

Isännöitsijäntodistusta tarvitaan useissa eri tilanteissa. Kuluttajalle tavanomaisimpia isännöitsijäntodistuksen käyttö tilanteita ovat:

- asuntojen ja kiinteistöjen osakekauppa
- pankilta lainaa anottaessa, mikäli osakkeet toimivat lainan vakuutena
- todistettaessa asunnon osakkeiden omistajuutta ja omistussuhteita
- arvioitaessa asunnon tai kiinteistön arvoa

Vanha isännöitsijäntodistusmalli on kattanut perustiedot huoneistosta ja niiden hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä yhtiön ja kiinteistön rakenteista, tekniikasta ja taloudesta, mutta sen informatiivisuus käyttäjälle esimerkiksi taloustiedoista, tulevista remonteista, kunnossapitohistoriasta sekä energiankulutuksesta on ollut puutteellista. Kun kuluttaja ostaa osakkeen asumis- tai liiketoiminta mielessä, isännöitsijäntodistus on ainoa dokumentti, josta hän voi arvioida osakkeiden hallinnasta syntyviä todellisia kuukausikustannuksia, tulevien korjausten vaikutusta kustannuksiin sekä muita kustannustekijöitä ja näin pohtia sijoituksensa kannattavuutta ja sopivuutta ostajaehdokkaan elämäntilanteeseen. On siis erittäin tärkeää, että isännöintiyrityksen isännöitsijätodistus on suunniteltu sellaiseksi, että se vakuuttaa isännöitsijäntodistuksen käyttäjän selkeydellään, sisältämänsä informaation ristiriidattomuudella ja aukottomuudella sekä kattamalla kaikki ne tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen.

Isännöitsijäntodistuksen uudistukset on suunniteltu nimenomaan siksi, että käyttäjän olisi helpompi ymmärtää asunto-osakekauppaan liittyviä asiakokonaisuuksia. Isännöitsijäntodistuksessa pyritään tulevaisuudessa erottelemaan mahdollisimman tarkasti tiettyyn osakeryhmään kohdistuvat vastikelajit ja lainaosuudet. Energiatodistuksen avulla voidaan haluttaessa tehdä vertailuja vastaavan kokoisten ja ikäisten rakennuksien energiankulutuksen suhteen sekä tehdä päätelmiä esimerkiksi LVIS-teknisten laitteistojen kunnosta ja korjaustarpeesta niiden kuluttaman energiamäärän perusteella. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä

annettava taloyhtiön kuntotodistus kertoo kunkin rakennusosan korjaustarpeen ja arvion korjauksen aiheuttamista kustannuksista. Näiden muutoksien avulla pyritään parantamaan isännöitsijäntodistusta ja poistamaan luvussa 1.6 esitettävät vanhan todistusmallin ongelmakohdat. Muutoksen myötä isännöitsijäntodistuksen tietojen tulkinta on entistä helpompaa myös sellaiselle henkilölle, jolle rakennustekniikka ja kiinteistönpitotekniikka ovat uusia tai muuten suhteellisen vieraita aihealueita.

2.4 Isännöitsijäntodistus ja riskien hallinta

Riskien hallinnan avulla kartoitetaan yritystoiminnan uhat ja toisaalta myös mahdollisuudet. Käytännössä tämä tarkoittaa, että luodaan riskiskenaarioita ja pohditaan, millaiset vaikutukset kullakin löydetyllä riskillä on yrityksen toimintaan. Onko löydetty riski uhka vai voiko se olla mahdollisuus, onko riski hyväksyttävä vai toiminnalle tuhoisa, onko riskiä mahdollista pienentää tai poistaa se kokonaan? Riskienhallinta on jokaisen yrityksen pitkäntähtäimen työkalu toiminnan jatkuvuuden ja henkilöstön hyvinvoinnin takaamiseksi. Yrityksen kaikkeen toimintaan liittyy aina riskejä. Kun varaudutaan hyvissä ajoin tuleviin haasteisiin, kuten tuotteiden uudistumiseen ja kehittymiseen, työympäristön tai työn luonteen muuttumiseen, voidaan kartoitetuista riskeistä löytää parhaassa tapauksessa mahdollisuuksia ja uusia voimavaroja yritystoimintaan.

YH Länsi Oy myy hallussaan olevaa tietoa kiinteistöistä isännöitsijäntodistuksen ja sen liitteiden muodossa. Kun yritys myy tuotetta, palvelua tai tietoa, se vastaa aina niiden laadusta, luotettavuudesta ja turvallisuudesta. Näin jokaiseen yrityksen tuotteeseen liittyy riskejä. Isännöitsijäntodistusta myytäessä isännöitsijä vastaa sen laadusta takaamalla todistuksessa annettujen tietojen oikeuden. Vaikka isännöitsijäntodistukseen liittyvät riskit eivät ehkä suuruudeltaan ole niin merkittäviä, että ne voisivat uhata yritystoimintaa, ne voivat kuitenkin aiheuttaa ennen kaikkea ajallisia, mutta myös taloudellisia tappioita. Lisäksi riitatilanteissa huomioonotettava riski on isännöitsijän hyvinvointiin liittyvä huoli: riitatilanteista aiheutuu aina osapuolille mielipahaa ja ylimääräistä stressiä.

Erityisen tärkeän asiakirjan isännöitsijäntodistuksesta tekee se, että osakkeiden ostaja voi sen avulla arvioida ostoon liittyviä henkilökohtaisia talousriskejä ja pankki puolestaan voi puntaroida luotonantoon liittyviä yritystoiminnan talousriskejä. Todistuksen käyttäjät turvautuvat isännöitsijäntodistukseen ja sen liitteisiin arvioidessaan sijoituksiinsa liittyviä epävarmuustekijöitä tai sen mahdollisia tuottavuustekijöitä. Mikäli todistuksessa annetut tiedot eivät pidä paikkaansa, joutuu sen antaja vastaamaan väärästä tiedosta aiheutuneista vahingoista.

Kuten jo aiemmin todettiin, isännöitsijäntodistuksen käyttäjä voi arvioida todistuksen tietojen perusteella sijoitukseensa liittyviä riskejä ja toisaalta myös mahdollisuuksia. Käytän-

nössä asiakkaille myydään riskienhallinta työkalu, jonka välityksellä osa riskeistä siirtyy isännöitsijäntodistuksen antaneelle osapuolelle. Asiakas saa isännöitsijältä kirjallisen selvityksen kaupankohteen rakenteellisesta, teknisestä sekä taloudellisesta tilasta. Asiakkaan ostopäätös perustuu usein esimerkiksi osakkeita rasittavien lainaosuuksien määriin ja tulevaisuudessa esimerkiksi energiankulutukseen ja sen aiheuttamiin kustannuksiin. Isännöitsijä vastaa asiakkaalle ilmoittamiensa lainaosuuksien suuruudesta, energiankulutuksesta, tulevista korjauksista ilmoittamisesta ja muusta tiedosta, jonka perusteella asiakas puntaroi kauppatavaran ja hänen henkilökohtaisien tarpeiden kohtaamista. Jotta isännöitsijäntodistukseen liittyvät riskit voidaan minimoida, isännöitsijäntodistuksen tuottamiseen pitää olla asianmukaiset ohjelmistot ja ajan tasalla olevaa tietoa kiinteistön tilasta.

Isännöitsijäntodistukseen liittyvä riskien hallinta perustuu siihen, kuinka luotettavia siinä annetut tiedot ovat. Tietojen paikkansa pitävyyden huolellisella tarkistamisella ennen todistuksen antamista voidaan vähentää riski joutua vastuuseen väärän tai epätarkan tiedon antamisesta tai jopa jonkin oleellisen tiedon puuttumisesta, parhaassa tapauksessa riski voidaan jopa eliminoida. Jotta riskit voidaan minimoida, isännöitsijäntodistukseen on merkittävä, mikäli jokin tieto on epävarma tai puutteellinen. Esimerkiksi lainaosuuksia ilmoitettaessa tulee tiedon yhteyteen merkitä se päivämäärä, johon tieto perustuu. Näin vältytään vastuulta, mikäli yrityksestä riippumattomista syistä isännöitsijäntodistusta käytettäisiin uudestaan silloin, kun siihen kirjatut tiedot ovat jo vanhentuneet.

2.5 Isännöitsijäntodistuksen liitteet

Isännöitsijäntodistuksen tietoja voidaan asiakkaan pyytäessä täydentää tietyillä liiteasiakirjoilla. Liitetietojen avulla asiakas saa huoneistosta ja yhtiöstä entistäkin tarkemmat tiedot. Näitä liitteitä ovat mm:

- tuloslaskelma ja tase liitetietoineen (nämä annetaan yleensä aina isännöitsijäntodistuksen mukana)
- huoneiston pohjakuva
- taloyhtiön kuntotodistus
- kuntoarvion ja –tutkimuksen yhteenveto
- kunnossapitosuunnitelma
- toimintakertomus
- hyväksytty talousarvio
- Yhtiöjärjestys /11/

Liitetiedot sekä niiden merkitys ja sisältö käydään tarkemmin läpi luvussa kolme, jossa tarkastellaan koko uudistunut isännöitsijäntodistus lomake.

2.6 Isännöitsijäntodistuksen ongelmakohdat

Vanhan isännöitsijäntodistuksen ongelmat ovat olleet lähinnä tietojen epätarkkuus ja minimaalisen lyhyet selitteet. Koska asunto-osakkeita ostavat yleensä kuluttajat, jotka eivät tunne kiinteistöalan käsitteistöä, monet todistuksessa annetut tiedot ovat olleet vaikeasti ymmärrettäviä. Tämä on ollut suuri syy isännöitsijäntodistuksen lomakemallin uudistamiseen. Vaikka uuden isännöitsijäntodistuksen käyttöönottoa ei velvoiteta laissa, on todistuksen selitetietojen laajentumisessa ja energiatodistuksen mukaantulossa on sellaisia todistusta parantavia seikkoja, joiden pohjalta yrityksessä kannattaa harkita tarkoin uuden lomakkeen käyttöönottoa.

Informaation lisääntyessä ja tarkentuessa isännöitsijäntodistuksessa, voidaan esimerkiksi myyjän, isännöitsijän, kiinteistönvälittäjän ja ostajan välistä tiedonkulkua parantaa. Samalla vältytään väärinkäsityksiltä kaupanteon eri vaiheissa. Isännöitsijäntodistus annetaan aina puolueettomasti, joten siinä annetaan jokaiselle kaupan osapuolelle sama tieto kaupankohteena olevista osakkeista, yhtiöstä, kiinteistöstä ja kiinteistöllä olevista rakennuksista. Isännöitsijäntodistuksen aukoton täyttö vähentää kaupan eri osapuolten yhteydenottoja isännöitsijään, kun tietoja ei tarvitse täydentää todistuksen annon jälkeen.

Tässä luvussa käsiteltävät ongelmat kohdistuvat nimenomaan vanhaan isännöitsijäntodistusmalliin. Ongelmakohtien esille tuominen kertoo osan niistä tekijöistä, jotka ovat saaneet aikaan tarpeen uudistaa todistusta ja jotka ovat käynnistäneet uuden isännöitsijätodistuksen suunnittelun ja toteutuksen. Käsitellessäni vanhan isännöitsijäntodistuksen ongelmakohtia, käytän lähdeteoksena vuonna 2005 AIT –kurssilla Johanna Laitilan tekemää tutkielmaa ” Isännöitsijäntodistus informaation välittäjänä” /2/, sekä Asuntotietokeskuksen internetsivustoa /9/.

Pinta-alatiedot

Pinta-alatietoihin isännöitsijä merkitsee yhtiöjärjestyksen mukaisen pinta-alan. Hyvin usein huoneiston kauppahinta perustuu neliöhintoihin, joten pinta-ala tieto määrittelee huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kokonaishinnan /2/.

Pinta-alatietojen tarkistaminen on tärkeää, mikäli pinta-alan epäillään muuttuneen tai muusta syystä olevan eri kuin yhtiöjärjestys ilmoittaa. Mikäli huoneiston pinta-ala on tarkistusmitattu standardin SFS 5139 mukaan, tulee tieto merkitä isännöitsijätodistukseen. Tarkastusmittaus on erityisen tärkeää esimerkiksi tilanteessa, jossa kaksi erillistä huoneistoa

on yhdistetty yhdeksi, koska on syytä uskoa, että yhdistetty pinta-ala on suurempi kuin huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala ennen yhdistämistä.

Vanhassa isännöitsijäntodistuksessa pinta-alatietojen ilmoittaminen on aiheuttanut ongelmia, sillä tarkistusmitattua pinta-alaa ei ole ollut pakollista merkitä todistukseen. Jos huoneiston pinta-ala on standardin mukaisessa tarkistusmittauksessa todettu pienemmäksi kuin yhtiöjärjestyksessä on ilmoitettu, ei sitä ole edellytetty merkittäväksi isännöitsijäntodistukseen. Isännöitsijäntodistuksessa on siis voitu ilmoittaa todellista suurempi pinta-ala, mikäli sama pinta-ala on lukenut yhtiöjärjestyksessä. Asia herättääkin kysymyksen siitä, onko ollut hyvän isännöintitavan mukaista ilmoittaa isännöitsijäntodistuksessa yhtiöjärjestyksen mukainen, todellista pienempi pinta-ala? Tällaisessa tapauksessa pinta-ala olisi kauppahintaa nostattava tekijä ja vaikuttaisi myös yhtiössä tehdyn jyvityksen kautta muihin asukkaan menoeriin. Käytäntö ei sinänsä ole ollut väärä, sillä se on täyttänyt lain vaatimukset.

Laina- ja velkaosuudet

Osakkaalla on usein oikeus, joko yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouksen asiasta tekemän päätöksen mukaisesti, suorittaa pois hallitsemaansa huoneistoon kohdistuva osuus taloyhtiön pitkäaikaisesta lainasta. Lainaosuuden poismaksulla osakas vapautuu lainan hoitoon perittävää pääomavastikkeen maksusta pois maksamansa lainan osalta. Lainaosuudesta saatu suoritus on yhtiölle tuloa tai saatua pääomasijoitusta /4/. Lainaosuudet ilmoitetaan isännöitsijäntodistuksessa edellisen kuukauden tietojen mukaan. Lainaosuudesta merkitään isännöitsijäntodistukseen se osakkeenomistajalle yhtiön lainasta kuuluva osuus, joka vielä on poismaksettava. Isännöitsijäntodistuksen ongelmana on ollut, ettei ilmoitetuissa lainaosuuksissa ole huomioitu jälkilaskelmien mukaisia, pääomavastikeperinnän tarkastuksella todettuja yli- ja alijäämiä, jolloin mahdollinen alijäämä on tullut osakkeen omistajalle täysin yllätyksenä ja näin ylimääräisenä maksueränä.

Lainaosuus on se lainan osa, jota lyhennetään pankkiin sovitun suuruisissa erissä yhtiöjärjestyksessä sovittuina ajankohtina, usein esimerkiksi kahdesti vuodessa. Lainaosuus on siis taloyhtiön pitkäaikaisen lainan lyhennyserä pankille. Yhtiöjärjestyksessä on sovittu, onko lainaosuuksien jyvittämisen perusteena osakkeiden lukumäärä vai huoneiston pinta-alasta koostuvat neliöt. Velkaosuus on pääomavastike, jota osakkeen omistajilta peritään kuukausittain taloyhtiön pitkäaikaisen lainan tai pitkäaikaisten lainojen poismaksamiseksi. Kun osakas ilmoittaa tahtonsa maksaa pois osakeryhmäänsä rasittavan lainaosuuden, isännöitsijän tulee tarkistaa, onko osakas maksanut kyseistä lainaa varten perittyä pääomavastiketta liian paljon vai liian vähän. Usein tilanne on se, että korkojen nousu on aiheuttanut lainaosuuteen alijäämää, joka on osakkeenomistajan vastikevelka. /1/

Hoitolaina

Toinen lainaosuuksiin liittyvä ongelma on mahdollisesti olemassa oleva *hoitolaina*. Hoitolaina voi olla yhtiöllä olevaa vierasta pääomaa, jonka takaisinmaksu, lyhennykset, korko- ja muut lainanhoitomenot katetaan hoitovastikkeella.

Vanhassa isännöitsijäntodistuksessa lainaosuuksia eriteltäessä mahdollista hoitolainaa ei ole mainittu erikseen. Jos hoitovastikkeella katettava laina on ainoa osakkeita rasittava laina eikä muita lainaosuuksia ole, osakkeen ostaja on saattanut ostaa osakkeet siinä ymmärryksessä, että ne ovat täysin velattomat. Talousarviossa hoitolaina näkyy kuluissa, josta useat osakkeenostajat ja -omistajat eivät osaa sitä löytää.

Yhtiökokouksen päätöksellä hoitolaina voidaan muuttaa erillisvastikkeella katettavaksi lainaksi. Muutos edellyttää, että kenenkään osakkaan lainavastuu ei saa muuttua esim. yhtiöjärjestyksen erilaisten vastikemääritysperusteiden vuoksi – esimerkiksi jos hoitovastikkeella on eri maksuperuste kuin rahoitusvastikkeella. Jos osakkaalle kuuluvan osuuden poismaksu sallitaan, laina muuttuu pääomarahoituksena käsiteltäväksi ja pääomavastikkeella katettavaksi /4/.

Tehdyt ja tulevat korjaukset

Asunto-osakeyhtiöasetus 3 § 2e mukaan isännöitsijäntodistuksesta tulee ilmetä yhtiön päättämät tai muuten varmuudella tiedossa olevat rakennuksen tai kiinteistön huomattavat korjaukset tai perusparannukset taikka yhtiön vastattaviksi tulevat velvoitteet. Tämä tarkoittaa sitä, että todistuksesta tulee ilmetä yhtiökokouksessa tehtäväksi päätetyt, sekä muut varmasti 2-3 vuoden sisällä tulossa olevat esimerkiksi viranomaisten edellyttämät tai kuntotutkimukseen tai PTS:ään perustuvat tai muuten hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset /2/.

Isännöitsijällä on velvollisuus tiedottaa osakkaalle ja osakkeiden ostoa harkitsevalle tehdyistä tai tulevista korjauksista mutta myös niistä merkittävistä perusparannus- ja taloyhtiön rakenteiden korjaustöistä, joiden ajankohtaisuuden hän aikoo tuoda esille esimerkiksi seuraavassa hallituksenkokouksessa tai yhtiökokouksessa. Korjaustoimien ajankohtaisuutta arvioidessaan isännöitsijä voi turvautua taloyhtiön yhtiökokouksen hyväksymään kunnossapitosuunnitelmaan ja siinä tuleviksi arvioituihin kunnossapitotoimien. Vanhassa isännöitsijäntodistuslomakkeessa ei ole ollut erillisiä rivejä sanallisille selityksille, mikä on ollut osasyy isännöitsijäntodistuksen puutteelliseen informaatioon tehdyistä ja tulevista korjauksista.

