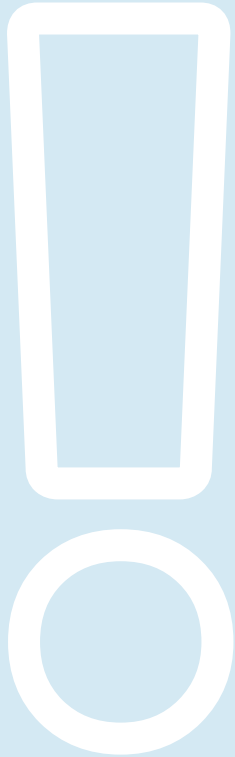




Asiakastiedote 1 • 2023

oiva

ISÄNNÖINTI



**Yhtiökokouksiin
valmistautuminen
käynnissä
– hallitukset, muistakaa
ainakin nämä asiat**

Taloyhtiöiden yhtiökokouskausi on osittain jo alkanut. Suurin osa yhtiöistä on valmistelemassa kokousta pidettäväksi hieman myöhemmin keväällä.

Tänä vuonna kokoukseen valmistaudutaan hyvin poikkeuksellisessa tilanteessa. Kustannusten nousu, inflaatio, korkopaineet ja epävarmuus tulevasta aiheuttavat ylimääräisiä pohdintoja valmisteluja tekeville hallituksille.

Tässä lisäksi muutamia asioita, jotka ovat ajankohtaisia alkavana vuonna:

- ★ Osakeluetteloiden siirto alkanee kesän jälkeen
- ★ Lämmitys on taloyhtiön suurin menoerä
- ★ Useita lakimuutoksia valmistella ja tulossa voimaan 2023
- ★ Yhtiökokoukset mahdollista järjestää myös etänä tai hybridinä
- ★ Energiatodistusten vanheneminen ajankohtaista tuhansissa yhtiöissä
- ★ Energiahankkeisiin ryhdyttävä ajoissa – avustusta nyt hyvin tarjolla



Osakeluetteloiden siirto alkanee kesän jälkeen

Taloyhtiön osakeluettelot on siirrettävä uuteen huoneistotietojärjestelmään tämän vuoden aikana.

Huoneistotietojärjestelmä on sähköinen rekisteri, johon kerätään tiedot osakehuoneistojen – kuten asuntojen ja autopaikkojen – omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Huoneistotietojärjestelmään siirtyvät tämän vuoden loppuun mennessä Suomen noin 90 000 taloyhtiötä ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa.

Sähköinen omistajamerkintä huoneistotietojärjestelmässä korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Oivan isännöimissä yhtiöissä Oivan tiimi hoitaa siirron, jos näin on taloyhtiön kanssa sovittu. Jos siirrosta ei vielä ole sovittu, hallituksen tulee tehdä asiasta päätös. Muussa tapauksessa siirrosta vastaa hallitus.

– Meillä on jo tovin ollut käynnissä tietojen tarkastusprosessi. Samaan aikaan, kun taloyhtiöiltä saadaan hallitusten päätöksiä, hoidetaan siirrosta tarvittavat Suomi-valtuutukset kuntoon. Tällä hetkellä näyttää siltä, että Oivalla olisi valmius osakeluettelotietojen siirtoon kesän jälkeen. Näin suuressa kiinteistö- ja huoneistokannassa siirtojen teko vienee kolmesta-neljään viikkoa sitten, kun valmistelevat työt ovat tehtyinä, sanoo liiketoimintajohtaja **Mikko Niskanen**.

Tammikuun loppuun mennessä koko valtakunnassa vasta pienimmät taloyhtiöt – noin kymmenen prosenttia kaikista yhtiöistä – olivat siirtäneet tietonsa uuteen järjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmään siirrettyjen taloyhtiöiden määrää voi seurata Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä verkkopalvelussa. Maanmittauslaitos julkaisee tuoreet tilastot kunnittain ja maakunnittain kerran kuussa, pääsääntöisesti aina kuun toisena arkipäivänä.