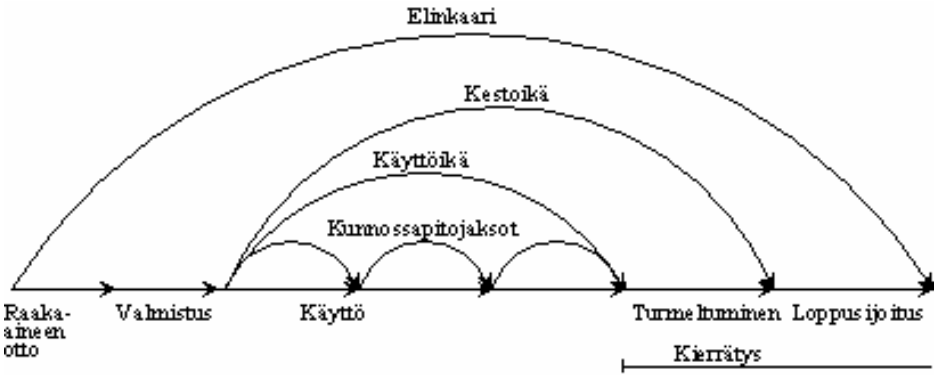
3 YLEISTÄ ENERGIATODISTUKSESTA

Energiatodistus on isännöitsijäntodistuksen yhteydessä olemassa oleville rakennuksille annettava asiakirja, joka kertoo rakennuksen energialuokan ja se perustuu kokonaisenergiankulutuksen suhteeseen rakennuksen bruttopinta-alaa kohtaan. Isännöitsijäntodistuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen (liite 3.) laatii taloyhtiön isännöitsijä. Energiatodistus perustuu edellisen vuoden toteutuneisiin kulutuslukemiin ja on voimassa, kunnes uudet kulutuslukemat on luettu ja kirjattu rakennuksen energiankulutuksia ilmaisevista mittareista. Energiatodistuksen sisällöstä, laatimisesta ja antamisesta säätää laki ja asetus rakennuksen energiatodistuksesta sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma.

3.1 Energiatodistus

Energiatodistuksessa kerrotaan se energiamäärä, joka tarvitaan rakennuksen tarkoitusta vastaavaan käyttöön. Kun tämä luku jaetaan rakennuksen bruttopinta-alalla, saadaan tuloksesi energiatehokkuusluku. Sillä taas pyritään mahdollistamaan kooltaan ja iältään toisiaan vastaavien rakennuksien energiankulutusten vertailu, vaikka ne sijaitsisivat eri paikkakunnilla. Energiatodistuksella pyritään herättämään kiinteistöjen- sekä osakkeenomistajien mielenkiinto energiankulutuksen vähentämiseen sekä sillä saavutettaviin taloudellisiin etuihin. Lisäksi pyritään lisäämään asukkaiden mielenkiintoa energia-asioihin ja tuomaan esille, että yksilön energiankulutustottumuksia muuttamalla voidaan pienentää asumiskustannuksia.

Suurimmat ympäristörasitukset rakennuksen elinkaaren aikana muodostuvat käyttöajan energiakulutuksesta ja suurin osa ylläpitokustannuksista, noin 40 – 45 % /14/, muodostuu energiaa kuluttavien taloteknisten laitteiden, kuten ilmanvaihto-, jäähdytys-, lämpö- ja vesilaitteistojen ylläpito- ja huoltokustannuksista käyttöiän aikana. Kuvassa 2 nähdään elinkaarimalli, joka kuvaa tuotteen elinikää aina raaka-aineen ottamisesta tuotteen valmistamiseen, käyttöön ja lopulta tuotteen käytöstä poistamiseen asti. Elinkaarimallin avulla voidaan rakennukseen liittyviä toimintoja ja toiminnoista aiheutuvia kustannuksia kohdistaa elinkaaren eri vaiheisiin. Esimerkiksi kunnossapito ja siitä aiheutuvat kustannukset kohdistuvat rakennuksen käyttövaiheeseen. Kunnossapidolla ylläpidetään ja pidennetään rakennuksen käyttöikää ja ennaltaehkäistään turmeltumista. Rakentaminen puolestaan kuuluu valmistukseen, jonne myös siitä aiheutuneet toiminnot ja kustannukset kohdistuvat.



Kuva 2 Rakennuksen elinkaari

Ne rakennuksen elinkaaren osa-alueet, joihin YH Länsi Oy:n toiminta keskittyy, ovat rakennuksen valmistus ja käyttö. YH Länsi Oy:n toiminta painottuu siis juuri sille elinkaaren alueelle, jossa yhä kasvavassa määrin kiinteistöjen energiankulutus ja energiankäytön hallinnan merkitys kasvavat merkittävästi.

Osana uutta isännöitsijäntodistusta annettavan energiatodistuksen laatii isännöitsijä ja siinä laskettu energiatehokkuusluku perustuu aina edellisen vuoden toteutuneisiin energiankulutus lukemiin. Näin ollen isännöitsijäntodistuksen yhteydessä annettavaa energiatodistusta ei voi antaa, ennen kuin rakennus on ollut vuoden käytössä. Energiatodistus annetaan tai asetetaan asiakkaan nähtäville aina, kun rakennus otetaan käyttöön, myydään tai vuokrataan. YH Länsi Oy:ssä tämä tarkoittaa sitä, että kaikkiin rakennuksiin, niin vuokra-, asumisoikeus- osaomistus- kuin asunto-osakeyhtiöissä, energiatodistus tulee olla luovutettavissa asukkaalle 1.1.2009.

3.2 Energiatodistus ja lainsäädäntö

EU:n jäsenmaat ovat Kioton sopimuksessa sitoutuneet vähentämään kasvihuonepäästöjä kahdeksan prosenttia vuoden 1990 tasosta vuosiin 2008 - 2012 mennessä. Energiankulutus kuitenkin kasvaa jatkuvasti ja EU:n alueella rakennusten osuus tästä kulutuksesta on noin 40 prosenttia. EU:n jäsenvaltiot ovat hyväksyneet direktiivin rakennusten energiatehokkuudesta, jonka tarkoituksena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä kaikissa Euroopan unionin jäsenmaissa. Euroopan unionin jäsenmaiden hyväksymän direktiivin pohjalta on Suomessa laadittu laki ja asetus rakennuksen energiatodistuksesta. Laki astuu voimaan olemassa oleville rakennuksille 1.1.2009.

Direktiivi rakennusten energiatehokkuudesta (2002/91/EY) lyhyesti

- Koko EU:ssa lasketaan rakennusten energiatehokkuus saman kaavan mukaan ottaen huomioon paikalliset ilmasto-olot.
- Määritellään energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset sekä uusille rakennuksille että peruskorjattaville suurille rakennuksille.
- Energiasertifiointijärjestelmä helpottaa energiankulutusta koskevan tiedon antamista omistajille, vuokralaisille ja käyttäjille.
- Tietyn vähimmäiskoon ylittävät lämmityskattilat ja ilmastointijärjestelmät tarkastetaan säännöllisesti. /6/

Laki rakennuksen energiatodistuksesta (13.4.2007/487)

Energiatodistus tulee lain edellyttämiksi kaikkiin 1.1.2008 jälkeen valmistuviin rakennuksiin ja 1.1.2009 alkaen vanhoihin, ennen vuotta 2008 valmistuneisiin rakennuksiin (tietyt rajoitukset huomioiden). Rakennuksen energiatodistus voidaan antaa rakennuslupamenettelyn tai energiakatselmuksen yhteydessä, osana isännöitsijäntodistusta tai erillisenä todistuksena. Erillisen energiatodistuksen liitteenä tulee antaa suosituksia rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi. /22/

Rakennusta tai sen osaa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa myyjän tai vuokranantajan on asetettava mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtäville voimassa oleva rakennuksen energiatodistus. Energiakatselmuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen antaa katselmuksen suorittaja. Isännöitsijäntodistukseen sisältyvän energiatodistuksen antaa yhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. /19/

Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta 13.4.2007/489

Laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta pyrkii osaltaan varmistamaan sen, että rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteet tarkastetaan ja huolletaan säännöllisesti. Määräaikaistarkastuksilla varmistetaan, että ilmastointijärjestelmät eivät aiheuta ylimääräistä energiankulutusta ja siten hiilidioksidipäästöjä.

- Vähintään 12 kilowatin kylmälaitteet, joiden teho perustuu kompressorin käyttöön, on tarkastettava vähintään kerran kymmenessä vuodessa.
- Velvollisuus huolehtia tarkastuksen suorittamisesta on rakennuksen omistajalla. /20/

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

Maankäyttö- ja rakennuslaki painottaa, että alueiden käyttö ja rakentaminen on järjestettävä niin, että siinä luodaan hyvät edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tätä lakia täydentäviä rakentamista koskevia teknisiä ja näitä vastaavia yleisiä määräyksiä ja ohjeita julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. /21/

Suomen rakentamismääräyskokoelma, osat D3 ja D5

Suomen rakentamismääräyskokoelman osat C3, D3 ja D5 uudistettiin energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanon yhteydessä. Osa C3 käsittelee rakennuksen lämmöneristämiseen liittyviä määräyksiä ja kertoo muun muassa rakennuksen vaipan ja yläpohjarakenteiden tiukentuneista lämmönläpäisykerroin vaatimuksista. Rakennuksien lämmöneristämismääräyksillä pyritään tehostamaan energiatehokasta rakentamista.

Rakentamismääräyskokoelman osa D3 käsittelee rakennusten energiatehokkuutta, niihin liittyviä määräyksiä ja ohjeita. D3 asettaa vaatimuksia mm. rakennuksen IV-laitteistojen, lämpimän käyttöveden sekä tilojen lämmitysjärjestelmien suunnittelulle. Osan ensimmäinen luku alkaa seuraavasti:

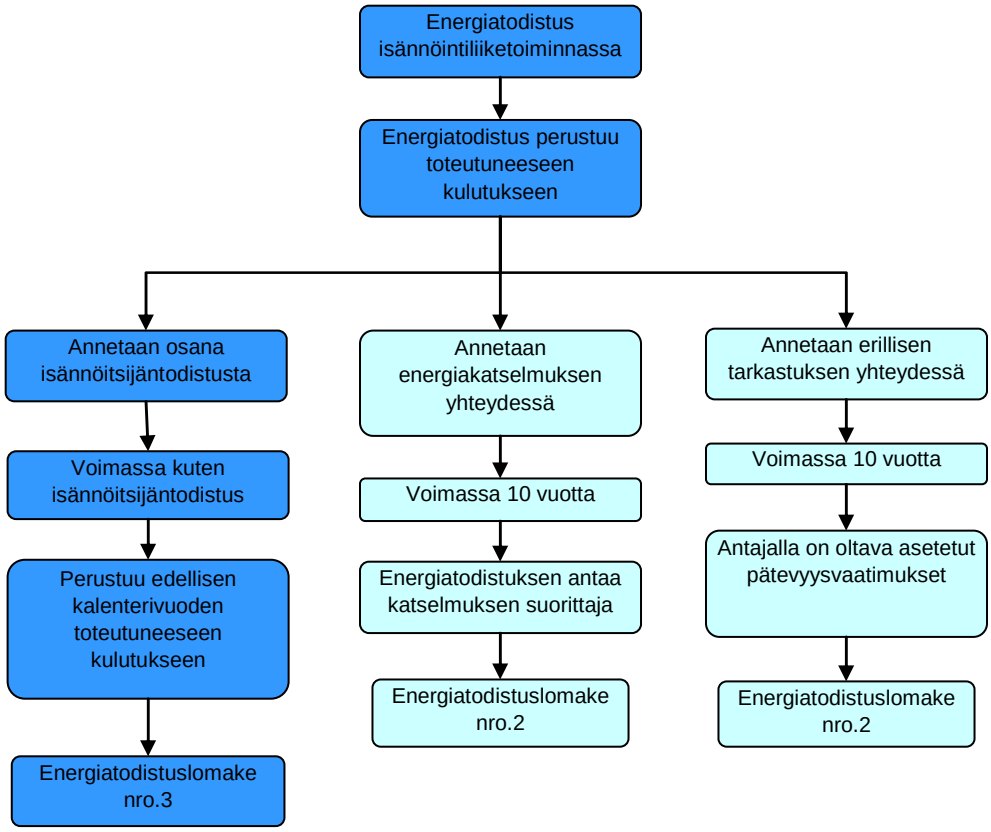
” Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet suunnitellaan ja rakennetaan siten, että tarpeetonta energiankäyttöä ja energiahäviötä rajoitetaan hyvän energiatehokkuuden saavuttamiseksi.”

Rakennusmääräyskokoelman osa D5 sisältää ne laskukaavat, jotka rakennuksen energiankulutuksen ja lämmitystehontarpeen laskemiseksi tarvitaan. Kokoelman osassa D5 on määritelty kaikki energiatodistuksen laskennan yhteydessä esille tulevat käsitteet, lyhenteiden merkitykset sekä laskentakaavoissa käytettävät suureet ja yksiköt. /23/

3.3 Energiatodistus osana isännöitsijäntodistusta

Rakennuksen omistajan on hankittava energiatodistus silloin, kun rakennus tai sen osa otetaan käyttöön, myydään tai vuokrataan. Isännöintiliiketoiminnassa energiatodistus voidaan tuottaa kolmella eri tavalla. Tutuiksi tulevat kaksi erilaista ympäristöministeriön laatimaa energiatodistuslomaketta. Toinen lomakkeista, on isännöitsijän isännöitsijäntodistuksen yhteydessä antaman energiatodistuksen lomakepohja (liite 3.) ja toinen, erillisen energiakatselmuksen tai erillisen tarkastuksen yhteydessä annettava lomakepohja (liite 4.).

Isännöintiliiketoimintaa ensisijaisesti koskeva energiatodistus (kuva 3), joka laaditaan lomakepohjalle 3, on osana isännöitsijäntodistusta annettava energiatodistusmalli. Tämä energiatodistus annetaan kaikkiin yli kuuden huoneiston yhtiöihin riippumatta siitä, ovatko ne vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- vai asunto-osakeyhtiöitä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että vuoden 2009 alussa kaikilla YH Länsi Oy:n isännöinnin piirissä olevilla rakennuksilla tulee olla energiatodistus.



Kuva 3 Kaaviokuva isännöintiliiketoiminnan energiatodistuksista

Energiatodistuksen käyttöönottoa suunniteltaessa on pohdittava tarkkaan asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen energiatodistuksien pitkäntähtäimen tuotantotapa. Laaditaanko kaikille kohteille joka vuosi uusien kulutuslukemien mukainen todistus, vai laaditaanko kohteille porrastetusti energiakatselmuksen tai erillisen tarkastuksen yhteydessä energiatodistukset, joiden päivitys kuormittaa isännöitsijöitä vain kerran kymmenessä vuodessa?

Todennäköistä on, että kaikille kohteille tuotetaan isännöitsijän laatima, toteutuneen kulutuksen perustuva energiatodistus, jota päivitetään kerran vuodessa. Aika ei mitenkään riitä erillisen tarkastuksen tai energiakatselmuksen yhteydessä tehtävien energistodistusten laatimiseen, eivätkä useammat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, vuokra- ja asumisoikeusyhtiöistä puhumattakaan, ole valmiita maksamaan erillisesti laaditusta energiatodistukses-

ta. Erillisen energiatodistuksen hinnan on arvioitu nousevan useaan tuhanteen euroon kohteella tehtävistä tarkastuksen ja laajan raportin laatimisen takia.

3.4 Rakennuksen energiatehokkuusluku

Energiatodistuksessa kullekin rakennukselle lasketaan energiatehokkuusluku. Tämä luku mahdollistaa osakkeen ostajille sekä vuokra-asuntoa valitseville keskenään saman ikäisten ja kokoisten rakennusten energiatehokkuuden keskinäisen vertailun. Energiatehokkuusluvun avulla pyritään saamaan eri paikkakunnilla olevista, erilaiset lämmitystavat omaavista rakennuksista toisiinsa nähden vertailukelpoisia

$$ET = \frac{\sum \left(Q_{lämmitys} + W_{ki\,\mathrm{int}\,eistösähkö} + Q_{jäähdytys,tilat}\right)}{\sum A} \qquad (1)$$

$ET =$ Rakennuksen tai rakennusryhmän energiatehokkuusluku [kWh/brm^2/vuosi]

$Q_{lämm,norm} =$ normeerattu lämmitystarveluku [kWh/vuosi]

$W_{ki\,\mathrm{int}\,eistösahkö} =$ kiinteistön sähkönkulutus [kWh/vuosi]

$Q_{jäähdytys,tilat} =$ tilojen jäähdytysenergiankulutus [kWh/vuosi]

$\sum A =$ bruttoala [brm^2] /5/

Rakennuksen energiatehokkuus lasketaan jakamalla rakennuksen kuluttama kokonaisenergiamäärä sen bruttoalalla. Rakennuksen energiatehokkuusluvun laskemiseksi joudutaan jokaisesta rakennuksesta laskemaan ja selvittämään sellaisia tietoja, joita ei entuudestaan ole tiedossa. Muun muassa bruttopinta-ala, lämpimän käyttöveden energiankulutus, jäähdytysenergiankulutus sekä normitettu lämmitystarveluku ovat toistaiseksi isännöitsijöiden asiakirjoissa puuttuvia tietoja. Tiedot on laskettava kaikista energiatodistuksen velvoitteiden piiriin kuuluvista rakennuksista.

Energialuokka	Energiatehokkuusluku
A	ET ≤ 100
B	101 ≤ ET ≤120
C	121 ≤ ET ≤140
D	141 ≤ ET ≤180
E	181 ≤ ET ≤ 230
F	231 ≤ ET ≤ 280
G	ET ≥ 281

Taulukko 1 Energiatehokkuuslukua vastaava energialuokka

Yli kuuden asuinhuoneiston rakennukselle tai rakennusryhmälle lasketun energiatehokkuusluvun avulla energiatodistus osoittaa rakennuksen energialuokan taulukon 1 mukaisesti. Taulukossa on esitetty energiatehokkuusluvun suhde annettavaan energialuokkaan. Vähiten energiaa kokoonsa nähden kuluttaa A-luokkaan sijoittuva rakennus, kun taas G-luokan rakennukset ovat varsinaisia energiasyöppöjä.

3.5 Energiatodistuksen antaminen

Olemassa olevat rakennukset

Ennen vuotta 2008 valmistuneille, yli kuuden asuinhuoneiston rakennuksille ja rakennusryhmille liitteessä 3. esitetyn energiatodistuksen laatii lähes poikkeuksetta isännöitsijä. Tämän energiatodistuksen laatimiseen ei tarvita erillistä pätevyyttä, mutta isännöitsijä on ainoa taho, jolla on saatavilla todistuksen laatimiseen tarvittava tieto. Asunto-osakeyhtiö muotoisille yhtiöille tämä energiatodistus annetaan aina isännöitsijäntodistuksen yhteydessä. Vastaavanlaisille vuokra ja asumisoikeusyhtiöille annetaan sama energiatodistus, mutta tällöin laki ei edellytä isännöitsijää antamaan energiatodistuksen yhteydessä varsinaisia isännöitsijäntodistuksen tietoja.

Energiakatselmuksen ja erillisen tarkastuksen yhteydessä tehtävät energiatodistukset edellyttävät niiden laatijalta FISE Oy:n tai Kiinteistöalan koulutussäätiön myöntämän erillisen energiatodistuksen laatijan pätevyyden /13/. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että henkilön on käytävä koulutus ja läpäistävä koe saadakseen pätevyys lomakkeen 2. (liite 4.) energiatodistuksen laatimiseen. Jotta isännöitsijät voisivat niitä tehdä, heidät pitää kouluttaa päteviksi energiakatselmuksen ja erillisen tarkastuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen laatijoiksi.

Olemassa olevalle alle kuuden asuinhuoneiston rakennuksille voidaan laatia energiatodistus vasta sitten, kun niille on kertynyt vuoden ajalta energiakulutuslukemia. Lomakkeille 2. ja 3. laadittavien energiatodistuksien laskentakaavat perustuvat aina edeltävän vuoden toteutuneisiin kulutuslukemiin. Lain mukaan isännöitsijä voi antaa vain toteutuneeseen kulutukseen perustuvan energiatodistuksen, mikä edellyttää vuoden ajalta kirjattujen kulutustietojen olemassa oloa.

Energiatodistuksen antaminen uudiskohteissa

Kaikille rakennuksille, joille haetaan rakennuslupaa 1.1.2008 jälkeen, tulee rakennuslupahakemukseen liittää pääsuunnittelijan allekirjoittama laskennallinen energiatodistus. Pääsuunnittelijana toimii useimmiten arkkitehti. Vaatimalla todistuksen uusilta rakennuksilta, kunnat voivat varmistaa sen, että jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa sen energiatehok-

kuus on ollut yksi tärkeä suunnittelukriteeri. Tämä käytäntö varmistaa myös sen, että energiatehokkuuden huomioimista rakennuksien suunnitteluvaiheessa voidaan virkamiestasolla valvoa huomattavasti aiempaa paremmin.

Lakia rakennuksen energiatodistuksesta tulee soveltaa uusiin rakennuksiin 1.1.2008 alkaen. Lain voimaan tulo on tuottanut ongelmia muun muassa siinä, kuka on velvollinen laatimaan energiatodistuksen vuonna 2008 valmistuviin rakennuksiin, sillä useimmissa rakennushankkeissa sitä ei ole sisällytetty rakennushankkeen sopimusasiakirjoihin, jotka on luonnollisesti laadittu huomattavasti ennen lain julkistamista. Ongelmat ovat johtuneet todennäköisesti siitä, ettei selkeitä ohjeita energiatodistuksen laatimiselle ole toistaiseksi ollut. Nyt, kun energiatodistusopas ohjeineen on julkaistu, helpottuu ensimmäisen energiatodistuksen laatiminen huomattavasti.

3.6 Energiatodistuksen haasteita

Käytännössä energiatodistuksen tuottaminen ei ole ongelma, sillä todistuksen laadintaohjelmia sekä toimijoita, jotka laativat todistuksen isännöitsijän puolesta, on jo tullut markkinoille. Energiatodistuksen muodon ja värien tulee olla liitteissä 3. ja 4. esitettyjen ympäristöministeriön energiatodistusmallien mukaisia. Se, että todistuksesta on helposti luettavissa kokonaisenergiankulutus, energiatehokkuusluku sekä energialuokka ei riitä, vaan asiakirja pitää tulostaa värillisenä.

Energiatodistuksen tuleminen lain velvoittamaksi on haaste isännöintitoimistoille, sillä energiatodistuksen käyttöönotto edellyttää isännöintitoimistoilta sellaisen tiedon keruuta rakennuksista, jota ei tarvittavassa muodossa löydy mistään asiakirjoista valmiiksi laskettuna. Ongelmana todistuksen tuottamisessa on tarvittavien tietojen keräämiseen tarvittava aika. Kerättävän uuden tiedon määrä on suuri, ja kerääminen on vaivalloista. Kun ohjelmistotoimittajien ohjelmistopäivitykset saadaan tietokoneille, itse todistuksen tulostaminen onnistuu vaivattomasti.

Bruttopinta-ala

Suuri ongelma energiatodistuksen tuottamisessa isännöintiyrityksissä on rakennuksen bruttopinta-ala, sillä kyseistä lukua ei ole ilmoitettu missään piirustuksissa. Jotta energiatehokkuusluku voidaan laskea, jokaiselle rakennukselle pitää laskea bruttopinta-ala, joko käsin kohteen piirustuksista tai pyytää luku arkkitehdiltä.

Energiatodistuksessa ilmoitettu rakennuksen energiatehokkuusluku lasketaan jakamalla vuotuinen energiamäärä rakennuksen laajuutta kuvaavalla bruttopinta-alalla. Energiatehokkuusluku on yksiköltään kWh/brm^2 ja se osoittaa mihin energialuokkaan rakennus kuu-

luu. Ensisijaisesti bruttopinta-ala lasketaan rakennuksen kaikkien kerrostasojen kerrostasopinta-alojen summana. Kerrostasoala on kerrostasonala, jonka rajoina ovat ulkoseinien ulkopinnat. Kerrostasoalaan lasketaan mukaan myös kaikkien aukkojen ja läpivientien, kuten porrasaukkojen ja hormien pinta-alat, sekä ne pinta-alat, joissa huonekorkeus on alle 1600mm. /5/

Rakennuksen bruttopinta-alaan lasketaan mukaan kunkin kerroksen pinta-ala niin, että myös ulkoseinärakenteen paksuuden vaatima ala jokaisessa kerroksessa sisältyy mukaan ilmoitettuun pinta-alaan. Tämä edellyttää suurimmassa osassa kohteita kerroskohtaisten bruttopinta-alojen laskemista arkkitehdin leimatuista piirustuksista ja jokaisen kerroksen tuloksen summaamista yhteen, jotta energiatodistukseen tarvittava lähtötieto, rakennuksen kokonaisbruttopinta-ala, saadaan lasketuksi.

Useammilla isännöintitoimistoilla ei ole mahdollisuutta laskea bruttopinta-aloja AutoCAD tai Archicad mallinnusohjelmien avulla, eikä useista kohteista ole olemassa pdf-muotoisia kuvia. Bruttopinta-alan laskeminen helpottuu, jos isännöitsijät saavat bruttopinta-alatiedot kohteiden pääsuunnittelijoilta. Pääsuunnittelijalla saattaa hyvinkin olla tieto jo valmiiksi laskettuna, jos ei ole, heillä käytössä olevat mallinnusohjelmistot laskevat ne hyvin nopeasti. Voi kuitenkin olla, että arkkitehtitoimistoissa on varauduttu tähän isännöitsijätoimistojen tiedonpuutteeseen ja bruttopinta-alan laskemisesta peritään nimellinen maksu. Todennäköistä on, että isännöitsijätoimistoissa päätetään laskea bruttopinta-ala itse, jolloin pitää myös pohtia kenellä riittää aikaa tähän työlääseen tehtävään.

Helpottavana tekijänä bruttopinta-alan laskemiseksi on ympäristöministeriön energiatodistusoppaassa esitetty vaihtoehtoinen bruttopinta-alan laskeminen.

”Olemassa olevissa rakennuksissa bruttoalan laskeminen tapahtuu rakennuksen piirustuksista. Ellei piirustuksia ole käytössä, voidaan bruttoala laskea jakamalla rakennuksen tilavuus sen keskimääräisellä huonekorkeudella.” /5/

Tämä toissijainen bruttopinta-alan laskentatapa on huomattavasti nopeampi kuin ensisijaisena tapana esitetty, sillä lähes kaikissa rakennuksissa huoneistokorkeus ja rakennuksen tilavuus ovat olemassa olevaa tietoa. Huomionarvoista laskentatapaa valittaessa on kuitenkin se, että ensisijainen laskentatapa on virallinen laskentatapa, vaikka toissijainen tapa tuntuukin mielekkäämmältä tiedon keruun helppouden vuoksi. Kun bruttopinta-alat on kerran laskettu huolellisesti, tieto säilyy rakennuksien asiakirja-arkistoissa koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Lämpimän käyttöveden energiakulutus

Lämpimän käyttöveden energiankulutus on arvo, jota useammissa rakennuksissa ei sellaisenaan voi lukea suoraan mittarista. Energiankulutuksen arvioiminen kiinteistössä on kuitenkin helppo laskea tai arvioida. Tämän vuoksi sen osuus energiakulutuksesta lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$Q_{lkv} = 58 \times V_{lkv} \qquad (2)$$

V_{lkv} = Lämpimän käyttöveden kulutus m^3/a

58 = Veden lämmittämiseen tarvittava energiamäärä kWh/m^3 /5/

Jos lämpimän käyttöveden lämmittämiseen tarvittavaa energiamäärää ei ole mitattu, oletetaan sen olevan 40% kokonaisveden kulutuksesta.

Hinnoittelu

Yksi energiatodistuksen mukana tuleva haaste on tuotteen hinnoittelu. Miten energiatodistuksen tuottaminen vaikuttaa isännöitsijäntodistuksen hintaan ja miten hinnoitellaan samainen energiatodistus, mikäli tuotetaan ja asetetaan nähtäville vuokra- ja asumisoikeuskohteilla ilman isännöitsijäntodistuksen tietoja? Isännöitsijäntodistushan laaditaan vain asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille sekä osaomistusyhtiöille. Lisäksi isännöintiliiketoiminnassa tulee kysymykseksi erillisen tarkastuksen ja energiakatselmuksen yhteydessä tuotettujen todistuksien hinnat. Mikä on sopiva hinta energiatodistukselle, kun se annetaan:

a) Isännöitsijäntodistuksen yhteydessä (lomake 3, liite 3.)

b) Vuokra- ja asumisoikeuskohteiden energiatodistus (lomake 3, liite 3.)

c) Erillisen tarkastuksen yhteydessä FISE:n tai Kiinteistöalan koulutussäätiön toteaman pätevyyden omaavan henkilön laatimana (lomake 2, liite 4.)

d) Erillisen energiakatselmuksen yhteydessä, jolloin katselmusraportti sisältää toimintaehdotuksia energiatehokkuuden parantamiseksi (lomake 2, liite 4.)

Jotta tuotteet saadaan hinnoiteltua yrityksen näkökulmasta järkevästi, pitää arvioida niihin kuluvien työtuntien ja muiden kustannuserien, kuten ohjelmistojen päivityksen, henkilöstön koulutuksien yms. suuruudet sekä laskea tuotteille tarpeeksi suuret katteet.

Ongelmaksi erillisen tarkastuksen ja energiakatselmuksen yhteydessä tuotetun energiatodistuksen kohdalla tulee, ettei kovinkaan moni isännöitsijä ehdi kouluttautumaan tarvittavan pätevyyden saamiseksi ennen 1.1.2009. Erillisen tarkastuksen ja energiakartoituksen avulla tehdyt energiatodistukset ovat isännöitsijäntodistuksen yhteydessä annettavan energiatodistuksen laadintaan nähden työläitä ja hitaita prosesseja, joihin liittyy kiinteistöllä tehtyjen tarkastelujen lisäksi mm. raporttien teko ja parannusehdotusten laadinta energiatehokkuuden parantamiseksi. Edellä mainitut tekijät ovat pääsyitä lomakemallille 2 (liite 4.) laadittujen energiatodistusten hyvin kalliiseen hintaan. Hinnastaan huolimatta lomakemallille 2 tehtävän energiatodistuksen laatiminen kohteisiin on ajalliset resurssit huomioiden isännöintitoimistoille lähes mahdotonta.

Todennäköistä niin taloyhtiöiden sijoitusmieltymykset kuin isännöitsijöiden ajalliset mahdollisuudet huomioon ottaen on, että energiatodistusten laadinta aloitetaan kaikkien kohteiden osalta isännöitsijän lomakkeelle 3. laatimalla energiatodistuksella. Jotta erillisen tarkastuksen ja energiakatselmuksen mukainen energiatodistus on mahdollista tuottaa ja tarjota taloyhtiöille YH Länsi Oy:ssä, muutama työntekijä yrityksen sisältä voidaan kouluttaa todistuksen laatimiseen. Toinen vaihtoehto on teettää todistus ulkopuolisella palvelun tarjoajalla. Yritysjohto valitsee hyväksi havaitsemansa tavan energiatodistusasian edetessä ja kypsyessä. Ainakin aluksi lain velvoitteet täytetään tuottamalla yhtiöille lomakemallin 3 energiatodistus.

4 UUDEN ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSEN SISÄLTÖ

Tässä kappaleessa käydään läpi uudistettu isännöitsijäntodistuslomakemalli, joka perustuu KH-tietokorttiin 90024. Tarkoituksena on käyttää KH-tietokortin lomakemallia apuvälineenä ja tehdä isännöitsijäntodistuslomakkeen sisältö sen avulla tutuksi isännöitsijöille.

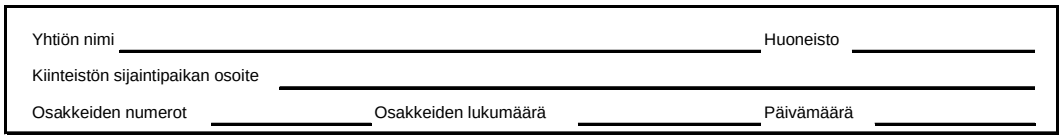
Tämän tutkintotyön liitteeksi on laadittu excel-taulukon muotoon tehty luonnos uudesta isännöitsijäntodistuspohjasta. Luonnos on laadittu KH-kortiston isännöitsijäntodistuslomakkeen 90024 /11/ pohjalta ja se on laadittu havainnollistamaan isännöitsijäntodistuksen asiakokonaisuuksien ymmärtämistä ja luomaan loogisen järjestyksen käsitteiden läpikäymiselle. Liitteenä olevaa luonnosta ei tulla sellaisenaan ottamaan käyttöön YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnassa. YH Länsi Oy:ssä on tarkoitus luoda omanlainen lomakemalli projektin ”Uuden isännöitsijätodistuksen käyttöönotto YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnassa; käyttöönoton suunnittelu ja henkilöstön koulutus” jatkuessa.

Käytäessä isännöitsijäntodistusta läpi viitataan asiakokonaisuuteen esim. ”taloustiedot”, termillä ”tietokenttä” ja tietokentän sisältämään yksittäiseen tietoon termillä ”tietosolu”. Joitakin tietokenttiä on jaettu pienempiin osakokonaisuuksiin työn luettavuuden säilyttämiseksi.

Joidenkin tietokenttien kohdalla on tuotu esille, kuka kyseisen tiedon tuottamisesta vastaa YH Länsi Oy:n sisällä. Joidenkin tietokenttien kohdalla on puolestaan pyritty kartoittamaan tietokenttiin oleellisesti liittyviä riskejä. Näiden tietojen esille tuomisella pyritään hahmottamaan isännöitsijöille isännöitsijäntodistuksen laatimisessa vaadittavaa tarkkuutta sekä konkretisoimaan niitä todellisia riskimahdollisuuksia, joita todistuksen laatimiseen liittyy.

Isännöitsijäntodistuksen uudistamisprosessi YH Länsi Oy:ssä tähtää siihen, että isännöitsijäntodistus tulostuu Infomaster-tiedonhallintaohjelmistosta automaattisesti. Automatisoinnista huolimatta voi eteen tulla tilanne, jossa jokin tieto on väärä, puutteellinen tai puuttuu kokonaan ohjelmistosta. YH Länsi Oy:llä on useita erilaisia asiakirjoja ja muita tietolähteitä, joista tiedot voidaan tarkastaa, jos isännöitsijällä on syytä epäillä Infomasterin ilmoittaman tiedon oikeellisuutta tai jos tieto puuttuu kokonaan. Tällaisia asiakirja-arkistoja ovat esimerkiksi rakennusaikaiset sopimus asiakirjat, hallintomappi, suunnittelijoiden pääkansiot ja huoltokirja.

4.1 Todistuksen kohde



Kuva 4 Todistuksen kohde, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Isännöitsijäntodistuksen ensimmäiseen tietokenttään merkitään viralliset tunniste- ja osoitetiedot siitä huoneistosta, josta isännöitsijäntodistus on pyydetty. Ensimmäinen tietosolu muodostaa huoneiston identifiointitiedot, isännöitsijäntodistuksessa ne ilmoitetaan, kuten ne on yhtiöjärjestyksessä ja kaupparekisterissä ilmoitettu.

Isännöitsijäntodistuksessa yhtiön virallinen paikannustieto koostuu kadunnimestä, rakennuksen numerosta, postinumerosta sekä paikkakunnan nimestä. Yhtiöjärjestykseen on merkitty kunkin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden numerot ja lukumäärät. Nämä tiedot siirtyvät isännöitsijäntodistukseen automaattisesti Infomasterista, mutta tarvittaessa niiden paikkansapitävyys voidaan tarkastaa voimassaolevasta yhtiöjärjestyksestä.

Yhtiön perustiedot siirretään Infomaster-tiedonhallintajärjestelmään jo rakennushankkeen aikana. Rakennuksen käyttöönottovaiheessa, kun kiinteistön hallinta siirretään rakennusaikaiselta isännöitsijältä käyttövaiheen isännöitsijälle, perustetaan Infomasterin kiinteistörekisteriin uusi yhtiö rakennusaikana syötettyjen hanketietojen pohjalta. Tällöin tiedon alkuperäisestä syöttämisestä ja järjestelmään syötettyjen tietojen oikeellisuudesta vastaa YH Länsi Oy:n rakennuttaminen.

Kaikkien Suomessa rekisteröityjen yritysten tiedot voidaan tarvittaessa löytää ja tarkastaa patentti- ja rekisterihallituksen verohallinnon yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä /10/. Järjestelmästä löytyy taulukon 2. kaltainen tietokortti kustakin rekisteröidyistä yrityksestä.

Asunto Oy Tampereen Hopealahti Y-tunnus: 1873237-3

	Viimeisin tieto	Alkupvm	Tietolähde
Toiminimi	Asunto Oy Tampereen Hopealahti	5.12.2005	Patentti- ja rekisterihallitus
Yritysmuoto	Asunto-osakeyhtiö	2.2.2004	Patentti- ja rekisterihallitus
Kotipaikka	TAMPERE	2.2.2004	Patentti- ja rekisterihallitus
Yrityksen kieli	Suomi	19.2.2004	Verohallinto
Päätoimiala	Asuntojen ja asuinkiinteistöjen hallinta	16.12.2003	Verohallinto
Postiosoite	Aleksis Kiven katu 26	12.1.2004	Yhteinen
	33200 TAMPERE		
Käyntiosoite	Aleksis Kiven katu 26	12.1.2004	Yhteinen
	33200 TAMPERE		
Puhelin	03 2253 000	12.1.2004	Yhteinen
Faksi	03 2229 030	12.1.2004	Yhteinen
Sähköposti	etunimi.sukunimi@piryhrak.fi	12.1.2004	Yhteinen

Voimassaolevat rekisteröinnit

Rekisteri	Tila	Alkupvm
Kaupparekisteri	Rekisterissä	02.02.2004
Verohallinnon perustiedot	Rekisterissä	19.02.2004
Näytä rekisterihistoria		

Y-tunnushistoria

Pvm	Tapahtuma	Selite
12.1.2004	Tunnus annettu	

Taulukko 2 Asunto Oy Tampereen Hopealahden tietokortti /10/

4.2 Huoneiston perustiedot

Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus

☐ Asuinhuoneisto ☐ Liikehuoneisto
☐ Toimistohuoneisto ☐ Varasto
☐ Muu, mikä _____

Huoneiston pinta-ala tiedot

Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ m^2
Huoneisto tarkistus mitattu (SFS 5139) ☐ Kyllä ☐ Ei
Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m^2

Huoneiston sijainti

Huoneistotunnus _____ Kerros _____
Muu sijaintitieto _____

Huoneiden lukumäärä

Huoneistotyyppi _____
Muut tilat _____

Kuva 5 Huoneiston perustiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Huoneiston perustiedot ovat tietoja, jotka voidaan aina tarkastaa voimassaolevasta yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestys kertoo huoneen käyttötarkoituksen, pinta-alatiedot sekä huoneistotyypin. Pinta-ala merkitään tietosoluun yhden desimaalin tarkkuudella, esim. 72,5 m^2 /11/. Pinta-ala tieto on oleellinen, sillä on suora vaikutus osakeryhmän myyntihintaan. Huo-

neiston sijainti kertoo, mikä on asunnon numero, missä rapussa ja kerroksessa se sijaitsee. Huoneiden lukumäärä ilmoittaa huoneistotyypin esim. kolme huonetta, keittiö, sauna ja parveke merkitään 3h+k+s+p ja ”muut tilat” -kenttä ilmoittaa esimerkiksi, jos asuntoon kuuluu häkkikellari tai autopaikka. Tämä tieto on tärkeä siksi, että osakkeita ostava henkilö tietää minkä tilojen hallintaan ostettavat osakkeet oikeuttavat.

Huoneiston käyttötarkoitus vaikuttaa siihen, saako huoneistossa harjoittaa arvonlisäverollista liiketoimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen vaatii yhtiökokouksen päätöksen ja yhtiöjärjestyksen muuttamisen kyseisen huoneiston tietojen osalta. Riski yritystoiminnan aloittamista harkitsevalle on, että huoneiston käyttötarkoitus on merkitty väärin isännöitsijäntodistukseen. Tämän voi aiheuttaa yritystoiminnan aloittamisen viivästymisen tai pahimmassa tapauksessa estymisen, mikäli yhtiökokous ei myönnä lupaa käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Tavallisen, asuinhuoneistoksi yhtiöjärjestyksessä merkityn asuinhuoneiston pinta-alasta saa olla alle puolet (< 50 %) arvonlisäverovelvollisen liiketoiminnan, esim. tilintarkastustoimiston käytössä, mikäli huoneistossa asuva osakkeenomistaja harjoittaa toimintaa itse. Tällöin huoneiston osalta ei tarvitse hakea yhtiökokouksen hyväksyntää huoneiston muuttamisesta liikehuoneistoksi. Mikäli osakkeiden ostaja teettäisi huoneistoon kaupan jälkeen tarkistusmittauksen, jossa huoneisto todettaisiin pienemmäksi, kuin on ilmoitettu, joutuisi todistuksen antaja siitä korvausvastuuseen. Pinta-alatietoihin liittyvä riski on suurempi vanhoissa kuin uusissa rakennuksissa.

4.3 Huoneiston omistusta, hallintaa ja luovutusta koskevat tiedot

Omistustiedot

Osakeluetteloon merkityt omistajat _____

_____

_____

_____

Osakeluettelomerkinnän päivämäärä _____

Käyttö puolisoiden yhteisenä kotina ☐ Kyllä ☐ Ei ☐ Ei tiedossa ☐ Ei pyydetty merkitsemään

Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus _____

Hallitus on kutsunut yhtiökokouksen koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan ☐ Kyllä ☐ Ei

Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan ☐ Kyllä ☐ Ei

päivämäärä _____

hallinnan kestoaika _____

Yhtiö on antanut huoneiston vuokralle ☐ Kyllä ☐ Ei

Kuva 6 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Omistustietoihin merkitään tieto siitä, kenet osakeluetteloon on merkitty osakkeiden omistajaksi, lisäksi merkitään osakeluettelon merkinnän tarkastamisen päivämäärä. Tärkeää on myös merkitä, onko huoneisto käytössä puolisoiden yhteisenä kotina, tiedon merkitsemisvelvollisuus liittyy avioliittolainsäädännön mukaiseen vallintarajoitusjärjestelmää /11/, myös huoneiston hallintaan liittyvä käyttö- tai luovutusrajoitus merkitään ks. tietosoluun. Tällainen rajoitus voi olla esimerkiksi eloonjääneen puolison oikeus pitää hallinnassaan yhteisenä kotina käytettyä asuntoa, vaikka kyseiset asunto-osakkeet ovat siirtyneet perintönä /11/.

Isännöitsijäntodistukseen merkitään, mikäli yhtiökokouksessa on päätetty ottaa huoneisto yhtiön hallintaan, hallintaan otto päivämäärä pp.kk.vvvv, sekä hallintaan oton kesto pp.kk.vvvv - pp.kk.vvvv. Lisäksi merkitään, mikäli hallitus on antanut huoneiston vuokralle.

Riskinä voidaan tässä tietokentässä havaita virheet osakeluetteloon merkittyjen omistajien tietojen ilmoittamisessa, josta voi seurata osakkeiden myyminen ilman kaikkien osakkaiden suostumusta. Osakeluettelon tietojen ylläpito on Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän vastuulla, huolimaton ylläpito voi johtaa useanlaisiin hankaluuksiin ja väärinkäsityksiin, joista voi isännöintitoimistolle aiheutua vähintään ajallisia tappioita. Myös huoneiston hallintaan ottoon liittyvien tietojen ajantasaisuus on isännöitsijän vastuulla.

4.4 Huoneiston taloustiedot

Huoneiston taloustietoihin erotellaan kaikki yhtiössä maksettavat vastikkeet ja osakeryhmään kohdistuva vastikkeen suuruus euroa / kuukausi. Taloustietoja käsiteltäessä euromääräiset luvut ilmoitetaan aina kahden desimaalin tarkkuudella, esimerkiksi yhtiövastike 123,45 euroa / kuukausi.

Vastikkeet ja vastikeperusteet

Vastikelaji	€ / kk *	Vastikeperuste

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi ☐ Kyllä ☐ Ei * *Ilmoitetut vastikkeet ovat arvonlisäverottomia*

Selvitys huoneiston maksamattomista vastikkeista

Kuva 7 Huoneiston taloustiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Vastikelaji tietosoluihin merkitään kaikkien niiden vastikelajien nimet, joita yhtiössä osakkailta peritään. Vastikelaji voi olla esimerkiksi rahoitus- tai pääomavastike, kaapeli-tv-vastike tai jätevastike. Mikäli yhtiössä on päätetty aloittaa jonkin vastikelajin perintä vasta myöhäisempään ajankohtaan, myös tämä tieto tulee ilmetä tietokentästä, vastikelajin yhteyteen voidaan tällöin merkitä alkaen pp.kk.vvvv. Vastikkeet ilmoitetaan kahden desimaalin tarkkuudella ilman arvonlisäveroa. Vastikeperusteeseen merkitään perustuuko perintä osakelukumäärään vai asunnon pinta-alaan.

Vastikevelkaa käsiteltäessä tuodaan myös esille selvitys siitä, jos huoneiston osalta on erääntyneitä maksamattomia vastikkeita. Tässä tietokentässä ei ilmoiteta käyttökorvauksia, vaan ne tulevat esille niille varatussa tietokentässä.

Lainaosuudet

Huoneistoon kohdistuvat lainaosuudet

Lainan nimi	Lainapääoma (€) *	Velkaosuus (€) **	Pvm

* *Velallisen vastikeyksikön lainaosuus lainapääomasta*

** *Lainaosuuslaskelmalla todettu velkaosuus*

Kuva 8 Huoneiston taloustiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Tietokentän ”lainaosuudet” tietosolut vasemmalta oikealle täytetään niin, että lainan nimi tietosolussa kerrotaan lainan nimi, seuraavaan tietosoluun ”lainapääoma” merkitään huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita rasittavan lainan osuus koko lainapääomasta. Toinen tietosolu oikealta ”velkaosuus” kertoo osakeryhmän lainaosuuslaskennalla todetun velkaosuuden. Tämä luku siis sisältää mahdollisen yli- tai alijäämän. Viimeiseen tietosoluun merkitään lainaosuuslaskennan tarkastuspäivän päivämäärä. Lainaosuuksien laskennassa tärkeää on, että kaikki taloyhtiössä erillisinä otetut pitkäaikaiset lainat, jotka rasittavat isännöitsijäntodistuksessa käsiteltävää huoneistoa, eritellään toisistaan. Niitä lainoja, jotka huoneiston osalta on jo maksettu pois, ei tarvitse mainita.

Lainaosuuslaskenta suoritetaan uudestaan, kun osakas ilmoittaa haluavansa maksaa pois jäljellä olevat lainaosuutensa. Tällöin isännöitsijän tulee

a) selvittää lainaosuuden suuruus ja

b) tarkistaa pääomavastikeperintä /1/

Huoneiston lainaosuus lasketaan jakamalla lainapääoma velallisten osakkeiden yhteenlasketulla lukumäärällä ja kertomalla huoneiston osakelukumäärällä. Velkaosuus saadaan,

kun lainaosuudesta vähennetään pääomavastikkeen yli- tai alijäämä. Lainaosuuden ja velkaosuuden erotuksena saadaan laskettua yli- tai alijäämä /1/. Vastikevelka voidaan selvittää laskemalla osakkaan osakeryhmälle kuuluva lainaosuus taloyhtiön jäljellä olevasta pitkäaikaisesta lainasta ja vähentämällä tästä se summa, jonka osakkeen omistaja on pääomavastikkeen muodossa maksanut lainaa takaisin taloyhtiölle edellisen lainan lyhennyksen jälkeen. Vastikevelkasummaan merkitään myös erääntyneiden maksamatta olevien yhtiövastikkeiden määrä. Viimeiseen tietosoluun merkitään, sisältyykö velkaosuuteen arvonlisävero.

Etenkin vanhassa isännöitsijäntodistuksessa lainaosuuksien ilmoittamisessa oli piilevä riski siitä, että yli- ja alijäämätilannetta ei oltu huomioitu lainaosuuden loppuerässä. Jos tarkastus unohtuu, voi osakkeiden haltijalle tulla maksettavaksi yllättävä, pahimmassa tapauksessa usean tuhannen euron suuruinen vastikevelka, joka ei ole ilmennyt isännöitsijäntodistuksesta. Uudessa lomakkeessa tätä riskiä on pyritty pienentämään lainaosuuksien erittelyllä. Riski voi kuitenkin toteutua, jos isännöitsijä ei osaa selvittää lainaosuuteen liittyviä jälkilaskelmia.

Vastikeperinnän ja lainaosuuksien laskenta ja niiden ajankohtaisuuden tarkastaminen ja varmistaminen kuuluvat isännöitsijän vastuun piiriin. YH Länsi Oy:n Hatanpään isännöintiyksiköstä löytyy kirja Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiössä /1/, joka esittää vaihtoehtoisia tapoja laina- ja velkaosuuksien tarkastamiseksi ja laskemiseksi.

4.5 Muut huoneistoa koskevat tiedot

Yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet

Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt

Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset ja yhtiökokouspäätökset

Asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt

Lisätiedot

Kuva 9 Muut huoneistoa koskevat tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Yhtiön tiedossa oleviksi huomattaviksi puutteiksi tietosoluun merkitään esimerkiksi huoneistossa ollut tai oleva kosteus- tai homevaurio. Vian tai puutteen merkitseminen todistukseen on erityisen tärkeää silloin, kun yhtiöllä on varma tieto asiasta, mutta sitä ei voi havaita huoneistosta silmämääräisesti. Todistukseen merkitään myös yhtiön tiedossa olevat huoneistossa tehdyt muutostyöt. Mikäli huoneistossa tehty muutostyö edellyttää rakennus- tai toimenpidelupaa, merkitään todistukseen myös lupatilanne, esimerkiksi; Rakennuslupaa ei ole haettu, kehotus luvan hakemiseksi, tai muutosten purkamiseksi annettu pp.kk.vvvv /11/.

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on sovittu asunto-osakeyhtiölaista eroavia kunnossapitovastuuta koskevia määräyksiä, kirjataan ne kohtaan kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset ja yhtiökokouspäätökset. Lisäksi merkitään, mikäli yhtiössä noudatetaan muuta kuin asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä säädettyjä sopimuksia ja käytäntöjä.

Käytännössä isännöitsijän pitäisi tietää yhtiön huomattavista vioista ja puutteista sekä huoneiston muutostöistä. Mahdollista kuitenkin on, että huoneiston muutostyö on suoritettu luvatta, jolloin isännöitsijä ei voi siitä tietää. Hyvää isännöintitapaa noudattaen voidaan lisätietoja kohdassa tuoda esille kaikki tavallisesta asunto-osakeyhtiö asumisesta poikkeavat järjestelyt ja toimintatavat, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä osakkeen ostoa harkitsevalle. Tällainen tieto voisi olla esim. yhtiöjärjestyksen maininta: ”Jokaisen asukkaan tai mikäli huoneistossa asuu pariskunta, toisen puolisoista tulee olla 55 vuotta täyttänyt”.

4.6 Yhtiön perustiedot

Yhtiön nimi _____

Y-tunnus _____ Yhtiön rekisteröimis päivä _____

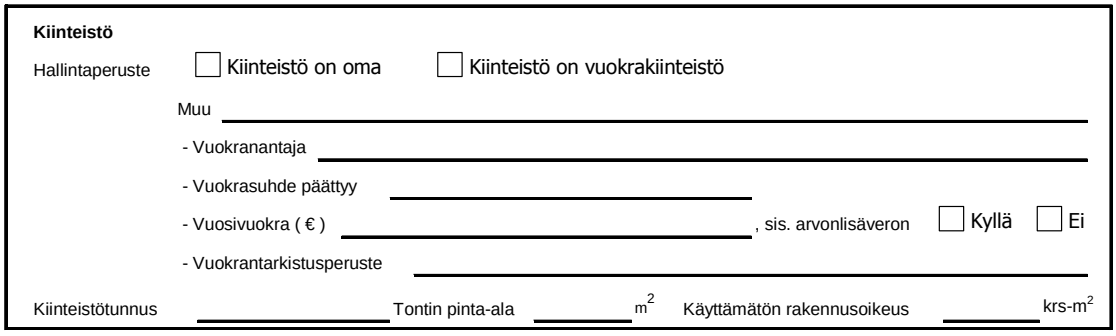
Kuva 10 Yhtiön perustiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Yhtiön perustietoihin merkitään yhtiön virallinen nimi, Y-tunnus ja rekisteröimispäivä kuten ne on kaupparekisteriotteeseen merkitty. Yhtiön perustiedot löytyvät ja ovat tarkastettavissa patentti- ja rekisterihallituksen sekä verohallinnon yhteisestä yritystietojärjestelmästä. Nämä tiedot ovat muodostavat yrityksen tunnistetiedot. Y-tunnus on osakeyhtiön identifikaatio koodi, jonka avulla kaikki Suomessa rekisteröidyt yritykset voidaan erotella toisistaan.

Y-tunnus eli yritys- ja yhteisötunnus on viranomaisten yritykselle ja yhteisölle antama yksilöintitunnus, joka korvaa ennen käytössä olleen kaupparekisterinumeron, säätiörekisterinumeron ja LY-tunnuksen. Yrityksen kaupparekisteriotteen voi nähdä patentti- ja rekisteri-

hallituksen verohallinnon ylläpitämästä yhteisestä yritystietojärjestelmästä, josta yrityksen kaupparekisteriotetiedot voi samalla tarkastaa /10/.

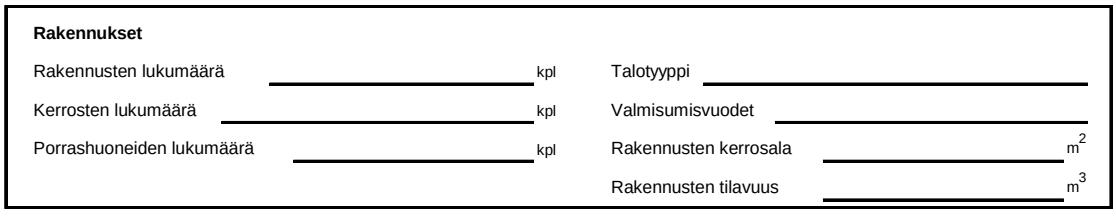
4.7 Kiinteistö, rakennukset ja tilat



Kuva 11 Kiinteistö, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Tietokenttään, joka kertoo kiinteistön hallintaperusteen, merkitään, onko yhtiön rakennukset omalla vai vuokratulla tontilla. Mikäli tontti on vuokratontti, merkitään todistukseen tiedot vuokran antajasta, vuokrasuhteen kestosta sekä vuosivuokrasta. Tontin pinta-ala käyttämätön rakennusoikeus merkitään tietosoluun kokonaislukuna.

Kiinteistötunnus ilmaisee mitä kiinteistöä yhtiö pitää hallinnassaan. Kiinteistötunnus on valtakunnallinen kiinteistöjen identifiointi tapa, jonka avulla kiinteistöt erotellaan toisistaan. Kiinteistötunnuksesta ilmenee missä kunnassa, kaupunginosassa ja korttelissa olevasta kiinteistöstä on kyse, sekä mistä korttelin tontista on kyse. Kiinteistötunnus on aina muotoa kunnan numero – kaupunginosan numero – korttelin numero – tontin numero, esim. As Oy Tampereen Hopealahti 837 (Tampere) – 127 (Käpylä) – 225 (korttelin nro) – 4 (tontin nro). Lisäksi merkitään tontin koko neliömetreinä ja kokonaislukuna sekä mahdollinen käyttämättä oleva rakennusoikeus, jonka saa selville rakennuslupa asiakirjoista, rakennetun pinta-alan ja rakennusluvassa myönnetyn kokonaispinta-alan erotuksena.



Kuva 12 Rakennukset, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

”Rakennusten lukumäärä” tietosoluun merkitään kiinteistön tontilla olevien rakennusten lukumäärä. Jos kiinteistöllä on yksi nelikerroksinen kerrostalo, jossa A- ja B-raput, erillinen väestönsuoja sekä pyörävarasto, on rakennusten lukumäärä 3. Talotyyppiin em. tapauk-

sessa merkittäisiin kerrostalo, kerrosten lukumäärään 4. Lisäksi merkitään porrashuoneiden määrä, esimerkissä 2 kpl, kaikkien rakennusten valmistumisvuodet. Lisäksi merkitään, mikä on rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ja tilavuus.