★ Seurantasivusto löytyy osoitteesta:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/-/siirretyt-osakeluettelot>



Lämmitys on taloyhtiön suurin menoerä

Kuluvan vuoden talousmenojen arviointi on yksi tärkeimmistä asioista yhtiökokoukseen valmistauduttaessa.

Lämmitys on taloyhtiön menoeristä suurin ja vaikuttaa siten kaikkein eniten yhtiön kokonaiskuluihin. Suurin osa Suomen taloyhtiöistä on kaukolämmössä, ja energian hinnat vaihtelevat suuresti paikkakunnasta riippuen. Oman paikkakunnan hintamuutokset on syytä tarkistaa talousarviota laadittaessa, ja varmistaa myös mahdolliset tiedossa olevat tulevat korotukset.

Sähkö on puhuttanut Suomessa enemmän kuin ehkä koskaan aiemmin. Sähköyhtiöiden sopimustarjoukset ovat eläneet paljon viime kuukausina ja tähän on tuskin odotettavissa suurta muutosta. Kevään aikana sähkön hinnan suunta näyttäisi olevan hieman alaspäin, joten taloyhtiön oman kiinteistösähkösopimuksen tilanne kannattaa tutkia tarkkaan. Hallituksen on hyvä myös muodostaa kantansa siihen, minkä tyyppinen sähkösopimus yhtiölle jatkossa tehdään.

Sähköllä lämmittäville asunto-osakeyhtiöille on mahdollisesti luvassa myös **sähköhyvitystä**. Hallituspuolueet pääsivät tammikuun lopussa yhteisymmärrykseen takautuvasti maksettavan sähköhyvityksen ja sähkölaskujen maksuajan pidentämistä koskevan lakiehdotuksen yksityiskohdista.

Ehdotuksen mukaan tukea olisi luvassa myös asunto-osakeyhtiöille, joiden lämmitys perustuu sähköön ja joiden lämmitykseen käytettävän sähkön kustannuksista vastaa asunto-osakeyhtiö. Kustannusarvio tämän tuen osalta on 25 miljoonaa euroa.

Tukea voisivat hakea valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai omistusoikeusasuntoja omistavat yhteisöt ja muut asuinrakennuksia omistavat yhteisöt. Tuen myöntäisi ARA. Tältä osin sähköllä lämmittävien taloyhtiöiden kannattaa olla tarkkana ja seurata lakiehdotuksen etenemistä eduskunnassa.



Taloyhtiölainojen viitekorkona on useimmiten 12 kuukauden euribor, joka on noussut viimeisen vuoden aikana huomasti. Vielä huhtikuussa 2022 vuoden euribor oli negatiivinen, kun helmikuun 2023 alussa se oli jo 3,4 %. Koron nousun vaikutus on sitä merkittävämpi, mitä suurempi lainamäärä taloyhtiöllä on. Koronnousu vaikuttaa myös suunnitteilla olevien korjaushankkeiden investointilaskelmiin.

Liki kaksinumeroisin lukuihin noussut inflaatio vaikuttaa niin taloyhtiöiden korjaushankkeiden kustannuksiin nousevina materiaalikuluina kuin jokaisen osakkaan ja asukkaan omaan elämäntilanteeseen. Viitteitä vastikemaksuongelmista on jo nousemassa, joten taloyhtiön vastike- ja ylipäättään talouden seurannassa on nyt oltava normaaliakin tarkempi.

Taloteknisten järjestelmien toimivuuteen voi vaikutusta olla 3G-verkon toiminnan päättyemisellä vuoden 2023 lopussa.

3G-verkot poistuvat käytöstä vuoden päättyessä. Esimerkiksi taloyhtiön lämmönohjausjärjestelmän, sähkö- ja vesimittareiden tai lukitusjärjestelmässä olevien laitteiden taustalla voi olla 3G-verkkoon pohjautuvaa tekniikkaa tiedonsiirrossa. Jotta nämä järjestelmät toimisivat myös ensi vuonna, on laitteita uusittava tämän vuoden aikana. Mahdolliset muutostyöt on hyvä huomioida myös budjetoidessa taloyhtiön tämän vuoden korjausmenoja.