Rakennuksista kertovat tiedot ovat tietoja, jotka löytyvät pääsuunnittelijan piirustuksista. Pääsuunnittelijan vastuulla on toimittaa ajankohtaiset tiedot rakennuksesta sen omistajalle. Toisin sanoen, YH Länsi Oy:ssä tämä tarkoittaa sitä, että pääsuunnittelija toimittaa ne rakennuttaja – tilaaja osapuolelle, sekä isännöintiyksikölle. Ajan tasalla olevat piirustukset ovat isännöitsijälle ehdoton edellytys, jotta hän voi ylläpitää kiinteistöjenhallinnan laadukasta tasoa. Pääsuunnittelijan piirustukset ovat tärkeitä rakennuksen asiakirjoja, josta isännöitsijä tarkastaa lukuisia asioita isännöidessään yhtiötä.

Huoneistot, tilat ja autopaikat

Asunnot	_____ kpl	_____ m^2,	osakkeiden lukumäärä	_____ kpl	
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m^2,			
Liikehuoneistot	_____ kpl	_____ m^2,	osakkeiden lukumäärä	_____ kpl	
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m^2,			
Muut tilat	_____ kpl	_____ m^2,	osakkeiden lukumäärä	_____ kpl	
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m^2,			

Autopaikat

Toteutuneet autopaikat	_____ kpl	Käytetyn rakennusoikeuden autopaikkavelvoite	_____ kpl
Autotalli/-halli/-katospaikkoja	_____ kpl	Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat	_____ kpl
		Autopaikkaosakkeiden yhteenlaskettu kappalemäärä	_____ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa

_____

_____

Kuva 13 Huoneisto, tilat ja autopaikat, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Tässä tietokentässä tarkoituksena on jaotella taloyhtiön tilat osakkaiden ja yhtiön hallitsemiin sekä osakkaiden ja yhtiön väliseen määrällisiin omistussuhteisiin. Tässä merkitään ylös yhtiöjärjestyksen mukainen asuntojen kappalemäärä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala, sekä osakkeiden lukumäärä ja yhtiön hallinnassa olevien asuntojen kappalemäärä ja pinta-ala. Yhtiön mahdollisesti hallintaansa ottamia huoneistoja ei tähän merkitä. Kuten asunnot merkittiin, merkitään myös liikehuoneistot ja muut tilat.

Autopaikoista merkitään yhtiön yhteenlaskettu toteutuneiden autopaikkojen summa, rakennusoikeudessa edellytettävä autopaikkojen määrä sekä kuinka monta autopaikkaa on autotalli, -halli- tai katospaikkoja. Lisäksi merkitään yhtiön hallinnassa olevat autopaikat ja autopaikkaosakkeiden kappalemäärä. Viimeiseen tietosoluun merkitään millä pelisäännöt on sovittu autopaikkojen jakamisesta yhtiössä, esimerkiksi: Yhtä huoneistoa kohden on va-

rattu yksi autopaikka, yhtiön osakkaat ovat etuoikeutettuja autopaikkoihin ulkopuolisiin nähden.

Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

☐ sauna _____ kpl ☐ askarteluhuone _____ kpl ☐ ulkoiluvälinevarasto _____ kpl
☐ talopesula _____ kpl ☐ mankelihune _____ kpl ☐ _____
☐ irtaimistovarasto _____ kpl ☐ väestönsuoja _____ kpl ☐ _____
Lisätiedot _____

Kuva 14 Kiinteistö, rakennukset ja tilat, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Tietokentässä, joka kertoo osakkeenomistajien käyttöön varatuista muista tiloista, kerrotaan mitä yhtiön hallinnassa olevia tiloja osakkailla on oikeus käyttää. Lisätiedot kenttään merkitään, mikäli tilojen käyttöön liittyy poikkeavuuksia yhtiöjärjestykseen nähden, esimerkiksi kerhohuone ei ole käytössä. Yhtiössä saatetaan tehdä päätös jonkin tilan vuokraamisesta, jolloin tila ei enää ole sen alkuperäisessä käytössä, vaan joku ulkopuolinen osapuoli hallitsee sitä tekemänsä vuokrasopimuksen nojalla.

4.8 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine _____ Kattotyyppi _____ Katemateriaali _____
Lämmitysjärjestelmä _____
Lämmönjakotapa _____
Ilmanvaihtojärjestelmä _____ Hissit _____ kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi _____
Kaapeliyhtiö _____
Tietoliikenneyhteydet: ☐ puhelinsisäverkko ☐ yleiskaapelointi ☐ kuitu ☐ valokaapeli ☐ muu
☐ Yhteinen laajakaista: tekniikka _____ maksiminopeus _____

Kiinteistön kunto

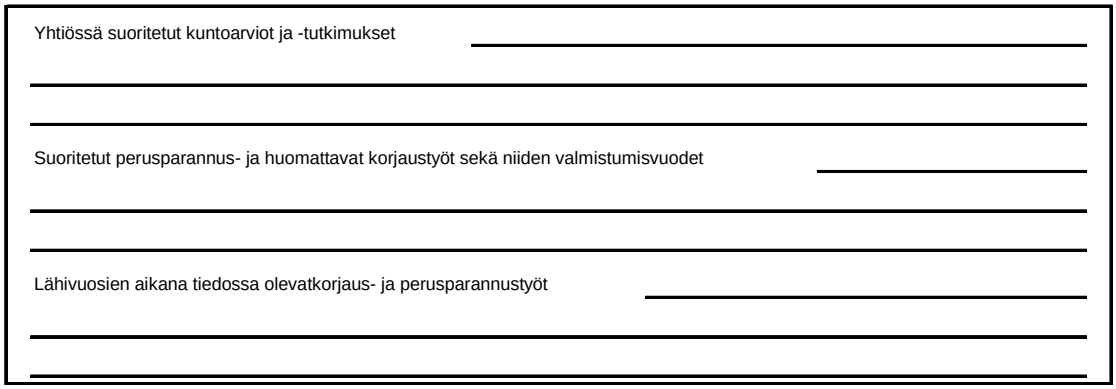
Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma ☐ Kyllä ☐ Ei
Yhtiöllä on Taloyhtiön kuntotodistus ☐ Kyllä ☐ Ei

Kuva 15 Kiinteistön tekniset tiedot. ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

”Kiinteistön tekniset tiedot” ja ”kiinteistön kunto” tietokentissä selvitetään rakennuksen ja sen teknisten laitteiden teknisiä tietoja. Tiedot rakennusmateriaalista ja rakennuksen katosta voisivat olla esimerkiksi pääasiallinen rakennusmateriaali betoni, kattotyyppi tasakatto ja katemateriaali huopa. LVIS- laitteiden kohdalle voidaan merkitä (lomake 3, liite 3), mikäli tiedot ilmenevät siitä, muussa tapauksessa todistukseen tehdään selvitys rakennuksessa olevista LVIS- laitteistoista. Ilmanvaihto voi rakennuksissa olla järjestetty koneellisesti tai painovoimaisesti. Jos ilmanvaihto on koneellinen, merkitään todistukseen, tuloilma-, kier-

toilma-, poistoilma- ja lämmöntalteenottolaitteet. Antennijärjestelmään, kaapeliyhtiöön sekä tietoliikenneverkkoihin liittyvät tiedot kirjataan niille varatuille riveille. Mikäli yhtiössä on yhteisesti jaettu laajakaista, merkitään siitä tekniikka, esim. PNA tai ADSL sekä nopeus esim. 1M tai 2M /11/.

Kiinteistön kunto tietokenttään merkitään tieto siitä, onko yhtiöllä yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma tai taloyhtiön kuntotodistus. Mikäli isännöitsijä haluaa antaa lisätietoja liittyen kunnossapitosuunnitelmaan tai taloyhtiönkuntotodistukseen, voi hän kirjoittaa tiedon jonkin tietokentän lisätiedot tietosoluun ja tehdä asiallisen viittauksen kyseisen lisätiedon ja sitä koskevan tietosolun välille.



Kuva 16 Kiinteistön tekniset tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Kuvan 16 tietokentässä kerrotaan taloyhtiössä suoritetut kuntoarviot ja -tutkimukset, sekä niiden suoritusajankohta. Lisäksi tehdään selonteko kaikista suoritetuista suuremmista korjaustöistä, esimerkiksi katon peruskorjaus 6/2002 ja elementtisaumaukset 7/2003.

Isännöitsijäntodistukseen merkitään yhtiökokouksen päättämät sekä muut varmuudella viiden vuoden sisällä tehtäviksi tulevat merkittävät korjaus- ja parannustyöt. Sellaisia lähivuosien aikana tiedossa olevia korjaus- ja perusparannustöitä, joiden tulee ilmetä isännöitsijäntodistuksesta, ovat esimerkiksi:

- ikkunoiden uusiminen
- katon peruskorjaus
- porrashuoneiden maalaaminen
- vesijohtojen ja viemärien uusiminen
- sähköperuskorjaus
- pihan asfaltointi /11/

4.9 Yhtiön taloustiedot

Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Vastike- tai käyttökorvauslaji	euroa / vastikeyksikkö

Kuva 17 Vastikkeet ja käyttökorvaukset, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Yhtiön taloustietoja käsiteltäessä ”Vastike- ja käyttökorvauslaji” tietosoluun merkitään kaikki yhtiössä perittävät vastikkeet ja niiden kustannus vastikeyksikköä kohti. Tietosoluun merkittyjen vastikkeiden nimien tulee täsmätä huoneiston taloustietojen yhteydessä mahdollisesti ilmoitettujen vastikelajien nimien kanssa. Käyttökorvauksien osalta merkitään käyttökorvauksen nimi. Tähän yhteyteen ei ole välttämätöntä merkitä euromääriä, mutta haluttaessa voidaan esimerkiksi autopaikkamaksu ilmoittaa 12,3 euroa / lämpötolpallinen autopaikka.

Yhtiön ottamat lainat

Lainan nostopäivä / päättymispäivä	Nostetut lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvastike / vastikeyksikkö	Hoitolaina / rahoituslaina	Takaisinmaksamiseen liittyvät rajoitukset*

* Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksamiseen liittyvät rajoitukset

Yhtiön nostamattomat lainat

Lainan nostopäivä / päättymispäivä	Nostetut lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvastike / vastikeyksikkö	Hoitolaina / rahoituslaina	Takaisinmaksamiseen liittyvät rajoitukset*

* Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksamiseen liittyvät rajoitukset

Yhtiön luotolliset tilit

Pankki	Luoton määrä

Kiinnitykset _____ euroa

Kuva 18 Yhtiön taloustiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Yhtiön lainatietoja koskevaan tietokenttään merkitään kaikkien taloyhtiöllä olevien lainojen tiedot, myös niiden, jotka taloyhtiölle on anottu, mutta joita ei vielä ole nostettu. Lisäksi käydään läpi yhtiön luotolliset tilit.

Arvonlisäverovelvollisuus

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ☐ Ei ☐ Kokonaan ☐ Osittain _____ %

Kuva 19 Arvonlisäverovelvollisuus, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Arvonlisäverovelvollisuutta käsittelevästä tietokentästä tulee ilmetä, onko yhtiössä hakeuduttu joidenkin tilojen osalta arvonlisäverovelvollisiksi. Jos yhtiö on osittain hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, merkitään %- osuuteen arvonlisäverovelvollisten osakkeiden osuus taloyhtiön kokonaisosakekannasta. Asunto-osakeyhtiö ei voi olla hakeutunut kokonaan arvonlisäverovelvollisuuden alaiseksi.

Yhtiön hakeutuminen kokonaan arvonlisäverovelvolliseksi on mahdollista vain kiinteistöosakeyhtiöille. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuvan kiinteistön tai huoneiston arvonlisäverollinen toiminnan harjoitus tarkastetaan aina.

Vakuutukset

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji

Kuva 20 Yhtiön vakuutukset, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Taloyhtiön vakuutukset käsitellään vakuutuskohtaisesti. Kaikilla kiinteistöillä on lain edellyttämät vakuutukset, joiden lisäksi yhtiölle on voitu ottaa muitakin vakuutuksia tarpeen mukaan. Vakuutuslajin, esimerkiksi täysarvovakuutus, palovakuutus, tms. lisäksi merkitään, mistä vakuutusyhtiöstä voimassaolevat vakuutukset on taloyhtiölle otettu.

4.10 Muut yhtiötä koskevat tiedot

Kiinteistönhoito

☐ Huoltoliike ☐ Päätoiminen talonmies
☐ Muu _____ ☐ Sivutoiminen talonmies

Yrityksen nimi _____
Postiosoite _____
Huoltotyön johtaja _____ Puhelinnumero _____
Sähköpostiosoite _____
Huoltomies _____ Puhelinnumero _____

Isännöitsijä ja hallinto

Isännöitsijä

☐ Ammatti-isännöitsijä AIT ☐ ISA
☐ Ammatti-isännöitsijä ITS ☐ Suomen isännöintiliiton jäsen
☐ Kiinteistönpitotekniikan insinööri ☐ Muu _____

Yhteyshenkilö _____ Puhelinnumero _____
Sähköposti _____
Yritys _____ Puhelinnumero _____
Postiosoite _____

Hallituksen puheenjohtaja

Nimi _____ Puhelinnumero _____
Postiosoite _____
Sähköpostiosoite _____

Kuva 21 Muut yhtiötä koskevat tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Kiinteistön muita tietoja käsittelevässä tietokentässä ilmoitetaan taloyhtiön huolto-organisaation yhteystiedot. sekä huoltomiehen tai huoltotyötä johtavan tahon yhteystiedot. Huoltoyhtiön kanssa voidaan erikseen sopia, kenen tiedot tietokentässä ilmoitetaan. Tietokentässä ilmoitetaan myös isännöitsijän koulutus, nimi ja yhteystiedot sekä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan nimi ja yhteystiedot.

Tietokentässä ilmoitetut tiedot ovat tärkeitä muun muassa osakkeen ostajaehdokkaalle, sillä hänelle voi tulla tarve ottaa yhteyttä taloyhtiön hallinto- tai kunnossapitotahoihin, mikäli hän tarvitsee erityisiä lisätietoja yhtiöstä.

Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke ☐ Ei ☐ Kyllä

Lunastuslauseke _____

Lunastusoikeus on ☐ Yhtiöllä ☐ Osakkaalla ☐ muulla, kenellä _____

Muut sovitut rajoitukset _____

Yhtiö on Hitas-yhtiö ☐ Ei ☐ Kyllä

Valtion asuntolainoitus

Yhtiö on talokohtaisesti asuntolainoittama ☐ Ei ☐ Kyllä

Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa ☐ Ei ☐ Kyllä

Yhtiön osakekirjojen painaminen

Osakekirjat painettava turvapainossa ☐ Ei ☐ Kyllä, missä _____

☐ Huoneistoselitelmää ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen.

Lisätiedot

Kuva 22 Muut yhtiötä koskevat tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Myytäessä yhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavia osakeryhmiä, on erittäin tärkeää, että lunastuslausekkeen olemassa olo ilmenee isännöitsijäntodistuksesta. Lunastuslausekkeella tarkoitetaan vanhemman osakkaan oikeutta ostaa myytävänä oleva osakeryhmä sillä hinnalla, jolla se olisi yhtiön ulkopuoliselle ostajalle myyty. Lunastuslausekkeella voidaan siis rajoittaa osakkeiden ostamista. Lunastuslauseke on käytössä etenkin vanhemmissa asunto-osakeyhtiöissä, mutta uudempien yhtiöjärjestykseen sitä harvemmin otetaan. Lunastusoikeuslauseke merkitään sanallisesti niin, kuin se on yhtiöjärjestykseen kirjoituttu ja ilmoitetaan, kenellä lunastusoikeus on. Tietokenttään merkitään, onko yhtiö Hitas-yhtiö ja onko sillä valtion asuntolainoitus. Lisäksi merkitään tiedot yhtiön osakekirjojen painamisesta ja kerrotaan tarvittavat lisätiedot yhtiöstä.

4.11 Energiatodistus

☐ Kiinteistöllä on voimassa oleva energiatodistus, joka sisältyy tähän isännöitsijäntodistukseen

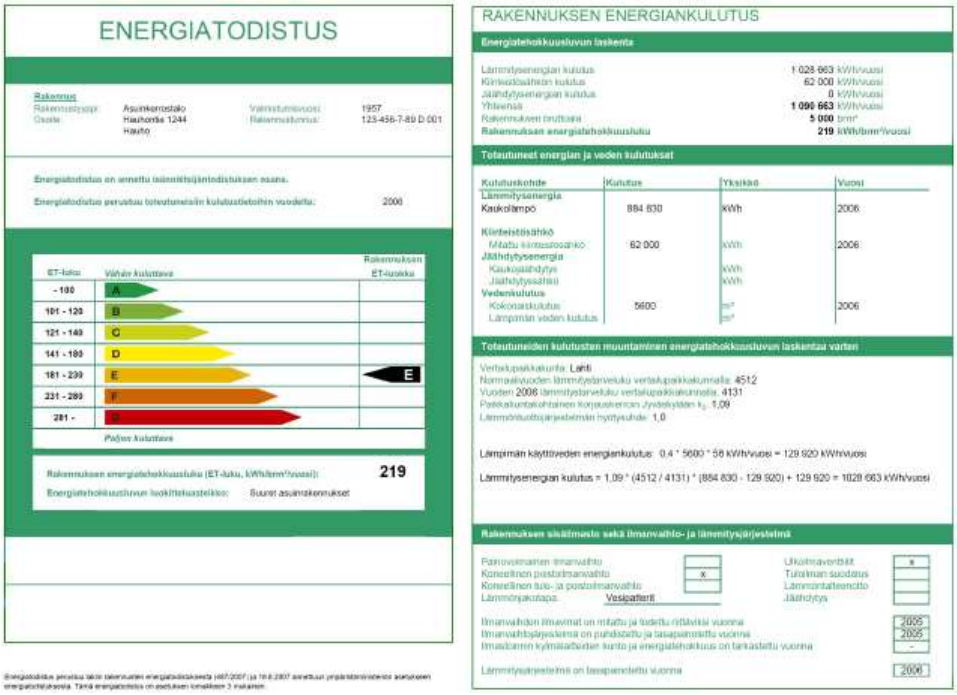
☐ Kiinteistöllä ei ole energiatodistusta

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	
Lämmönkulutus, kaukolämpö (kWh/m^3/v)	
Lämmönkulutus, öljylämmitys (l/m^3/v)	
Sähkön kulutus, kiinteistön yhteiset tilat (kWh/m^3/v)	
Vedenkulutus (kWh/m^3/v)	

Kuva 23 Energiatodistus, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

”Energiatodistus” -tietokenttään merkitään ne toteutuneet energiankulutuksen tiedot, jotka energiatehokkuuslukua laskettaessa tarvitaan. Isännöitsijän vastuulla on todistuksen laatimista varten tarvittavan tiedon keruu ja laskeminen. Huoltoyhtiöiden kanssa tehdyissä huoltosopimuksissa on huollon tehtäväluettelo edellyttää huoltomieheltä kuukausittaisten kulutuslukemien kirjaamista nethuoltokirjaan. Isännöitsijän vastuulla on kuitenkin tarkastaa kirjattujen tietojen paikkansapitävyys ja reagoida mahdollisiin tavallisesta poikkeaviin lukemiin. Näin energiatodistuksen laadinnassa käytettävät lukemat ovat mahdollisimman paikkaansa pitäviä. Energiatodistus sisältyy aina isännöitsijäntodistukseen ja se tulostetaan ympäristöministeriön mallinmukaisena, värillisenä tulosteena (kuva 24).



Kuva 24 Osana isännöitsijäntodistusta annettava energiatodistusmalli. /5/

Rakennuksen energiatehokkuusluku lasketaan jakamalla rakennuksen vuotuinen kokonaisenergiankulutus rakennuksen bruttopinta-alalla. Energiatehokkuusluvun avulla rakennus voidaan sijoittaa energialuokkaan A – G.

Rakennuksen tarvitsema vuotuinen energiamäärä koostuu kiinteistön lämmitysenergian-, kiinteistösähkön- ja jäädytysenergiankulutuksesta. Energiatodistuksessa ei huomioida yksittäisten talouksien sähkönkulutusta, vaan tutkinnan kohteena on muualla kuin asunnoissa kulutettu kiinteistösähkö. Tämä sähkönkulutus koostuu muun muassa LVIS-laitteistojen sähkönkulutuksesta, käytävä- ja pihavalaistuksesta, autojen lämmitystolppien kuluttamasta sähköstä ja niin edelleen.

Energiatodistuksen laatimiseen liittyy runsaasti riskejä muun muassa siitä syystä, että uusien tuotteiden käyttöönotossa törmätään usein esimerkiksi todistuksen laatimiseksi tehdyn

ohjelmiston sisältämiin virheisiin. Kun todistusten laatimisesta kertyy kokemusta, tulee laatijoille myös varmuutta esimerkiksi epäillä saatua lopputulosta. Alun hankaluus ja samalla riski tulee olemaan se, että laskennan perusteella energialuokkaan F sijoittunut rakennus on voinut saada todellista heikomman energialuokan laskuvirheen, virheellisen bruttopinta-alan tai virheellisten kulutuslukemien vuoksi. Tätä ei kuitenkaan ole huomattu, koska isännöitsijöille ei ole vielä syntynyt ammattitaitoa arvioida minkälaiseen luokkaan tietynlainen ja ikäinen rakennus tyypillisesti kuuluu.

4.12 Todistuksen tilaajan ja laatijan tiedot

Todistuksen tilaaja	**Todistuksen antaja**
Nimen selvennys	Nimen selvennys

Kuva 25 Todistuksen tilaajan ja laatijan tiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Toiseksi viimeinen tietokenttä on todistuksen tilaajan ja antajan allekirjoituksille sekä nimenselvennyksille varattu. Allekirjoituksellaan isännöitsijä vakuuttaa todistuksessa antamansa tiedot oikeiksi.

4.13 Liitetiedot

☐ Huoneiston pohjakuva	☐ Tilinpäätös, toimintakertomus ja hyväksytty talousarvio
☐ Taloyhtiön kuntotodistus	☐ Energiatodistus, muu, kuin isännöitsijäntodistukseen sisältyvä
☐ Kunnossapitosuunnitelma	☐ Kuntoarvion ja -tutkisen yhteenveto
☐ Yhtiöjärjestys	☐ _____
☐ Rekisteröimätön yhtiöjärjestys	☐ _____

Kuva 26 Liitetiedot, ote isännöitsijäntodistuslomakkeesta, liite 2.

Isännöitsijäntodistuksen tietoja voidaan asiakkaan halutessa täsmentää erillisillä liitteillä. Nämä liitteet ovat kaikki sellaisia asiakirjoja, joissa annetuista tiedoista vastaa asiakirjan laatija.

Huoneiston pohjakuva

Huoneiston pohjakuva voidaan toimittaa asiakkaalle kopiona rakennuksen arkkitehdin viimeisimmästä leimatusta pohjapiirustuksesta, kopin ottaa isännöitsijä tai kiinteistösihteeri. Pohjakuva voidaan myös kopioida esimerkiksi myyntiesitteestä tai tulostaa pääsuunnittelijan toimittamista sähköisistä pdf-muotoisista kuvista. Tärkeintä pohjakuvan toimittamisessa on, että siinä mainitaan tieto sen mahdollisesta mittakaavasta, tai mikäli se ei ole mittakaa-

vassa, tulee pohjakuvaan merkitä tieto ”Ei mittakaavassa”. Näin voidaan ennaltaehkäistä monia erilaisia väärinkäsityksiä asunnon myyntitilanteessa.

Pohjakuva on usein esimerkiksi osakkeiden ostajaehdokkaalle tärkein isännöitsijäntodistuksen liite. Joskus ostajaehdokkaan ei ole mahdollista saapua katsomaan asuntoa, tällöin huoneiston pohjakuvan avulla on pääteltävissä, sopiiko huoneiston ostajalle.

Taloyhtiön kuntotodistus

Uuden isännöitsijätodistuksen ja sen sisältämän energiatodistuksen lisäksi on vielä yksi suuri uudistus, johon taloyhtiöitä hallitsevien ja omistavien tahojen tulee varautua, taloyhtiön kuntotodistus. Opinnäytetyön liitteestä 5 voidaan nähdä, miltä virallinen taloyhtiön kuntotodistus näyttää. Liitteessä on myös selvitetty kuntotodistuksen käsitteitä ja annettu ohjeita kuntotodistuksen tulkitsemiseksi. Tämä todistus tehdään kuntoarvion pohjalta, ja siinä esitetään tiedot kunkin rakennusosan kunnosta ja kunnon mahdollisesta heikentymisestä. Näiden tietojen perusteella yhtiöille voidaan antaa tähtiluokitus, joka käytännössä tarkoittaa 1 – 5 tähteä, rakennuksen rakennusosien teknisestä kunnosta riippuen. Kuntotodistuksesta isännöitsijätodistuksen tilaaja voi nähdä mahdollisen korjaushankkeen kustannusarvion euromääräisenä.

"Taloyhtiön Kuntotodistuksen tarkoitus on lisätä osakkeenomistajien ja -ostajien tietoa taloyhtiön todellisesta kunnosta ja mahdollisesti tulossa olevista korjauksista. "/15/



Kuva 27 Taloyhtiön kuntotodistuksen logo /15/

Taloyhtiön kuntotodistus laaditaan RT –kortin 90-00293 asuinkiinteistöjen kuntoarvio tilaajan ohje –mukaisesti tehdyn kuntoarvion perusteella, ja sen voi vaatia tietyt pätevyysvaatimukset täyttävä henkilö. Pätevyysvaatimukset ovat:

1) Työkokemuksena edellytetään vähintään viiden (5) vuoden talonrakennus- tai kiinteistöalan työkokemusta tai vaihtoehtoisesti kolmen (3) vuoden kokemusta pääsääntöisesti kuntoarviointiin tai -tutkimukseen liittyvissä tehtävissä.

2) Peruskoulutusvaatimuksena edellytetään vähintään teknillisessä oppilaitoksessa suoritettua kuntoarviointitehtävään soveltuvaa insinöörin (AMK) tutkintoa tai aiempaa teknikon tai rakennusmestarin tutkintoa

3) Valmius laatia kuntoarvion perusteella Taloyhtiön kuntotodistus osoitetaan sillä, että asianosainen on tehnyt vähintään 20 kuntoarviota ja läpäissyt Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämän kokeen, jossa Taloyhtiön kuntotodistuksen laadintametodiikan osaaminen osoitetaan. /15/

Taloyhtiön kuntotodistus on osakkeen ostajan kannalta erittäin hyvä dokumentti varsinkin vanhemmissa taloyhtiöissä. Taloyhtiön kuntotodistuksesta näkee, kuinka suunnitelmallisesti taloyhtiötä hoidetaan ja kuinka taloyhtiön suuret korjaushankkeet on ajoitettu toisiinsa nähden.

Taloyhtiön kuntotodistusrekisteriä ylläpitää Kiinteistöalan koulutuskeskus, joka on myös taho taloyhtiön kuntotodistuksen tuottamisen taustalla. Kuntotodistus tulee olemaan dokumentti, jota ei voida liittää kiinteistönhallintaohjelmistoihin. Vaikka kuntotutkimuksen suorittaakin ulkopuolinen asiantuntija, varsinaisen kuntotodistuksen taloyhtiölle antaa ja tuottaa Kiinko. Käytännössä kuntotutkimuksen suorittanut taho syöttää tutkimuksesta saadut tulokset Kiinkon internet palvelimelle. Kullekin järjestelmään syötetylle taloyhtiölle annetaan diaari- eli tunniste numero, jonka avulla taloyhtiön kuntotodistuksen voidaan lopulta tulostaa järjestelmästä.

Uusissa rakennuksissa todistus ei anna osakkeenostajalle ostopäätökseen vaikuttavaa informaatiota, koska suurempia remontteja ei todennäköisesti ole tulossa seuraavaan kymmeneen vuoteen. Poikkeuksena voisi olla esimerkiksi rakennus, jossa rakennusaikaisen virheen vuoksi joudutaan ryhtymään ennenaikaisen kulumisen tai turmeltumisen vuoksi korjaustoimenpiteisiin.

Kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitosuunnitelmasta osakkeen ostaja tai omistaja voi tulkita paljon siitä, kuinka huolellisesti ja suunnitelmallisesti taloyhtiötä hallinnoidaan ja hoidetaan. Säännöllinen huolto- ja kunnossapitotoiminta näkyy kunnossapitosuunnitelmasta suurien korjaushankkeiden ennakointina ja ajoittamisena niin, etteivät niiden taloudelliset rasitteet kohdistu osakkaille samanaikaisesti. Kunnossapitosuunnitelma voidaan myös laatia pienemmälle asiakokonaisuudelle: taloyhtiölle on voitu laatia esimerkiksi putkistojen- tai julkisivujen kunnossapitosuunnitelma. Kunnossapitosuunnitelmasta käytetään usein myös nimeä PTS-suunnitelma, eli pitkäntähtäimen suunnitelma.

Isännöintitoimiston ylläpitämä rakennusten suunnitelmallinen kunnossapito yhdessä taloyhtiön kuntotodistuksen kanssa, antavat todistuksen lukijalle tarkkaa informaatiota tulevista korjauksista. Kuntotodistuksesta voi tällöin nähdä esimerkiksi lähestyvän parvekesaneerauksen, jota yhtiökokous ei ole vielä vahvistanut ja josta isännöitsijäntodistukseen ei ole voitu laittaa mainintaa, mutta joka parvekkeiden kunto ja ikä huomioon ottaen on varmasti tulossa esim. kuuden vuoden kuluttua. Todistuksesta voi nähdä myös taloyhtiöstä kunnossapidon laiminlyönnin, mikäli vanhaan rakennukseen ei ole tiedossa minkäänlaisia perusparannus- tai saneeraustoimenpiteitä, eikä niitä myöskään ole aiemmin tehty.

Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on asunto-osakeyhtiössä asunto-osakeyhtiölain edellyttämä asiakirja. Sitä voidaan pitää taloyhtiön toiminnan lakikirjana, koska siinä sovitut käytännöt ja määräykset sitovat tasavertaisesti kaikkia osakkeen omistajia. Yhtiöjärjestykseen voidaan tehdä muutoksia yhtiökokouksen 2/3 äänienemmistön päätöksellä. Sen muuttamisesta tulee tehdä viipymättä ilmoitus kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksen muutokset astuvat voimaan rekisteröinnistä alkaen.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykselle on laissa määritelty vähimmäissisältö. Yhtiöjärjestyksestä tulee aina ilmetä laissa vaaditut asiat. Niitä voidaan muuttaa, mutta niitä ei voida poistaa yhtiöjärjestyksestä. Yhtiöjärjestyksessä pitää mainita:

1) yhtiön toiminimi

2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta

3) yhtiön tarkoituksensa toteuttamiseksi omistamien ja hallitsemien rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste

4) osakepääoma

5) osakkeen nimellisarvo tai, jollei osakkeella ole nimellisarvoa, osakkeiden lukumäärä tai vähimmäis- ja enimmäismäärä

6) huoneiston sijainti rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksyttyjä mittaustapoja noudattaen laskettu huoneiston pinta-ala sekä huoneiston käyttötarkoitus ja huoneiden lukumäärä

7) järjestysnumerolla yksilöitynä mitkä osakkeet *(osakeryhmä)* tuottavat oikeuden hallita mitäkin huoneistoa, jolloin osakeryhmä voi käsittää myös vain yhden osakkeen

8) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat

9) yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan

10) hallituksen jäsenten, varajäsenten sekä tarvittaessa tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä tai enimmäis- ja vähimmäismäärä sekä toimikausi

11) miten kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan

12) varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

13) yhtiön tilikausi /18/

Edellä mainittujen tietojen lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia muistakin asioista, kuten esimerkiksi lunastusoikeudesta, osakkeiden luovutusrajoituksista tai esimerkiksi kunnossapitovastuista. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta vastaa yhtiökokous.

Rekisteröimätön yhtiöjärjestys

Kiinteistöliitto on antanut ohjeistuksen, jonka mukaan uudelle asunto-osakeyhtiölle tai kiinteistöosakeyhtiölle laaditaan alustava yhtiöjärjestys. YH Länsi Oy:ssä rakennusaikaisena isännöitsijänä toimii rakennuttajan edustaja, joka laatii yhtiöille alustavan yhtiöjärjestyksen. Yhtiöjärjestys on rekisteröimätön niin kauan, kunnes yhtiökokous on tehnyt siihen haluamansa muutokset ja lähettänyt sen patentti- ja rekisterihallitukseen rekisteröitäväksi. Rekisteröimätön yhtiöjärjestys voidaan antaa isännöitsijäntodistuksen liitteenä.

Tilinpäätös, toimintakertomus ja hyväksytty talousarvio

Tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja hyväksytystä talousarviosta osakkeen omistaja, ostaja ja myyjä voivat nähdä yhtiön tilikauden aikaiset tulot ja menot sekä rahoitusomaisuuden eli velat ja varat. Kaikki asunto-osake- ja kiinteistöosakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia. Tilinpäätöksen laatii YH Länsi Oy:ssä kirjanpitäjät.

Isännöitsijä laatii taloyhtiön tilikaudesta kertovan toimintakertomuksen. Siinä kerrotaan kaikista vuoden aikana tehdyistä päätöksistä, isoista hankinnoista, yhtiön kokouksissa esiin tulleista suunnitelmista, taloyhtiön toimihenkilöissä tapahtuneissa muutoksista ja niin edelleen. Toimintakertomuksessa voidaan siis kertoa kaikki yhtiön tilikauden päätapahtumat ja tehdä selkoa esimerkiksi siitä, paljonko kokonaisuudessaan kutakin yhtiössä perittävää vastikkeita kerättiin tilikauden aikana.

Isännöitsijä laatii taloyhtiön talousarvion ja esittää sen taloyhtiön hallitukselle, joka sitten esittää talousarvion yhtiökokoukselle. Talousarvio hyväksytään yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiökokouksen hyväksymässä talousarviossa kerrotaan, millaisia tuloja ja menoja seuraavan tilikauden aikana taloyhtiölle arvioidaan muodostuvan. Talousarvio määrittelee seuraavalla tilikaudella perittävien vastikkeiden suuruudet ja esimerkiksi sen, aletaanko johonkin tulevaan remonttiin kerätä rahaa jo hyvissä ajoin ennen korjaustöiden aloittamista. Isännöitsijäntodistusta pyytänyt henkilö voi viimeistään talousarviosta päätellä esimerkiksi sen, kuinka paljon rahaa on arvioitu taloyhtiön korjauksiin.

Energiatodistus (muu kuin isännöitsijäntodistukseen sisältyvä)

Isännöitsijäntodistuksen liitteenä voidaan antaa myös jonkin muun tahon laatima virallinen energiatodistus. Tällainen voi olla pääsuunnittelijan laatima tai allekirjoittama rakennuslupavaiheen energiatodistus tai toteutuneisiin kulutuksiin perustuva, erillisen tarkastuksen tai energiakatselmuksen yhteydessä laadittu energiatodistus. Mikäli taloyhtiölle on tehty tällainen todistus, isännöitsijäntodistuksen liitteeksi liitetään värikopio kyseisestä todistuksesta. Tällöin on tärkeää huomioida, että tulostimien laatuerot vaikuttavat asiakkaalle annettavan tulosteen väreihin.

Kuntoarvion ja -tutkimuksen yhteenveto

Kuntoarvioiden ja kuntotutkimuksien teko on YH Länsi Oy:ssä ulkoistettu toiminto. YH Länsi Oy:n taloyhtiöilleen teettämät kuntoarviot ja -tutkimukset on aina tilattu niiden laatimiseen erikoistuneella yrityksellä. Näistä tutkimuksista saatavat raportit ovat rakennuksien kuntoarvioitsijoiden tekemiä ammattilaislausuntoja, joihin isännöitsijän on luotettava.

Kuntoarvioissa eli kuntokartoituksissa tehtävät päätelmät ovat johtopäätöksiä aistinvaraisesta rakennuksen tarkastamisesta, sillä minkäänlaisia kokeita ei kuntoarvioissa tehdä. Näin siis tuloksiin on syytä osata suhtautua kriittisesti. Kuntoarvion perusteella ei voida kertoa, onko rakennuksen rakenneosat terveitä pintaa syvemmältä. Toki jos silmin nähdään, että kylpyhuoneesta putoavat laatat, tiedetään, että korjaustarve on akuutti, mutta sen lisäksi pitää tutkia syy laattojen putoamiselle. Kuntoarvion perusteella hyväkuntoiseksi todettu rakennus voi olla pintaa syvemmältä erittäinkin huonossa kunnossa, eikä kuntoarvion tekijä ole asiasta vastuussa, mikäli vika ei ole ulospäin näkynyt. Viisainta on, että ainoa kuntoarviosta tehtävä johtopäätös on se, tehdäänkö rakennukselle kuntotutkimus vai ei.

Kuntotutkimuksen yhteydessä rakenneosista, esimerkiksi julkisivuista ja parvekelaatoista otetaan näytteitä tai esimerkiksi välipohjasta ja kylpyhuoneesta mitataan kosteuksia. Näytteille tehdään rakennuslaboratorioissa erilaisia kokeita ja analyysejä, joiden perusteella kuntotutkimusraportti laaditaan ja rakennuksen kunto todetaan. Kuntotutkimuksien antamat

tulokset ovat yleensäkin hyvin luotettavia, eivätkä niiden antamat hyvät ja huonot uutiset useinkaan jätä tulkinnan varaa.

5 UUDEN ISÄNNÖITSIJÄTODISTUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO YH LÄNSI OY:SSÄ

Laki edellyttää, että isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät asunto-osakeyhtiöasetuksen /17/ määrittelemä isännöitsijäntodistuksen vähimmäissisältö. Vanha isännöitsijäntodistusmalli on täyttänyt nämä vähimmäisvaatimukset, mutta se ei ole toiminut aukottoman informaation välittäjänä asuntokaupassa sen osapuolien välillä. Isännöitsijäntodistuksessa on ollut huomattava määrä puutteita, jotka nyt halutaan karsia todistuksesta pois laajentamalla ja syventämällä todistuksessa annettavaa tietoa. YH Länsi Oy:ssä tavoitteena on tehdä isännöitsijäntodistuksesta asiakirja, joka palvelee nykyisiä ja tulevia asukkaita aukottomasti. Asiakaspalvelun laadun parantamiseksi on uuden lomakemallin suunnittelu ja käyttöönotto yritykselle järkevä investointi. Juuri nyt, kun ohjelmistot joudutaan joka tapauksessa päivittämään energiatodistuksen puitteissa, on erinomainen mahdollisuus myös isännöitsijäntodistuslomakemallin uudistamiselle.

5.1 Isännöitsijäntodistus tuotteena

Tuotteella tarkoitetaan yleensä erilaisia tavaroita tai laitteita, mutta tuote voi myös olla palvelua tai esimerkiksi tietoa. Yrityksestä riippumatta tuotteena voidaan pitää kaikkea sitä, minkä asiakas yritykseltä saa sovittua korvausta vastaan. Asiakas hyötyy tuotteesta vain, jos tuote täyttää sille asetetut odotukset, täyttää tietyn tehtävän, palvelee jotakin tarkoitusta tai saattaa asiakkaan yhteen jonkin sellaisen edun kanssa, mitä palvelun on luvattu hänelle tuottavan. Isännöitsijäntodistuksen ostaessaan asiakas olettaa saavansa paikkansapitävää tietoa osakkeiden ja kiinteistön taloudellisesta, teknisestä ja rakenteellisesta kunnosta.

Isännöitsijäntodistusta myytäessä, isännöintitoimistot myyvät oikeastaan hallussaan olevaa tietoa taloyhtiöistä. Isännöitsijäntodistus on YH Länsi Oy:n isännöintiyksikössä myytävänä oleva tuote, jonka avulla asiakkaat, niin asukkaat, osakkeiden ostajat, kiinteistönvälittäjät kuin pankitkin saavat taloyhtiöstä sellaista tietoa, mitä ei voi muulta taholta saada. Isännöitsijäntodistuksesta asiakas saa siis tietoa, mutta voidaan myös ajatella, että isännöitsijäntodistuksen avulla asiakas voi saada esimerkiksi asuntoesittelyssä kiinteistönvälittäjältä asiantuntevaa palvelua, jolloin isännöitsijäntodistus toimii kiinteistönvälittäjälle hyvän palvelun tuottamisen välineenä. Isännöitsijäntodistusta voidaan käsitellä myös asiakkaan riskienhallinnan työkaluna, sillä esimerkiksi kiinteistö- tai asunto-osakesijoittamisessa todistus kertoo hyvin paljon sijoituksen kannattavuuden tulevaisuudennäkymistä.

Isännöitsijäntodistus yhdessä energiatodistuksen kanssa muodostaa palvelutuotteen isännöintiliiketoiminnassa. Lisäksi asumisoikeus- ja vuokrakohteille luovutettava energiatodistus ilman isännöitsijäntodistuksen tietoja, on yhtiöiden omistajalle myytävä tuote. Tuotteiden lanseeraamiselle on tärkeää, että ne on suunniteltu käyttäjien tarpeet huomioiden ja että kukin yksittäinen tuote on valmis, huolellisesti suunniteltu kokonaisuus käyttöönotettaessa. Isännöitsijäntodistuksen avulla voidaan luoda sen käyttäjille positiivista yritysmielikuvaa. Todistuksen etuna onkin, että se markkinoi isännöintiyritystä sen luovuttamisen jälkeen mahdollisesti useammallekin taholle, kuten osakkeen myyjälle, kiinteistövälittäjälle ja osakkeen ostajalle.

YH Länsi Oy:ssä isännöitsijäntodistuksen voisi rinnastaa yrityksen käyntikorttiin. Kun asiakas pyytää meiltä isännöitsijäntodistusta, luovutamme hänelle asiakirjan, joka parhaassa tapauksessa on visuaalisesti miellyttävä, luettavuudeltaan hyvä ja kokonaisuutena looginen. Asiakkaalle jää mielikuva asiantuntevasta ja asiakkaan tarpeet huomioon ottavasta isännöintiyrityksestä.

Isännöitsijöiden tulee osata opastaa taloyhtiöiden yhtiökokouksia ja yhtiöiden hallituksia isännöitsijäntodistuksen asioista sekä ohjata heitä tekemään oikeanlaisia ratkaisuja rakennuksen pitkäntähtäimen hyvinvointia ja teknistä toimintakykyä ajatellen. Erilaisia korjaustarpeita sekä muita kustannuseriä perusteltaessa isännöitsijäntodistus ja sen liitteet ovat erinomaisia työkaluja tukemaan isännöitsijän esittämiä näkemyksiä rakennuksen kunnossapitoon liittyvissä välttämättömissä hankkeissa.

Isännöitsijäntodistus on isännöintipalvelun sivutuote. Isännöitsijäntodistus tuotteena on näyte isännöitsijän ammattitaidon tasosta. Mikäli todistuksessa on paljon puutteita, voidaan olettaa, ettei isännöitsijä tunne kiinteistöä ja kiinteistöjen hallinnan asiakokonaisuutta hyvin. Isännöitsijän kyky argumentoida hankintojen ja korjauksien tarpeellisuutta asiantuntevasti on isännöintipalvelun yksi tärkeimpiä palvelun laadun mittareita, isännöitsijäntodistus asiakirjana välittää viestiä isännöitsijän ammattitaidosta todistuksen käyttäjille.

Isännöitsijäntodistus seniorikohteissa

YH Länsi Oy:n yhä lisääntyvä asunto-osakeyhtiö muotoisten senioriasuntojen määrä tulee olemaan haaste isännöinnissä. Todennäköistä senioriasuntojen lisääntyessä on myös osakkaiden keski-iän nousu. Käytäntö on jo osoittanut, että erityisesti senioriasukkaille asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen ja joidenkin siihen liittyvien kustannuserien argumentointi on erityisen haasteellista. Useat senioritalojen osakkaat muuttavat ensimmäistä kertaa kerrostaloon, joten asunto-osakeyhtiöön liittyvät käytännöt, säännöt ja asumisesta aiheutuvien kustannuserien erittely on heille täysin uutta. Isännöitsijäntodistuksen luettavuus, selkeys ja informatiivisuus on tärkeää kaikille sen käyttäjille, senioriasuntoja ja se-

nioriasukkaita ajateltaessa kyseisten ominaisuuksien tärkeys korostuu entisestään. Onnistuneesti toteutettu isännöitsijäntodistus on helppo lukea ja siinä esitetyt asia ovat helposti ymmärrettävissä.

5.2 Uuden isännöitsijäntodistuksen käyttöönoton edellytykset YH Länsi Oy:ssä

Isännöitsijäntodistus

Uuden isännöitsijätodistuksen käyttöönotolle YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnassa on ensisijaisen tärkeää ohjelmistotoimittajan ohjelmisto päivitys määräaikaan mennessä. Koska rakennuksille tulee antaa energiatodistus 1.1.2009 lähtien, voidaan tätä päivämäärää pitää myös isännöitsijäntodistuksen ohjelmistopäivityksen takarajana. Edellä mainitulla päivämäärällä ohjelmistosta pitää pystyä tulostamaan:

- asunto-osakeyhtiöille uusi isännöitsijäntodistus energiatodistuksineen
- vuokra- ja asumisoikeusyhtiöihin energiatodistus ilman isännöitsijäntodistuksen tietoja
- isännöitsijäntodistus ilman energiatodistusta
- erillisen tarkastuksen tai energiakatselmuksen yhteydessä laadittu isännöitsijäntodistus

Uuden isännöitsijäntodistuksen käyttöönotto edellyttää isännöitsijöiden ja kiinteistösihteerien kolutusta isännöintiyrityksissä. YH Länsi Oy:ssä on useita isännöitsijöitä joiden kohteet tällä hetkellä ovat vuokra- ja asumisoikeuskohteita, mutta myöhemmin heidän hallittavakseen tulee myös asunto-osakeyhtiömuotoisia yhtiöitä, mikä käytännössä tarkoittaa isännöitsijäntodistuksen laatimisen opettelua.

- todistusmallin suunnittelu
- todistuksen hinnoittelu
- energiatodistuksen tietojen kerääminen
- koulutusmateriaalin tuottaminen ja muu taustatyö
- henkilöstön koulutus

Energiatodistus

Energiatodistuksen käyttöönotto edellyttää isännöintiyrityksiltä paljon erilaisia toimia. Ensisijaisen tärkeää on todistusta varten tarvittavan tiedot kerääminen yhtiöiden asiakirjoista.

Kuten edellisessä luvussa mainittiin, energiatodistuksen käyttöönotto edellyttää rakennuksien bruttopinta-alojen selvittämistä. Vaadittavien pinta-alojen laskeminen vaatii ajallisesti niin paljon aikaa, että harvalla isännöitsijällä on mahdollisuuksia jokapäiväisen työn lisäksi laskea näitä pinta-aloja. Jotta vaadittavat alat saadaan laskettua tulee niiden laskemiseen palkata työntekijä.

Taloyhtiön kuntotodistus

Uusissa taloyhtiöissä, kuten senioriasunnot, ei taloyhtiön kuntotodistus anna paljoakaan informaatiota, sillä uudet uusia tekniikoita hyväksikäyttäen rakennetut talot saavat lähes poikkeuksetta viisi tähteä, eikä niille ole tarvetta teettää kuntotutkimusta. Taloyhtiön kuntotodistuksen teettäminen tuleekin ajankohtaiseksi YH Länsi Oy:ssä, kun isännöinnin piiriin saadaan vanhempia isännöitäviä asunto-osakeyhtiömuotoisia kohteita yleisen kilpailun kautta. Nämä kohteet ovat todennäköisesti tämän hetkiseen rakennuskantaan nähden vanhempia, jolloin niissä taloyhtiön kuntotodistuksen tuottamiseksi tehtävän kuntotutkimuksen tarpeen todennäköisyys on suurempi.

5.3 Isännöitsijäntodistuksen tietojen tuottaminen YH Länsi Oy:ssä

YH Länsi Oy:n kiinteistöliiketoimintaan liittyy toimintoja monessa kiinteistön elinkaaren vaiheista. YH Länsi Oy omistaa mm. opiskelija-, vuokra ja asumisoikeusasuntoja, rakennuttaja-tilaajan roolissa käynnistetään rakennushankkeen tarveselvitys-, hankesuunnittelu- sekä rakennuttamisvaiheet. Rakentamisen aikana huolehditaan muun muassa rakennusvalvonnasta, rakennusaikaisesta isännöinnistä ja rakennuksen käyttöönottovaiheesta. Markkinointi hoitaa kohteiden markkinoinnin, jonka avulla etsitään koteihin asukkaat ja liiketiloihin yritykset. Rakennuksen valmistuttua rakennuttaja-tilaaja yhdessä isännöinnin kanssa organisoi muuton, jonka jälkeen isännöinti aloittaa systemaattisen kiinteistöjen hallinnoinnin.

Isännöitsijäntodistusta laatiessaan isännöitsijän on voitava luottaa niihin asiakirjoihin, jotka hän on poiminut asunto-osakeyhtiön niistä virallisista asiakirjoista, jotka hänelle on kiinteistöä ja sen rakennuksia koskien hallintoa luovutettaessa toimitettu. Tällaisia virallisia asiapapereita ovat esimerkiksi rakennustapaseloste, rakennuslupa-asiakirjat sekä pääsuunnittelijan leimatut piirustukset. Lisäksi isännöitsijän on voitava luottaa siihen, että yrityksen sisällä jonkun muun tahon tuottama tieto on paikkansapitävää. YH Länsi Oy:ssä isännöitsijäntodistuksessa ilmoitettavaa tietoa tuottavat useat eri tahot, mm. rakennuttaja-tilaaja, kirjanpitäjät, kunnossapito ja isännöitsijät. Vaikka Isännöitsijä on sopimusoikeudellisesti vastuussa isännöitsijäntodistuksen tiedoista todistuksen käyttäjälle, on kuitenkin vastuu tiedon tuottamisesta YH Länsi Oy:n sisällä jakautunut usealle taholle. Isännöitsijällä on oikeus

olettaa, että tiedot, jotka hän tarkastaa yhtiöiden virallisista asiakirjoista, ovat paikkansa pitäviä.

Rakennuttaja - tilaaja

Rakennuttaja – tilaaja on rakennushankkeiden suunnittelusta ja käynnistämisestä vastaava YH Länsi Oy:n yksikkö. Kun uusi rakennushanke käynnistyy YH Länsi Oy:ssä ja uuden kohteen perustiedot on saatu hiottua pääsuunnittelijan ja rakennuttaja-tilaajan kesken valmiiksi, rakennuttaja osapuoli siirtää kohteen perustiedot Infomasterin hanketiedot välilehdelle. Myöhemmin hankkeen edetessä ja käyttöönotto vaiheen lähestyessä, nämä tiedot siirretään Infomasterin kiinteistörekisteriin asumisen aikaisen isännöinnin käytettäväksi. Infomaster sisältää siis perustiedot kaikista YH Länsi Oy:n kiinteistöistä.

Yhtiöjärjestyksen laatii YH Länsi Oy:ssä rakennusaikainen isännöitsijä. Hän laatii YH Länsi Oy:n rakenteilla oleville kohteille yhtiöjärjestykset niiden tietojen pohjalta, jotka suunnittelijat ja rakennusviranomaiset rakennuttaja-tilaajalle toimittaa. Rakennuttaja-tilaaja puolen vastuulla on lisäksi syöttää järjestelmään rakennuksen perustiedot rakennustapaselityksen ja suunnittelijoiden asiakirjojen mukaan.

Rakennusaikaisen isännöitsijän velvollisuus on luovuttaa kaikki sellaiset asiakirjat, joilla on merkitystä asumisaikaisen isännöitsijän tekemiin sopimuksiin, asumisen aikaiselle isännöitsijälle hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asumisen aikainen hallinnollinen isännöitsijä on velvollinen kilpailuttamaan tiettyjä yhtiön ulkoistettuja toimintoja, kuten huoltoyhtiöt. Kilpailuttamisen käynnistämisen perusehto on, asumisen aikaisella isännöitsijällä on kaikki yhtiön perustiedot, kuten rasitussopimukset sekä päivitetyt ja leimatut arkkitehdin piirustukset. Edellä mainituista asiakirjoista voidaan asumisen aikaiselle isännöitsijälle toimittaa myös jäljennökset, tärkein asia on, että ne toimitetaan kolme kuukautta ennen isännöinnin vaihtumista ja rakennuksen käyttöönottoa, jotta asumisen aikaiset sopimukset eri palvelun tuottajien kanssa saadaan solmittua.

Hallinnollinen isännöinti

Hallinnollisen isännöitsijän tehtävä on asunto-osakeyhtiölain mukaan huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Lisäksi laki määrää, että isännöitsijällä on huolehtimisvelvollisuus yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. /18/

Hallinnollinen isännöitsijä on vastuussa kaikesta isännöitsijäntodistuksessa antamastaan tiedosta. Vaikka esimerkiksi kuntotutkimuksen laatii ulkopuolinen taho, tulee isännöitsijän kuitenkin olla täysin tietoinen kuntotodistuksen tuloksista ja seurauksista sekä ymmärtää kuntotutkimuksen tulokset ja selventää ne taloyhtiöiden hallituksille ja yhtiökokouksille.

Kun taloyhtiö siirtyy YH Länsi Oy:ssä asumisaikaiselle isännöitsijälle, siirretään hallittavan kiinteistön tiedot jo hyvissä ajoin Infomasterin hanketiedoista kiinteistörekisteriin. Siirron yhteydessä kiinteistösihteerin tehtävä on tarkistaa, että tiedot täsmäävät yhtiöjärjestyksen kanssa. Kun rakennuksen osakeryhmien tiedot on tarkistettu sekä rakennusaikaisen, että asumisaikaisen isännöitsijän toimesta, voidaan olla varmoja että asukkailta peritään oikeudenmukaiseen jyvitykseen perustuvia vastikkeita.

Tekninen isännöinti

YH Länsi Oy:n teknisen isännöinnin vastuulla on suunnitella yhdessä omistajan ja isännöitsijän kanssa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet.

Kirjanpitäjät

Kirjanpitäjän tehtävänä on taloyhtiön rahaprosessin kuvaus. Kirjanpitäjien vastuulla on laatia tilinpäätökset ja tasekirjat taloyhtiöille tilikauden lopussa. Kirjanpitäjän tulee toimia kaikkien yhtiöiden kirjanpidossa hyvää kirjanpitotapaa noudattaen eli huomioida työssään rehellisyys, huolellisuus, yleiset kirjanpitoperiaatteet, laki, asetus ja muut määräykset.

Kirjanpitäjän ja isännöitsijät tekevät yhteistyötä yhtiöiden hallinnassa jatkuvasti. Kaikki yhtiöiden laskut kierrätetään kirjanpitäjillä, jotka laativat tilinpäätökset ja tasekirjat yhtiöille tilikauden loputtua. Kirjanpitäjät ovat tavallaan isännöitsijän toimintaa valvova taho, he tarkastelevat ja käyvät läpi yhtiön varojen käyttöä jatkuvasti ja puuttuvat laskutukseen liittyviin virheisiin.

5.4 Isännöitsijäntodistuksessa annettujen tietojen tarkkuus ja luotettavuus

Useille numeerisesti ilmoitettaville tiedoille, kuten vastikkeen suuruus vastikeyksikköä kohti tai huoneiston pinta-ala, on tärkeää, että tiedot ilmoitetaan kaikille osakkaille yhtä tarkkoina. Euromääräisinä ilmoitettavissa summissa summat ilmoitetaan aina kahden desimaalin tarkkuudella. Esimerkiksi hoitovastike vastikeyksikköä kohti ilmoitetaan 1,23 € / m^2 tai osakkaan jäljellä oleva lainaosuus ilmoitetaan 1234,56 €. Yhteisesti sovitut säännöt ovat tärkeitä, sillä desimaalien määrät vaikuttavat kokonaissummiin kun niitä kerrotaan vastikeyksiköillä.

Pinta-alojen ilmoittamisessa käytetään yleisesti rakennustekniikan eri osa-alueilla, suunnittelussa, rakennuttamisessa, rakentamisessa, hallinnoimisessa, yms. hyväksi havaittuja tapoja, esimerkiksi huoneistojen pinta-alat ilmoitetaan puolen neliön tarkkuudella esim. 72,0 m^2 tai 72.5 m^2. Huoneistojen pinta-alan ilmoittaminen määritellään RT- kortistossa /12/.

Puhuttaessa suuremmista luvuista, ei puolikkaalla neliömetrillä ole niinkään suurta merkitystä. Suuremmista pinta-aloista ja tilavuuksista puhuttaessa käytetään kokonaislukuja esimerkiksi tontin pinta-ala 2345 m^2, rakennuksen tilavuus 5678 m^3 ja rakennuksen bruttopinta-ala 4567 brm^2.

Kun puhutaan tarkkuudesta, joka liittyy tärkeiden ajankohtien ilmoittamiseen, liittyy tarkkuuteen monia huomionarvoisia asioita. Ajankohdan ilmoittamisesta voitaisiin antaa seuraavanlaiset havainnollistavat esimerkit:

- ”Lainaosuus on laskettu ja tarkastettu 31.3.2008”. Ilmoitetun päivämäärän tulee olla tarkka, koska se vaikuttaa lainaosuuden summaan.
- ”Taloyhtiön huoneistojen välisten raja-aitojen maalaustyöt aloitetaan kesäkuussa 2008”. Tarkkaa päivää ei tässä tarvitse ilmoittaa, koska merkitsevää on, että kuukausi on tiedossa ja ajankohdan lähestyessä asukkaille jaetaan tiedote tarkemmasta aikataulusta.
- ”Taloyhtiössä on sovittu putkistosaneerauksen aloittamisesta kesällä 2010”. Tarkempia tietoja ei vielä tarvitse ilmoittaa, sillä mahdolliselle osakkeiden ostajalle riittää tieto siitä, että lisäkustannuksiin on syytä varautua vuoden 2010 kesällä. Urakan tarkemmasta toteutuksesta informoidaan asukkaita kun asia tulee ajankohtaisemmaksi.

5.5 Isännöitsijäntodistuksen tekninen toteutus

Koska isännöitsijäntodistus on YH Länsi Oy:ssä myynnissä oleva tuote, ovat sen tärkeimpiä ominaisuuksia yrityksen isännöitsijöille luotettava tekninen toteutus, helppo tulostus sekä visuaalisesti vakuuttavan näköinen tuote. Asiakkaalle luotettavuuden lisäksi erittäin tärkeitä ominaisuuksia ovat asioiden selkeä läpikäynti sekä looginen käsittelyjärjestys. Jotta nämä ominaisuudet toteutuisivat isännöitsijäntodistuksessa, tulee todistuksen sisältö ja ulkonäkö ja tietotekninen toteutus suunnitella huolellisesti.

Isännöitsijäntodistuksen sisällöllisen toteutuksen apuvälineenä voidaan käyttää tätä tutkintotyötä ja isännöitsijöiden kokemusta ja ammattitaitoa taloyhtiöiden hallinnassa. Ensisijaisen tärkeää on järjestellä isännöitsijäntodistuksen tietokentät loogiseen järjestykseen niin, että ensimmäiseksi käsitellään huoneistoon kohdistuvat tiedot ja tämän jälkeen yhtiötä koskevat tiedot vastaavassa järjestyksessä kuin missä huoneiston tiedot on ilmoitettu. Asiakokonaisuuksien looginen käsittely järjestys ja jäsentely edistävät lopullisen lomakemallin luettavuutta ja ymmärrettävyyttä, joten niiden suunnitteluun kannattaa kohdistaa erityistä huomiota.

Ulkonäön toteutuksessa käytetään hyväksi graafisen suunnittelijan palveluita. Visuaalisen toteutuksen tärkeimmät asiat ovat dokumentin selkeys ja vakuuttavuus sekä YH Länsi Oy:n sininen värimaailma.

Osa teknistä toteutusta liittyy tietotekniseen ohjelmistoon, josta tuote saadaan tulostettua. Jotta isännöitsijäntodistuksen tietojen oikeellisuuteen liittyvät riskit voitaisiin yritystasolla minimoida, on järkevää investoida ohjelmistoon, joka kerää rakennuksista syötetyt perustiedot järjestelmästä ja kokoaa ne isännöitsijäntodistukseen automaattisesti. Käsinkirjoitetuissa tiedoissa on aina suurempi virhelyönti riski, kuin tiedossa jota siirretään sähköisessä muodossa järjestelmien välillä. Isännöitsijäntodistuksen tietotekninen toteutus tilataan Fatman Oy ohjelmistovalmistajalta.

5.6 Isännöitsijäntodistuksen uudet tiedot

Merkittävä osa isännöitsijäntodistuksen uusista tiedoista onkin sellaista tietoa, johon tarvitaan ohjelman tietoja täydentävä sanallinen selite. Toisin sanoen todistukseen sisältyy paljon sellaista yhtiö- ja huoneistokohtaista yksilöllistä tietoa, jota ei voi selventää vain todistuksen tulostusohjelman alasvetovalikosta valittavan vaihtoehdon avulla. Tällaisia uusia tietoja ovat kaikki huoneiston ja rakennuksen perusparantamiseen, kunnossapitoon ja korjauksiin liittyvät merkittävät toimenpiteet, esimerkiksi yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet, yhtiössä suoritetut kuntoarviot ja -tutkimukset ja lähivuosien aikana tiedossa olevat korjaus- ja perusparannustyöt.

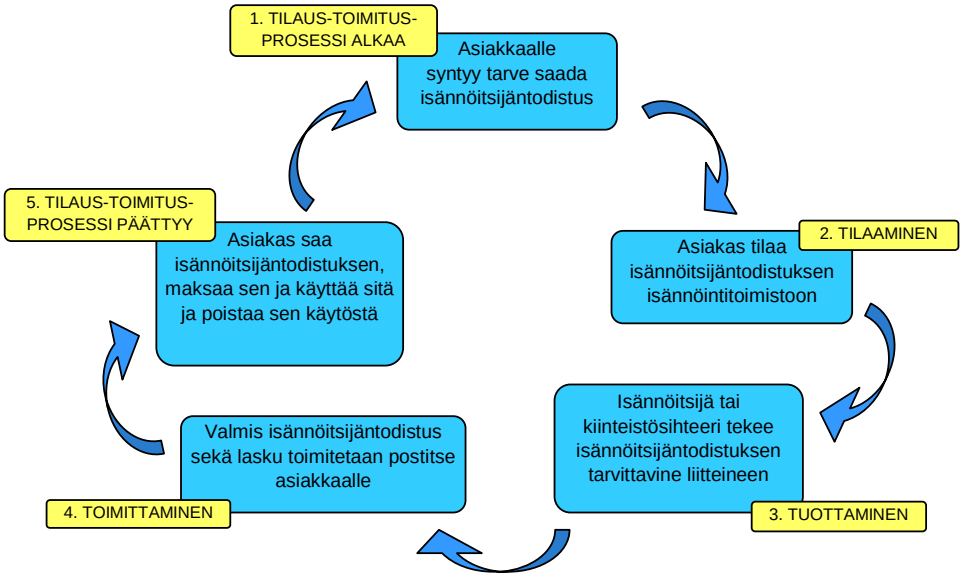
Suuri uudistus todistuksessa on myös huoneiston ja yhtiön taloustietojen tarkentunut käsittelytapa. Nyt kaikki ne lainaosuudet, joista osakkaalla on vielä osuutta maksamatta sekä ne vastikkeet, joita taloyhtiössä kyseiseltä huoneistolta peritään, on eritelty toisistaan. Kaikki taloyhtiön lainat, nostamattomat lainat, sekä perittävät käyttökorvaukset käsitellään kukin toisistaan erotettuina kokonaisuuksina, jolloin annettujen taloustietojen pitäisi olla isännöitsijäntodistuksen käyttäjälle huomattavasti selkeämpiä tulkita, kuin mitä ne vanhassa isännöitsijäntodistuksessa olivat. Uudessa isännöitsijäntodistus lomakemallissa on myös kerrottu entistä tarkemmin taloyhtiön kiinteistönhoitoyksikön, isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan yhteystiedot.

Kuten muutkin isännöitsijäntodistuksen muutokset, on myös osana isännöitsijäntodistusta annettava energiatodistus sekä isännöitsijäntodistuksen liitetietoihin liitettävä taloyhtiön kuntotodistus merkittäviä muutoksia, jotka osaltaan parantavat isännöitsijäntodistuksen informatiivisuutta. Energiatodistus on kokonaisuutena uusin ja isännöintitoimistoille työläin isännöitsijäntodistuksen uudistus. Siihen tarvitaan paljon uutta tietoa, jonka keräämiseen ja tuottamiseen liittyviä toimintoja on tuotu esille aiemmin opinnäytetyössä.

Vasta nyt, kun isännöitsijäntodistuksen lomakemalli on uudistettu, voidaan sanoa, että se on tuote, joka on kehitetty palvelemaan isännöintitoimiston asiakkaita. Uuden isännöitsijäntodistuksen avulla todistuksen tilaaja saa laajan ja kattavan kokonaiskuvan taloyhtiöstä, tarvitessaan lisätietoja, voi hän kääntyä isännöitsijän puoleen. Todistuksen luettavuus ja ymmärrettävyys kuluttajan silmin ovat parantuneet huomattavasti, kun asioihin on tullut sanallisia selitteitä.

5.7 Isännöitsijäntodistuksen toimitusprosessi asiakkaalle

Kun käsitellään isännöitsijäntodistusta tuotteena, voidaan sille hahmotella tietynlainen tilaus-toimitusprosessi. Kuvassa 28 on hahmoteltu isännöitsijäntodistuksen tilaus-toimitus prosessi.



Kuva 28 Isännöitsijäntodistuksen tilaus-toimitusprosessi

Isännöitsijäntodistuksen tilaus-toimitusprosessi ensimmäinen vaihe alkaa kun asiakkaalle syntyy tarve saada isännöitsijäntodistus. Tarpeen synnyttävä tekijä on usein asunto-osakkeiden myyntiin tai ostamiseen liittyvä toiminto. Kun tarve syntyy, ottaa asiakas yhteyttä kyseessä olevan kiinteistön hallinnoinnista vastaavaan isännöitsijätoimistoon ja toisessa vaiheessa hän tilaa isännöitsijältä tai kiinteistösihteeriltä isännöitsijäntodistuksen ja tarvittavat liitetiedot. Tässä vaiheessa isännöitsijä voi vaatia asiakasta osoittamaan oikeutensa kyseistä osakeryhmää koskevan isännöitsijätodistuksen saamiseen, esimerkiksi kopio osakekirjasta tai voimassaolevasta myyntitoimeksiannosta.

Isännöitsijäntodistuksen tuottaminen, vaihe kolme, tarkoittaa todistukseen tarvittavan tiedon keruuta ja todistuksen tulostamista. Tiedon keruuvaiheessa todistuksen laatijan tulee ottaa selvää kaikesta siitä tiedosta, joka isännöitsijäntodistukseen ei siirry ohjelmistoista

automaattisesti. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet, yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt, tulevat korjaukset ja niin edelleen. Lisäksi laatijan tulee tehdä isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus, varmistuslaskelmia lainaosuuksista, kopioida pyydettyjä liitetietoja, kuten pohjakuva ja yhtiöjärjestys sekä selvittää vanhoista yhtiökokouspöytäkirjoista ja PTS:stä tiedossa olevat korjaukset. Riippuen taloyhtiöstä ja isännöitsijäntodistuksen tilaajan liitetietojen tarpeesta, todistus tuottaminen voi viedä yllättävänkin paljon aikaa.

Kun isännöitsijäntodistus on tuotettu, käynnistyy prosessin neljäs vaihe, jossa todistus ja siitä asiakkaalle lähetettävä lasku toimitetaan asiakkaalle. Kun asiakas on maksanut laskun ja käyttänyt isännöitsijäntodistusta tarpeidensa mukaan, prosessi päättyy sen viidenteen vaiheeseen, jolloin myös isännöitsijäntodistuksen elinkaari loppuu sen käytöstä poistamiseen. Isännöitsijäntodistusta voi käyttää vain sen aikaa, kun siinä olevat tiedot ovat ajan tasalla, kun tiedot ovat vanhentuneet, tulee isännöitsijäntodistus laatia uudelleen. Tilaus-toimitusprosessi on tapahtumasarja, joka alkaa alusta aina, kun olemassa olevan isännöitsijäntodistuksen tiedot ovat vanhentuneet ja asiakkaalle syntyy jälleen tarve saada haltuunsa isännöitsijäntodistuksen tarjoamaa informaatiota.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkintotyössä on käsitelty uusi isännöitsijäntodistuslomakemalli ja tuotu esille asioita, joita sen käyttöönoton suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava. Työn yhteydessä laadittiin excel-ohjelmalla toteutettu malli YH Länsi Oy:n uudistuneesta lomakkeesta. Tutkintotyön pohjalta voidaan todeta, että isännöitsijäntodistuslomake on uudistettu palvelemaan sen käyttäjiä huomattavasti vanhaa mallia paremmin, minkä seurauksena todistuksen täyttäminen tulee olemaan aiempaa työläämpi prosessi isännöitsijän näkökulmasta.

Isännöitsijäntodistuksen täyttäminen vaatii jatkossa entistä enemmän huolellisuutta ja perehtymistä taloyhtiön nykyisiin ja tuleviin tapahtumiin. Isännöitsijäntodistukseen ja sen yhteydessä annettavan energiatodistuksen suurimpia haasteita on niissä tarvittavien uusien tietojen keruu. Vaikka uusien tuotteiden käyttöönotto vaatiikin isännöitsijöiltä paljon aikaa sekä ajankäytön osittaista uudelleen organisointia, tiedon keruu prosessissa voidaan nähdä myös positiivisia puolia. Viimeistään nyt kun bruttopinta-alat joudutaan laskemaan kohteiden piirustuksista ja etsimään tietoja LVIS- teknisistä laitteista, isännöitsijät voivat syventää tietojaan hallinnoimistaan kohteista ja oppia tuntemaan ne entistäkin paremmin.

Opinnäytetyön yhteydessä olisi ollut hyvä käydä läpi myös isännöitsijäntodistuksen markkinointiin liittyviä asioita, jotta isännöitsijäntodistuksen merkitys tuotteena olisi tullut käsiteltyä yrityksen ja asiakkaan näkökulmasta syvällisemmin. Markkinoinnin osuutta isännöitsijäntodistuksen käyttöönotossa ei kuitenkaan jätetä huomioimatta, vaan sitä tullaan tutkimaan ”Uuden isännöitsijätodistuksen käyttöönotto YH Länsi Oy:n isännöintiliiketoiminnassa; käyttöönoton suunnittelu ja henkilöstön koulutus” -projektin jatkuessa ja kehittyessä.

Lähteet

Painetut lähteet

1. Etelämaa, Jari, Jälki- ja lainaosuuslaskenta asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus. Lahti 2003.

2. Laitala, Isännöitsijäntodistus informaation välittäjänä, AIT –kurssi, tutkielma, 2005.

3. Manner, Kari, Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Kiinteistöalan kustannus Oy-Rep Ltd. Jyväskylä 1998.

Sähköiset lähteet

4. Edilex lakitietopalvelu, Tampereen ammattikorkeakoulu. Edita publishing Oy. [www-sivut]. [viitattu 10.2.2008]. Saatavissa: http://www.edilex.fi/content/virallistieto/kilaohje/asunto/

5. Energiatodistusopas, ympäristöministeriö. [www-sivut]. [25.3.2008]. Saatavissa: http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=82328&lan=fi

6. EU Suomessa, Energiatodistus kertoo rakennuksen kulutuksesta. [www-sivut]. [viitattu 28.1.2008] Saatavissa: http://ec.europa.eu/finland/news/press/101/061012c_fi.htm

7. Jauhiainen, Jyrki, Asukasliiton seminaari, seminaari materiaali; Oikeusministeriön Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö 5/2006. [www-sivut]. [viitattu 6.2.2008]. Saatavissa; http://www.asukasliitto.fi/pdf/Lahti_Jyrki_Jauhiainen_UAOYL_-_A.pdf

8. Kaupparekisteri. [www-sivut]. [viitattu 3.4.2008]. Saatavissa: http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/kiinteistoyhtio.html

9. Kinnunen H., Riittävät tiedot isännöitsijäntodistukseen. [www-sivut]. [Viitattu 2.2.2008]. Saatavissa; http://www.asuntotieto.com/taloyhtio/muut/isannoitsijatodistus.html

10. Patentti- ja rekisterihallituksen verohallinnon yhteinen yritystietojärjestelmä; Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä. [www-sivut]. [viitatu 10.2.2008]. Saatavissa http://www.ytj.fi/yrityshaku.aspx?path=1547%3b1631%3b1678&kielikoodi=1

11. Rakennustietosäätiö, Kiinteistönhoitokortti isännöitsijäntodistuksen laadinta 02-00396 ja isännöitsijäntodistus lomake 90024. [www-sivut]. [viitattu 14.3.2008]. Saatavissa: http://www.rakennustieto.fi/index/ajankohtaista/uutiset/artikkelit/P_97.html

12. Rakennustietosäätiö, Rakentajankortti Rakennuksen pinta-alat 12-10277. [www-sivut]. [viitattu 3.4.2008]. Saatavissa: http://www.rakennustieto.fi/kortistot

13. RAKLI, Ohjeita kiinteistön omistajille; ohje jäsenille energiatodistuksesta. [www-sivut]. [viitattu 27.1.2008]. Saatavissa; http://www.rakli.fi/attachements/2007-12-19T10-21-0759.pdf

14. Suomen Talokeskus Oy. [www-sivut]. [viitattu 20.1.2008] Saatavissa: http://www.suomentalokeskus.fi/energiatalous/kulutusseuranta.html

15. Taloyhtiön kuntotodistus, Kuntotodistuslautakunta - Kiinteistöalan Koulutussäätiö. [www-sivut]. [viitattu 20.2.2008]. Saatavissa: http://www.kuntotodistus.fi/

16. Valtion säädöstietopankki, asuntokauppalaki (23.9.1994/843). [www-sivut]. [viitattu 9.1.2008]. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuntokauppalaki

17. Valtion säädöstietopankki. Asunto-osakeyhtiöasetus (17.5.1991/811). [www-sivut]. [viitattu 12.2.2008]. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910811?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asunto-osakeyhti%C3%B6asetus

18. Valtion säädöstietopankki, asunto-osakeyhtiölaki. [www-sivut]. [viitattu 1.1.2008]. Saatavissa; http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1991/19910809?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asunto-osakeyhti%C3%B6

19. Valtion säädöstietopankki, laki rakennuksen energiatodistuksesta (13.4.2007/487). [www-sivut]. [viitattu 1.9.2008]. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/

20. Valtion säädöstietopankki, laki rakennuksen ilmastointijärjestelmän kylmälaitteiden energiatehokkuuden tarkastamisesta (13.4.2007/489). [www-sivut]. [viitattu 27.3.2008]. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070489

21. Valtion säädöstietopankki. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999). [www-sivut]. [viitattu 30.3.2008]. Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maan%20k%C3%A4ytt%C3%B6%20ja%20rakennuslaki

22. Ympäristöministeriö. Rakennusten energiatehokkuus direktiivi. [www-sivut]. [viitattu 4.4.2008]. Saatavissa: http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=14527&lan=fi

23. Ympäristöministeriö. Suomen rakentamismääräyskokoelma. [www-sivut]. [viitattu 30.3.2008]. Saatavissa http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=198063&#a0

Liitteet

1. Isännöitsijäntodistuksen sisältö, asunto-osakeyhtiöasetus 17.5.1991/811 (2 sivua)
2. Malli isännöitsijäntodistuslomakkeesta (6 sivua)
3. Ympäristöministeriön energiatodistusmalli lomake 3 (5 sivua)
4. Ympäristöministeriön energiatodistusmalli lomake 2 (5 sivua)
5. Taloyhtiön kuntotodistus (3 sivua)