Parhailaan valmistellaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista yhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisten tilojen osalta.

Tavoitteena on edistää ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten asumista kotona. Lakiesityksen mukaan osakkaalla olisi mahdollisuus toteuttaa osakehuoneistonsa ulkopuolella yhtiön yhteisissä tiloissa sellaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia, joiden kustannuksista hän itse vastaa tai jotka katetaan julkisella tuella.

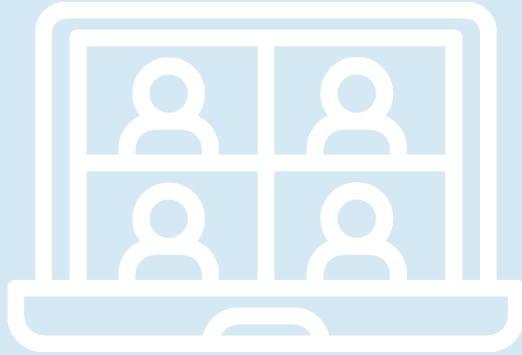
Tällaisia esteettömyyttä parantavia muutoksia voisivat olla esimerkiksi kulkuluiska, ovipuhelin ja sähköinen avausjärjestelmä ulko-ovelle, tukikaiteet, muut käsijohteet, yhteiseen saunaan asennettavat kiinteät istuimet ja kiinteistön yleisten tilojen valaistuksen parantaminen. Lakiehdotuksessa ollaan muuttamassa myös taloyhtiöiden päätöksenteon sääntöjä kestäväää asumista edistävien uudistusten toteuttamiseksi enemmistöpäätöksillä. Kyse on sellaisista uusista teknisistä ratkaisuista ja palveluista, jotka aikaa myöten yleistyvät ensin uusissa yhtiöissä. Lakiehdotukseen on sisällytetty muun muassa sähkökulkuneuvojen latauspisteiden rakentamista, aurinkosähkön ja muun energian paikallista tuotantoa asunto-osakeyhtiössä sekä yhteiskäyttöpalveluiden käyttöönottoa koskevia mainintoja esimerkkeinä lain tarkoittamista kestäväää asumista edistävästä uudistuksista.

Pienissä taloyhtiöissä muutoksia tulee myös jätehuoltoon.

Kartongin, metallin, lasin ja muovin erilliskeräysvelvollisuus laajenee viimeistään 1.7.2023 kiinteistöille, joissa on vähintään viisi huoneistoa. Muutosten taustalla on vuonna 2021 voimaan tullut jätelain uudistus.

Kuntakohtaiset kierrätysratkaisut vaihtelevat eri kunnissa, joten taloyhtiön hallituksen on hyvä varmistaa oman kunnan tilanne kunnan jätehuoltoyhtiöltä.

**Useita lakimuutoksia
valmisteilla ja
tulossa voimaan 2023**



Yhtiökokoukset mahdollista järjestää myös etänä tai hybridinä

Kevään yhtiökokoukset voidaan järjestää etänä tai hybridinä, eikä kokoukselle tarvitse nimetä kiinteää kokouspaikkaa.

Asunto-osakeyhtiölakia muutettiin heinäkuussa 2022 niin, että pelkät etäyhteyden välityksellä pidettävät eli etäyhtiökokoukset ovat mahdollisia. Lisäksi ns. hybridikokoukset eli kiinteässä kokouspaikassa järjestettävät, mutta myös etäyhteydellä osallistumisen mahdollistavat, kokoukset ovat jatkossa mahdollisia.

Taloyhtiön hallitus on edelleen se toimielin, joka päättää millä mallilla yhtiökokous järjestetään. Etäkokouksia suunniteltaessa on kuitenkin syytä muistaa, että taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä on löydyttävä kirjaus etäkokousmahdollisuudesta. Jos näin ei ole, yhtiöjärjestystä on tältä osin muutettava.

Yhtiöjärjestysmääräys voidaan kirjoittaa joko sallivaan tai velvoittavaan muotoon. Yrityksen kannalta joustavin on määräys, joka mahdollistaa etäkokousten järjestämisen, mutta ei velvoita siihen. Hallituksella on tällöin vapaus päättää kokouksen järjestämistavasta.

Hybridikokouksia eli osittain etänä ja osittain kokouspaikalla pidettäviä yhtiökokouksia voidaan jatkossakin järjestää muuttamatta yhtiöjärjestystä.

Vähintään 30 osakehuoneiston ja sitä suuremmissa yhtiöissä osakasvähemmistölle eli vähintään 1/10 yhtiön osakekannasta omistaville on tämän vaatimuksesta tarjottava mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla, jollei tällaisen kokouksen järjestämistä ole yhtiöjärjestyksessä rajoitettu tai kielletty. Etäosallistumista on vaadittava yhtiön hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Jos taloyhtiön yhtiöjärjestys mahdollistaa etäkokouksen, samaisella 1/10 osakasvähemmistöllä on oikeus vaatia osallistumisoikeutta yhtiökokoukseen myös kokouspaikalla.



Energiatodistusten vanheneminen ajankohtaista tuhansissa yhtiöissä

Nykyinen energiatodistuksia koskeva laki tuli voimaan 1.6.2013.

Lain mukainen energiatodistus on voimassa kymmenen vuotta, joten ensimmäisten nykylain mukaisten todistusten määräaika on täyttymässä tänä kesänä. Tämän hetken tiedon mukaan vanhenevat energiatodistukset on uusittava niiden voimassaolon päätyttyä.

Energiatodistusten uusimiseen on ehdotettu muun muassa Isännöintiliiton toimesta lisäaikaa kiristyvän EU-lainsäädännön huomioimiseksi energiatodistuksissa. Lykkäyksen toteutumisesta ei ainakaan toistaiseksi ole vielä varmuutta.



Energiahankkeisiin ryhdyttävä ajoissa – avustusta nyt hyvin tarjolla

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myönsi vuonna 2022 taloyhtiöiden korjauksiin avustuksena noin sata miljoonaa euroa. Saman verran tukirahaa on varattu tämän vuoden energiatehokkuutta parantaviin hankkeisiin.

Valtion tavoitteena on avustusten myöntämisen kautta sekä ehkäistä ilmastonmuutosta että kehittää ikääntyvän Suomen asumisolaja. Tukea myönnetään erityisesti rakennusten energiatehokkuutta ja esteettömyyttä lisääviin hankkeisiin, mutta avustusta on saatavissa myös esimerkiksi sisäilmaa parantaviin suunnittelu- ja korjaustoimiin. Uusimpana avustuksena listalle nostettiin viime lokakuussa haettavaksi tullut avustus taloyhtiön siirtymiselle matalalämpöisen kaukolämmön piiriin.

Asuinrakennusten energiatehokkuutta parantavia korjaushankkeita avustetaan tänä vuonna yhteensä 98,67 miljoonalla eurolla. Avustusta voidaan myöntää monenlaisiin asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin ja toimiin, esimerkiksi lämmitystaparemontteihin, lämmöntalteenottojärjestelmiin, kiinteistöautomaatioon, julkisivujen ja yläpohjan lämmöneristyksen, ylläpidon estävään aurinkosuojaukseen, vettä säästäviin toimenpiteisiin sekä järjestelmien säätöön.

Energjaremontin valmistelu on tehtävä huolella ja se on syytä aloittaa ajoissa. Liikkeelle on paras lähteä nykytilanteen kartoittamisesta ja investoinnin tavoitteiden määrittelystä. Jo alkuvaiheessa kannattaa tutustua myös ARA:n eri avustusvaihtoehtoihin, jotta ne tulevat huomioituksi suunnittelussa.

Nyt tarjolla olevista avustusmuodoista valtaosa on määräaikaista, joten niistä on mahdollista hyötyä etenkin tänä vuonna liikkeelle lähtevien hankkeiden osalta.

★ Lisätietoa ARA:n energia- ja korjaustukiehdoista löytyy osoitteesta:
https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus