

Juha Makkonen

Strategia taloyhtiölle

Case As Oy Kotikoskela

Strategia taloyhtiölle

Case As Oy Kotikoskela

Juha Makkonen
Opinnäytetyö
Syksy 2015
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä: Juha Makkonen

Opinnäytetyön nimi: Strategia taloyhtiölle:

Case Asunto-osakeyhtiö Kotikoskela

Työn ohjaaja: Eija Svanberg

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2015

Sivumäärä: 34 + 13

Opinnäytetyössäni laadin strategian asunto-osakeyhtiö Kotikoskelalle. Taloyhtiöiden strategiat ovat olleet yleistymässä viime vuosien aikana ja kohdetaloyhtiöllä ei vielä strategiaa ollut. Työn tavoitteena oli luoda taloyhtiölle heidän ensimmäinen strategiansa.

Teoreettinen pohja perustui erilaisiin lähdeaineistoihin, kuten taloyhtiön strategian laatimisen viralliseen ohjeistukseen. Kuvasin työssäni eri näkökulmia mitä strategiaa luodessa tulee ottaa huomioon. Työssäni kerrotaan myös kuinka strategiaprosessi etenee, mitkä ovat taloyhtiön strategian osapuolet ja miten strategia auttaa kunnossapidon suunnittelussa.

Strategian pohjalla on yleensä asukaskysely, jolla selvitetään asukkaiden ja osakkaiden toiveet ja ajatukset taloyhtiön eri ominaisuuksista ja toimielimistä. Suorittamani kysely löytyy liitteestä 2.

Työssäni käytin kvalitatiivista tutkimusta ja konstruktivistista tutkimusotetta. Tutkimusmenetelminä käytin SWOT-analyysiä ja kyselytutkimusta. Näillä menetelmillä pystyin luomaan parhaan mahdollisen tiedon strategian pohjaksi

Tutkimuksen tuloksena syntyi strategialuonnos taloyhtiölle joka löytyy liitteestä 4. Taloyhtiön yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä seuraavassa kokouksessaan, jolloin strategiaan vielä saattaa tulla muutoksia. Pohdinnassa vielä koottiin tulokset yhteen ja mietittiin parannusehdotuksia jatkokehittelyä varten.

Asiasanat: Strategia, taloyhtiö, asunto-osakeyhtiö, asukaskysely

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree programme in Business Economics

Author: Juha Makkonen

Title of thesis: Strategy for housing cooperative:

Case Housing Company Kotikoskela

Supervisor: Eija Svanberg

Term and year when the thesis was submitted: Fall 2015

Number of pages: 34 + 13

The purpose of this thesis was to make a strategy for the housing company Kotikoskela. Strategies for housing companies have been becoming popular in recent years and this housing company did not have one.

The theoretical basis was based on various sources such as the official guidelines for making strategy for housing cooperative. I described different aspects of what should be taken into account when making strategy. This thesis also describes the process of making a strategy, who are involved making a strategy and how will strategy help with the administration in housing companies.

The data was collected through an inquiry and a SWOT-analysis. Inquiry is used to survey what people thought about various features of the apartment complex. The inquiry I used for the survey can be found from the appendix 2.

The thesis resulted in a strategy draft for the housing company. The shareholders decide on the approval of the strategy draft in their next meeting, so the draft may still be subject to change. In conclusions we tied things together and thought about further development proposals. The draft can be found from appendix 4.

Keywords: Strategy, Housing company, inquiry

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	7
2	TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS	8
	2.1 Toimeksiantaja asunto-osakeyhtiö Kotikoskela	8
	2.2 Taloyhtiön määritelmä	9
3	TALOYHTIÖN STRATEGIA	10
	3.1 Mitä strategia voi olla	10
	3.2 Strategisen suunnittelun näkökulmat	11
	3.3 Strategia apuna taloyhtiön kunnossapidon suunnittelussa	13
	3.4 Taloyhtiön strategian osapuolet	14
	3.5 Strategian laadintaprosessi	14
4	TUTKIMUSMENETELMÄT	16
	4.1 Kvalitatiivinen tutkimus	16
	4.1.1 Kyselytutkimus	16
	4.1.2 SWOT-analyysi	18
	4.2 Konstruktiivinen tutkimus	19
5	TALOYHTIÖN STRATEGIAN LAADINTA	20
	5.1 Taloyhtiön tiedot	20
	5.2 Asukaskyselyn laatiminen	21
	5.3 Asukaskyselyn tulosten analysointi	23
	5.4 Vahvuudet, heikkoudet, uhat ja mahdollisuudet	25
	5.5 Strategialuonnoksen rakentaminen	25
	5.5.1 Strategiset linjaukset	26
	5.5.2 Taloyhtiön toimintatavat ja kehitystarpeet	27
	5.5.3 Käyttö ja seuranta	29
6	POHDINTA	30
	6.1 Tärkeimmät tulokset	30
	6.2 Jatkokehittäminen	31
	6.3 Yhteenveto	31
7	Lähteet	33
	LIITTEET	
	Liite 1. Saatekirje kyselytutkimukseen	35

Liite 2. Kyselytutkimus	36
Liite 3. SWOT-analyysin pohdinnat	44
Liite 3. Strategialuonnos As Oy Kotikoskela	45

1 JOHDANTO

Asunto-osakeyhtiölain muutos vuonna 2010 velvoitti taloyhtiöt tekemään pitkän tähtäimen suunnitelmia, joissa tulee mainita kaikki tulevat korjaushankkeet viiden vuoden tähtäimellä. Tämän johdosta taloyhtiöille on alettu luomaan strategioita viime vuosien aikana. Asunto-osakeyhtiön tavoitteena on tuottaa asumispalveluja ja pitää huolta omaisuuden arvosta ja sen kehittämisestä esimerkiksi myynti- ja vakuusarvona. Strategiassa luodaan katsaus taloyhtiön nykytilanteeseen, sekä, mitä osakkaat ja asukkaat taloyhtiöltä haluavat ja tarvitsevat. Strategia on taloyhtiön ohjaava voima joka samalla luo pohjan yhtiön päätöksenteolle sekä antaa kuvan taloyhtiön kiinteistönhoidon ja ylläpidon arvoista.

Opinnäytetyön tehtävänä oli luoda asunto-osakeyhtiölle strategialuonnos asukaskyselyn pohjalta. Hanke toteutettiin yhdessä Asunto Oy Kotikoskelan kanssa. Hankkeen tarkoituksena oli luoda taloyhtiölle heidän ensimmäinen strategiansa asukaskyselyn pohjalta.

Opinnäytetyö keskittyy kuvaamaan strategian sisältöä ja eri näkökulmia mitä strategiaa tehdessä tulee ottaa huomioon. Suuri painotus oli myös keskittyä itse strategian sisältöön ja toteuttamiseen. Kysely oli tarkoitettu jokaiselle osakkaalle ja asukkaalle taloyhtiössä

Työ käsittelee ensin opinnäytetyön taustaa sekä esittelee työn kohteen. Tämän jälkeen käydään läpi taloyhtiön strategiaan liittyvää teoriaa ja prosessia. Kappaleessa neljä tutustutaan käytettyihin tutkimusmenetelmiin. Kappaleessa viisi käydään läpi taloyhtiön strategian luomisprosessia askel askeleelta. Viimeisenä löytyy pohdinta kappale jossa mietitään työn onnistumista ja kehitysehdotuksia. Opinnäytetyöstä tuleva strategialuonnos löytyy liitteestä 4.

2 TYÖN TAUSTA JA TARKOITUS

Toimeksiantajana toimii As Oy Kotikoskela ja hanke oli tarjolla Oulun ammattikorkeakoulun Oivan sivuilla. Taloyhtiöllä ei ollut olemassa ennen tätä hanketta strategiaa ja asioita oltiin hoidettu vain silloin kun se tarpeelliseksi nähtiin. Työn tavoitteena ja tarkoituksena on luoda taloyhtiölle asukaskyselyn kautta toiminnallinen strategia kiinteistön hoidon ja ylläpidon auttamiseksi. Tehtävänä oli myös strategiamallin luominen taloyhtiön käyttöön. Strategiamalli kuvaa taloyhtiön strategiaa visuaalisessa muodossa lyhyesti ja ytimekkäästi.

Työn tueksi otettiin käyttöön ympäristöministeriön Korjausrakentamisen strategian toimeenpanosuunnitelman 2009-2017 osana syntyneitä isännöintiliiton Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta-julkaisua (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012.) Tukena on myös aiheesta aikaisemmin tehtyjä julkaisuja, jotka antavat ohjeita strategian luomiseen.

Työn tarkoituksena on luoda taloyhtiölle strategia asukaskyselyn pohjalta joka on suunnattu asunnon omistajille ja käyttäjille. Strategia sitten kiteyttää omistajien ja käyttäjien tavoitteet kiinteistön kehittämiseksi ja ylläpitämiseksi olemassa olevilla resursseilla. Strategiassa tullaan käymään läpi taloyhtiön tilanne sekä se, miten taloyhtiötä kehitetään ja johdetaan. Taloyhtiö saa samalla työn tuloksena ohjeet SWOT-analyysin tekemiseen, sekä valmiin asukkaille ja osakkaille suunnattavan kyselyn.

2.1 Toimeksiantaja asunto-osakeyhtiö Kotikoskela

Strategian kohde sijaitsee Oulun Koskelassa. Vuonna 1969 rakennetussa taloyhtiössä on kolme kerrostaloa, joissa on yhteensä 105 asuinhuoneistoa. Kerrostaloista löytyy myös yhteensä kolme saunaosastoa, kahdeksan urheiluvälinevarastoa, kaksi varastohuonetta, kolme askarteluhuonetta sekä kolme väestönsuojaa. Piha-alueeseen kuuluu autotalli, sekä iso ja pieni parkkialue. Taloyhtiöön on viimeisimpänä tehty hulevesiviemärin liittäminen

vesilaitoksen verkostoon, lämmönvaihtimien uusiminen taloihin 1 ja 2, sekä vesikourujen ja syöksytörvien lämmityskaapeleiden asennus taloon 2. Kaikki nämä on suoritettu vuonna 2014. Isompia tulevia saneerauksia porrashuoneiden kunnostus 2016, tonttivesijohdon uusiminen 2018 sekä ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen 2019.

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita Oulun kaupungilta vuokratulla tontilla sijaitsevia kolmea kerrostalorakennusta, joiden huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

2.2 Taloyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiö on asumis-, omistus- ja kiinteistöpitoyhteisö, jonka tehtävänä on tuottaa asumispalveluita osakkeenomistajille ja vuokralaisille. Asunto on yleensä suurin investointi ja tärkein sijoituskohte suomalaisille. Tämän takia taloyhtiötä tulisikin johtaa tavoitteellisesti. (Grass & Tossavainen 2009, 34.)

Asunto-osakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölaissa seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asuntoosakeyhtiölaki 1559/2009.)

Taloyhtiötä tulisi johtaa kuin mitä tahansa yhtiötä. Omistajat vastaavat taloyhtiön toiminnasta yhtiökokouksessa, Valitsevat hallituksen sekä päättävät taloudesta ja tulevista tavoitteista. Taloyhtiötä voisi kuvailla palveluyritykseksi, jonka tulee huomioida sekä asukkaiden että omistajien tavoitteet ja seurata toimintaympäristön muutoksia. (Grass & Tossavainen 2009, 34.)

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN STRATEGIA

Strategia on pitkän tähtäimen suunnitelmaa suurempi kokonaisuus. Strategiassa kiteytetään omistajien ja käyttäjien tavoitteet oman kiinteistön kehittämiseksi. Siinä huomioidaan myös kiinteistön nykyistä kuntoa ja tulevia korjaustarpeita. Strategiaan tulee myös selvittää taloyhtiön nykytilanne, sekä miten yhtiötä pitäisi johtaa ja kehittää. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen - Näin laadimme strategian 2012, 2.)

Asunto-osakeyhtiölain 6:ssa luvussa, 3§ todetaan, että yhtiökokouksessa on esitettävä:

Hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009.)

3.1 Mitä strategia voi olla

Asunto-osakeyhtiön strategiana voidaan pitää esimerkiksi yksittäistä toimenpidettä, johdonmukaista toimintamallia tai vaikka yhtiön asemoitumista ympäristöön. Yksittäisellä toimenpiteellä tarkoitetaan esimerkiksi jos hallituksen enemmistö on myymässä asuntojaan, se voi päättää porraskäytävien maalaamisesta tai kukkaistutusten uudistamisesta. Johdonmukainen toimintamalli tarkoittaa tiedostettua tai tiedostamatonta suunnitelmaa, joka muuttuu usein toistuvaksi käytösmalliksi. Asemoituminen ympäristöön tapahtuu monesti taloyhtiöllä joka sijaitsee hyvällä alueella, mutta hieman heikkokuntoinen kiinteistö voi hinnallisesti tai muuten yrittää etsiä ”rauhaisaa kilpailurakoa”. Strategia voi olla myös yleisempi näköala, käsite tai ideologia, joka ohjaa tapaa nähdä maailmaa – tässä tilanteessa asumista – ja tehdä sitä koskevia valintoja. (Grass, ym, 2010, 136.)

Taloyhtiön strategia voidaan rakentaa juuri tällaisten arvostusten pohjalta. Selvitetään, mitä asukkaat haluavat, kootaan nämä käsitykset ja toiveet ja muodostetaan niistä yhdessä yhteinen näkemys strategiasta. Suunta ja strategia perustuvat taloyhtiössä käytäviin keskusteluihin. Strategiaan vaikuttavia osatekijöitä ovat asukkaiden elämäntilanteet ja arvostukset: se on useimmiten tarpeiden, halujen ja mahdollisuuksien kompromissi.

3.2 Strategisen suunnittelun näkökulmat

Suunnittelun kannalta on olennaista, että hankitaan kaikki olennainen tieto koskien taloyhtiön teknistä ja rakenteellista kuntoa sekä taloudellista tilannetta. Asukkaiden ja osakkaiden osallistuttaminen prosessiin viestinnän avulla on avainasemassa. Näkökulmien lisäksi täytyy huomioida kiinteistön omistajien ja asukkaidenkin elinkaari. Rakennuksen elinkaarella tarkoitetaan jaksoa maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta aina rakennuksen purkuun ja purkutuotteiden lajitteluun saakka. Rakentamisen ja purun väliin mahtuu käyttöikä johon sisältyy lukuisia kunnossapitajaksoja, joilla pyritään lisäämään rakennuksen käyttöikää. (Elinkaaren suunnittelu, 20.12.2007.) Kuvio 1 osoittaa, mitkä näkökulmat otetaan huomioon strategiaa luotaessa.



Kuvio 1. Strategisen suunnittelun näkökulmat ja elinkaariajattelu (alkuperäinen kuvio, Siitonen, H. 2010, 31.)

Rakenteelliseen ja teknilliseen näkökulmaan pohjatiedon ja perustan antavat esimerkiksi PTS ja muut kiinteistön rakenteelliseen kuntoon liittyvät dokumentit ja asiakirjat. On tiedettävä rakenteellinen kunto, jotta voidaan suunnitella tulevaisuuden ylläpitoon ja kunnossapitoon meneviä kustannuksia. (Siitonen, H. 2010, 31.)

Talouden näkökulmassa asioita on ajateltava teknistaloudellisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että korjausten ja kunnossapidon toiminnan täytyy olla tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti siedettäviä. Huomioon täytyy ottaa myös taloyhtiön varallisuus, jotta nähdään mihin voidaan panostaa ja mistä voidaan joustaa. Taloutta suunnitellessa täytyy huomioida minkälaisia taloudellisia panoksia osakkaat ovat valmiita tekemään taloyhtiön hyväksi. (Siitonen, H. 2010, 31.)

Sosiaaliseen näkökulmaan liittyvät asukkaiden viihtyvyyteen vaikuttavat sosiaaliset tekijät. Tähän liittyy kysymys, kuinka yhteisöllinen taloyhtiö on ja haluaa olla. Vaikka asukkaat eivät viettäisikään erityisesti aikaa yhdessä, voi taloyhtiössä silti olla hyvä yhteishenki ja taloyhtiö sopuisa. Täytyy myös muistaa, ettei jokaisella ole kiinnostusta tai mahdollisuutta osallistua taloyhtiön toimintaan ja tämä on otettava huomioon strategian suunnittelussa. Sosiaaliseen ympäristöön myös vaikuttaa asukkaiden monimuotoisuus ja eri elämäntilanteissa oleminen. (Siitonen, H. 2010. 31.)

Turvallisuudessa on otettava huomioon niin rakenteellinen ja fyysinen turvallisuus kuin käyttöturvallisuuskin sekä erilaisissa tilanteissa toimiminen. Muun muassa rikostorjunta, paloturvallisuus sekä vahinkojen ja onnettomuuksien ehkäisy kuuluu turvallisuuteen. Konkreettisia turvallisuuteen liitettäviä asioita ovat esimerkiksi lukitus, valaistus, järjestyssäännöt, palovaroittimet ja toiminta vesivahingon sattuessa. Sosiaaliset tekijät vaikuttavat osaltaan turvallisuuden tunteeseen ja turvallisuuteen. (Siitonen, H. 2010. 32.)

Elinkaariajattelulla huomioidaan niin asukkaiden ja osakkaiden kuin kiinteistön ja rakennuksen elinkaari. Ihmisten muuttuvat elämän tilanteet vaikuttavat

yhtäläillä tulevaisuuden mahdollisuuksiin kuin rakenteelliset mahdollisuudet ja rajoitteet. Opiskelijalla, lapsiperheellä ja eläkeläisellä voi olla hyvinkin erilaiset näkemykset ja tarpeet. Elinkaariajattelussa tulee myös huomioida mitkä investoinnit tässä elinkaaren vaiheessa tulevat myös vaikuttamaan tulevaisuudessa. (Siitonen, H. 2010. 32.)

Täytyy myös muistaa, että strategiaa voidaan toteuttaa monella tavalla ja kunkin taloyhtiön strategia on erilainen, sillä jokainen taloyhtiö on omanlaisensa. Strategiatyö on alati kehittyvä kokonaisuus ja taloyhtiön ensimmäisen strategian ei tule olla liian monimutkainen. Strategian tulee olla osa taloyhtiön jokapäiväistä toimintaa ja sitä tulee kehittää jatkuvasti. (Siitonen, H. 2010, 32.)

3.3 Strategia apuna taloyhtiön kunnossapidon suunnittelussa

Strategia on hallituksen ja isännöinnin työkalu, jolla helpotetaan asunto-osakeyhtiön johtamista. Osakkaat osallistuvat yhteisen tavoitteen määrittelyyn, joka lisää päätöksenteon avoimuutta. Strategian pitkäjänteisellä toteuttamisella vaikutetaan muun muassa taloyhtiön arvon nousemiseen. Valmisteluvaiheen viestintä vaikuttaa merkittävästi strategian onnistumisen ja sen hyväksymisen sekä siihen sitouttamiseen. Osakkaat, asukkaat ja muut kiinteistön käyttäjät ovat tärkeässä roolissa strategian onnistumisen kannalta. Heitä tulisikin kuunnella laajasti valmistelun eri vaiheissa. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2.)

Taloyhtiöllä tulisi olla kiinteistön elinkaaren ja omaisuuden hallintaan vähintään seuraavat ajan tasalla olevat suunnitelmat ja asiakirja:

- Kuntoarvio ja siihen liittyvä kiinteistönpidon PTS eli pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma
- Ajan tasalla oleva kirjallinen kunnossapitotarveselvitys viidelle vuodelle
- Ajan tasalla oleva kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdista
- Huoltokirja
- Pelastussuunnitelma

- Kulutusseuranta tai energiatodistus
- Kuntotodistus
- Strategia

(Grass, B. Heino, J. Kaivanto, K. 2010, 134.)

Ylläolevien suunnitelmien ja asiakirjojen avulla taloyhtiön hallitus saa riittävästi tietoa kiinteistön tilasta ja korjaustarpeesta. Hallituksen tehtäväksi jää tehdä ehdotus tärkeimmistä ja kiireellisimmistä korjaustarpeista, jotta yhtiön osakkaat voivat tehdä asiaa koskevat päätökset korjausten aikatauluista ja niiden rahoituksesta. (Grass, ym. 2010,153.)

3.4 Taloyhtiön strategian osapuolet

Asunto-osakeyhtiöön kuuluu kolme toimielintä, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja isännöinti. Taloyhtiöihin kuuluu myös lukuisia toimijoita, jotka ovat esimerkiksi: (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 10.)

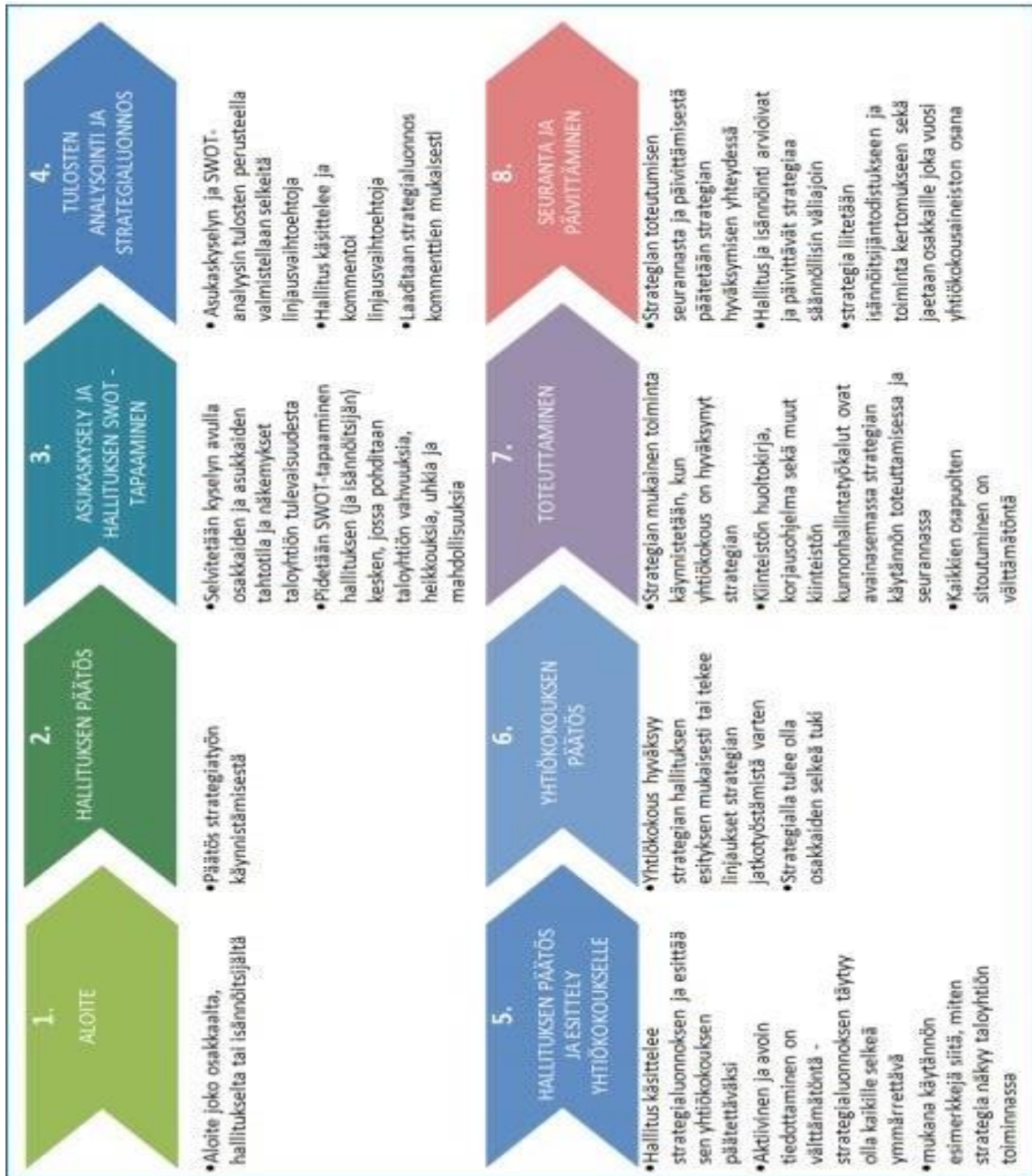
- nykyiset osakkeenomistajat, jotka asuvat omistamassaan asunnossa
- nykyiset sijoittajaosakkaat
- nykyiset vuokralaiset
- tulevat osakkaat
- tulevat vuokralaiset
- asunto-osakeyhtiön sopimuskumppanit
- osakkaiden sopimuskumppanit, esimerkiksi asuntokauppaa rahoittavat pankit, urakoitsijat

3.5 Taloyhtiön strategian laadintaprosessi

Strategiaprosessi voidaan jakaa kolmeen pääosaan. Ensimmäinen osa sisältää tarpeiden, mielipiteiden ja näkemysten selvittämistä. Toinen osa on sisällön suunnittelemista ja määrittelemistä ja viimeisessä osassa strategia kiteytetään kaikille ymmärrettäväksi yhteisesti hyväksytyksi yhteisen tahdon ilmaukseksi. (Hippi 2009, 4.)

Strategiaprosessin aloite voi tulla joko osakkaalta, hallitukselta tai isännöitsijältä, jonka jälkeen hallitus voi päättää varsinaisen strategian

laatimisesta. Viestintä ja vuorovaikutus ovat olennainen osa hankkeen onnistumisen kannalta, sillä ne vaikuttavat merkittävästi strategian hyväksymiseen ja siihen sitoutumiseen. Edellytyksenä on myös, että osakkaat, asukkaat ja muut käyttäjät ovat mukana läpi koko strategiatyön. (Siitonen, H. 2013, 53.) Laadintaprosessi voidaan vielä jakaa tarkemmin kahdeksaan vaiheeseen. (Kuvio 2)



KUVIO 2: Strategiaprosessi. (Siitonen, H. 2013, 53.)

4 TUTKIMUSMENETELMÄT

Ojasalo, Moilanen ja Ritalahti (2014, 36) kirjoittavat, että kehittämistehtävän tyyppi ja tarkoitus määrittää sen, mikä lähestymistapa sopii parhaiten kun lähtee käsittelemään kehittämistyötä. Omaan työhöni valitsin tutkimusmenetelmäksi kvalitatiivisen tutkimuksen. Käytän lähestymistapana konstruktivistista tutkimusotetta. Eri menetelmiä käyttämällä saadaan työhön erilaisia näkökulmia sekä luodaan mahdollisimman kattava tietopohja tutkimuksen pohjaksi. (Ojasalo, Moilanen, Ritalahti, 2014, 40.)

4.1 Kvalitatiivinen tutkimus

Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on ymmärtää tutkittavaa ilmiötä paremmin ja kokonaisvaltaisemmin. Lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen. Määrällisten ja laadullisten menetelmien välinen raja on häilyvä tutkimuksellisassa kehittämistyössä. Kvantitatiivisilla menetelmillä yleensä saadaan pinnallista, mutta luotettavaa tietoa ja kvalitatiivisilla menetelmillä syvällistä, mutta huonosti yleistettävää tietoa. (Ojasalo ym. 2014, 105, 121.) Työssäni käytin tiedonkeräysmenetelminä kyselytutkimusta ja SWOT-analyysia.

4.1.1 Kyselytutkimus

Yhteiskuntatieteellisessä tutkimuksessa eniten käytetty tiedonkeruumenetelmä on kysely. Kyselytutkimuksen etuna on laaja tutkimusaineisto, jossa voidaan kysyä useilta ihmisiltä monia asioita. Se on menetelmänä nopea ja tehokas. Kyselyt tuottavat paljon numeroihin perustuvia tuloksia joita sitten käsitellään tilastollisesti. Kyselytutkimuksen heikkoutena voidaan pitää tuotetun tiedon pinnallisuutta, miten vastaajat ovat suhtautuneet tutkimukseen, kysymysten onnistuminen vastaajien näkökulmasta, kuinka tietoisia vastaajat ovat tutkimuksen aiheesta tai ovatko he perehtyneitä aiheeseen. (Ojasalo ym, 2014, 121.)

Kysely voidaan toteuttaa erilaisilla tavoilla. Tyypillisin toteutustapa on joko internetissä täytettävä kysely tai postitse lähetettävä kyselylomake, näissä tavoissa vastaaja täyttää itse lomakkeensa. Kysely voidaan myös toteuttaa puhelimitse tai kasvokkain, joissa haastattelija täyttää lomakkeen. Tiedonkeruutekniikka vaikuttaa siihen millaisia kysymyksiä voidaan esittää ja mitkä tekijät vaikuttavat vastauksiin ja tutkimustulosten luotettavuuteen. (Ojasalo ym, 2014, 121.)

Kyselytutkimusta tehdessä tulee ottaa huomioon aiempi tieto tutkittavasta ilmiöstä. Ellei aiempaa tietoa ole aiheesta, kyselylomakkeen suunnittelu on vaikeata tai mahdotonta. Aikaisempiin tutkimuksiin tutustuminen on erittäin tärkeää. Lomaketta suunniteltaessa tulee tekijällä olla kehittämistyön tavoitteet selvillä. Kyselyyn sisällytetään vain kaikki sellaiset kysymykset, joita tarvitaan työn tavoitteiden saavuttamiseksi. (Ojasalo ym, 2014, 121, 130.)

Kyselyn pituus ja ulkoasun selkeys ovat erittäin tärkeitä sekä vastaajalle että tietojen tallentajalle. Liian pitkä kysely heikentää vastaamishalua. Kysymyksenasettelussa tulee ottaa huomioon yksinkertaisuus ja helppotajaisuus, asioita ei pidä kysyä vain varmuuden vuoksi. On myös muistettava että vastaajajoukko harvoin tuntee aihealuetta yhtä hyvin kuin kysymysten laatija. Kysymykset tulee siis laatia erittäin tarkoin. (Ojasalo ym, 2014, 131-132.) Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara ovat myös koonneet seuraavan suosituslistan.

- Selvyys on tärkeintä. Laadi yksiselitteisiä kysymyksiä
- Tarkat kysymykset ovat parempia kuin yleisluonteiset kysymykset
- Lyhyet kysymykset ovat parempia kuin pitkät
- Vältä kysymyksiä joihin liittyy kaksoismerkityksiä. Kysy vain yhtä asiaa kerrallaan
- Tarjoa valittavaksi ”ei mielipidettä” –vaihtoehto
- Käytä monivalintavaihtoehtoja mieluummin kuin ”samaa mieltä” tai ”eri mieltä” –väittämiä
- Harkitse kysymysten määrää ja järjestystä lomakkeessa
- Tarkista sanojen valinta ja käyttö. Käytä kieltä, jota vastaaja ymmärtää.

Yksi tavallisimmista kysymysten tarkkuuteen liittyvistä kysymyksistä koskee sitä, laaditaanko kysymykseen valmiit vastausvaihtoehdot vai riittääkö avoin kysymys. Avoimia kysymyksiä ei suositella lisäämään lomakkeeseen ellei niiden käyttöön ole painavaa syytä. Kysymysten on hyvä olla yksiselitteisiä, jotta jokainen vastaaja ymmärtää kysymyksen samalla tavalla. Kyselyyn kannattaa lisätä mukaan mahdollisimman yksityiskohtaiset vastausohjeet. (Ojasalo ym, 2014, 132.)

Saatekirje on erittäin tärkeä kyselytutkimuksen onnistumisen kannalta. Sen perusteella vastaajalle selviää mistä on kyse, ja sen perusteella voi päättää osallistuuko hän tutkimukseen vai ei. Saatekirjeen ominaisuuksilla on suora vaikutus vastausprosenttiin. Saatteen on herätettävä luottamusta ja vastausmotivaatiota. (Ojasalo ym, 2014, 133.)

Kyselyllä on mahdollista tuottaa sekä laadullista (avoimet kysymykset) että määrällistä dataa, joskin painopiste on yleensä määrällisen tiedon tuottamisessa. Määrällisen (kvantitatiivisen) tiedon käsittely ja analysointi ja tulkinta ovat laajoja aiheita. (Ojasalo ym, 2014, 134.)

4.1.2 SWOT-analyysi

SWOT-analyysi on yksinkertainen ja yleisesti käytetty yritystoiminnan analysointimenetelmä. Lyhenne tulee englanninkielisistä sanoista Strengths (vahvuudet), Weaknesses (heikkoudet), Opportunities (mahdollisuudet) ja Threats (uhat). Nykyisyyttä sekä sisäisiä ominaisuuksia kuvaavat vahvuudet ja heikkoudet sekä ulkoisia tekijöitä mahdollisuudet ja uhat. (Suomen riskienhallintayhdistys, 4.10.2015.)

SWOT –analyysin tavoitteena on luoda yhteinen kuva muun muassa taloyhtiön taloudellisesta ja toiminnallisesta tilasta, riskeistä ja mahdollisuuksista sekä asemasta asuinalueella. Luonnollisesti sitouttavin tapa toteuttaa SWOT-analyysi olisi asukaskokouksessa, mutta tämä ajatuksenvaihto voidaan myös suorittaa hallituksen sisällä. (Grass, B. Heino, J. Kaivanto, K. 2010, 143-144.)

4.2 Konstruktiivinen tutkimus

Työssäni oli tarkoitus saada aikaan konkreettinen tuotos, strategia. Ojasalo ym (2014, 66) mukaan konstruktiivinen tutkimus soveltuu lähestymistavaksi kun tehtävänä on luoda konkreettinen tuotos. Konstruktiivisessa tutkimuksessa on suositeltava käyttää monia eri menetelmiä parhaimman lopputuloksen saavuttamiseksi. Konstruktiivisessa tutkimuksessa korostuu tutkimuksen hyödyntäjän ja toteuttajien välinen kommunikointi. (Ojasalo ym, 2014, 66. 68).

Konstruktiivisen tutkimuksen ydinpiirteitä ovat: (Lukka 2001.)

- Keskittyy tosielämän ongelmiin, jotka koetaan tarpeelliseksi ratkaista
- Tuottaa innovatiivisen konstruktion, joka on tarkoitettu ratkaisemaan ongelmia
- Sisältää kehitetyn konstruktion toteuttamisyrittä, jolla testataan sen käytäntöön soveltuvuutta
- Merkitsee tutkijan ja käytännön edustajien hyvin läheistä tiimimäistä yhteistyötä, jossa odotetaan tapahtuvan kokemuksellista oppimista
- On huolellisesti kytketty olemassa olevaan teoriaan ja kiinnittää erityistä huomiota empiiristen löydösten arvioimiseksi takaisin teoriaan

Konstruktiivinen tutkimus muistuttaa lähestymistapana innovaatioiden tuottamista. Kaikki kehittämistyön tuloksena syntyneet tuotokset eivät ole innovaatioita vaan kehitystyön tuloksena syntyneitä rakenteita, joita arvioidaan niiden käytännön hyödyn perusteella. Lähestymistapa ei rajaa pois mitään menetelmää, aineiston keräys voidaan toteuttaa monin tavoin. Tapaustutkimuksen tavoin havainnointi, ryhmäkeskustelut, kysely ja haastattelu ovat tyypillisiä menetelmiä. (Ojasalo ym, 2014, 65, 68.)

5 TALOYHTIÖN STRATEGIAN LAADINTA

Tässä osiossa kuvataan strategian laatimisprosessi kohta kohdalta. Taloyhtiön strategia on yleensä muutaman sivun mittainen, tiivis kuvaus taloyhtiön tilanteesta, kehittämisen periaatteista ja kehitystarpeista. Seuraavat asiat tulisi sisällyttää strategiaan: (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7.)

- Historia ja kohdetiedot
- Nykytilanne
- Strategiset linjaukset eli taloyhtiön ylläpidon periaatteet asukaskyselyn perusteella
- Kehitystarpeet (3-5) kappaletta

Strategian laatiminen alkaa selvittämällä taloyhtiön perustiedot sekä historia. Tämän jälkeen voidaan toteuttaa asukaskysely ja SWOT –analyysi. Näistä tiedoista voidaan sitten lopulta laatia strategialuonnos. Hallitus ja isännöitsijä antavat oman kommenttinsa strategialuonnokseen, jonka perusteella tehdään viimeiset korjaukset ja lisäykset ennenkuin strategia esitetään yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. (Siitonen, H. 2013, 24.)

5.1 Taloyhtiön tiedot

Tässä osiossa tulisi kertoa taloyhtiön rakentamiseen ja kiinteistöpitoon liittyvät asiat. ((Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7.)

- Rakennusten ja huoneistojen lukumäärä ja keskikoko
- Milloin, miten ja kuka on rakentanut
- Asukasrakenne, vuokralaisten osuus ja vaihtuvuus
- Taloyhtiön omaisuus ja vuokratulot
- Korjaushistoria
- Muut merkittävät tapahtumat

Taloyhtiön tietoihin luetellaan niin tekniset kuin taloudelliset tiedot. Teknisiin tietoihin kuuluvat kiinteistön ja rakennusten rakentamiseen liittyvät tiedot, teknisten järjestelmien tiedot ja toiminta sekä taloyhtiön käyttämät palvelut. Tässä kohtaan tarkastellaan myös tehtyjä kuntotutkimuksia / -arvioita tai niiden tekemisen tarvetta. Taloyhtiön kunnossapitoselvitys (PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma) on avainroolissa. Myös huolto- ja ylläpitovastuut selvitetään. (Siitonen, H. 2013, 25.)

Taloudelliset tiedot voidaan selvittää tutustumalla esimerkiksi edellisten vuosien toimintakertomuksiin, tuloslaskelmiin ja olemassa olevaan talousarvioon. Hallituksella ja isännöinnillä on myös yleensä hyvä käsitys taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta. (Siitonen, H. 2013, 25.)

Strategian suunnitteluun vaikuttavat myös kiinteistön ikä, sijainti, asukkaiden ja osakkaiden vaihtuvuus sekä monimuotoisuus. Nämä seikat vaikuttavat kiinteistön kuntoon ja hoitoon sekä asumisen laatuun. Vaihtuvuus ja monimuotoisuus vaikuttaa taloyhtiön sosiaalisiin suhteisiin, yhteisöllisyyteen sekä tiedon kulkuun. Sijainti ja ympäristölliset tekijät vaikuttavat taloyhtiön mahdollisuuksiin ja uhkiin, kuten luonnon tai palveluiden läheisyys. (Siitonen, H. 2013, 25.)

Tutuistuin Asunto-osakeyhtiö Kotikoskelan perustietoihin kuntoarvion, kunnossapitoselvityksen, yhtiöjärjestyksen, kirjanpidon ja toimintakertomuksen kautta.

5.2 Asukaskyselyn laatiminen

Tulevaisuuskyselyllä joka tunnetaan paremmin nimellä asukaskysely yleensä kartoitetaan osakkaiden ja asukkaiden nykyinen tahtotila ja mitä taloyhtiön tulevaisuudelta toivotaan. Tulevaisuuskysely voidaan toteuttaa sähköisenä internet-kyselynä ja/tai paperilomakkeella. Onnistuneen strategian lähtökohtana on, että mahdollisimman monen osakkaan mielipide saadaan kartoitettua. Vastaaajien lähtötiedot taloyhtiöstä voivat olla eritasoiset (Asunto-osakeyhtiön

strategian laadinta 2012, 12.) Tämä tulee ottaa huomioon asukaskyselyä tehdessä.

Asukaskyselyn pohjana käytin Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian –ohjeessa (2012) ollutta kyselypohjaa. Kyselyn pohjana oli selvittää millaisena asukkaat ja osakkaat taloyhtiötä pitävät (nykytilanne) ja, minkälainen sen pitäisi heidän mielestään olla (tahtotila). Nykytilannetta ja tahtotilaa kysyttiin pyytämällä vastaajaa arvioimaan kuinka tyytyväisiä asukkaat ovat taloyhtiön eri osa-alueisiin (nykytilanne) ja kuinka tärkeitä annetut kehityskohteet ovat vastaajalle (tahtotila). Kyselyssä painotettiin asioita, joita taloyhtiön hallitus halusi asukkailta tiedustella.

Kyselyssä kysyttiin myös, millainen toimintatapa taloyhtiöllä tulisi olla. Tähän kategoriaan annettiin kolme vastausvaihtoehtoa: Tason säilyttävä, tasoa kohottava ja loppuun käytävä toimintatapa. Taloyhtiö.netin strategian laatiminen oppaassa (8.11.2015, 1) kerrotaan seuraavanlaisesti näistä toimintalinjoista: Tason säilyttävä on toimintatapa jossa talon tekninen kunto ja varustetaso pyritään säilyttämään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena. Osakkailta edellytetään oikea-aikaisia panostuksia kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen. Tasoa kohottava toimintatapa tarkoittaa, että kiinteistöä pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa. Tämä edellyttää osakkailta lisäpanostusta esimerkiksi hissien rakentaminen hissittömään taloon. Loppuun käytävässä toimintatavassa kiinteistö pidetään kokonaisuutena asumiskelpoisena ja rakennusosat käytetään harkitusti loppuun.

Kyselyyn kuului myös saatekirje Henna Siitosen (2013, 42) mallin mukaan. Saatekirjeessä kerroin tarkasti asukkaille kyselyn tarkoituksen. Lisäsin myös omat yhteystietoni saatekirjeeseen, jos asukkailla oli lisäkysyttävää. Kyselyn saate taloyhtiölle löytyy liitteestä 1.

Kyselystä löytyy sekä avoimia, että suljettuja kysymyksiä. Suurimmassa osassa kysymyksissä oli valmiit vastausvaihtoehdot ja vastaajilla oli mahdollisuus myös vastata avoimiin tarkentaviin vastauksiin osassa kysymyksissä. Kyselyn

pääkysymyksenä perinteisten taloyhtiön toimintatavan, tyytyväisyyden ja tulevaisuuden tahtotilan mittauksen lisäksi oli taloyhtiön tontin vuokran päättymisen ja miten siinä tulisi edetä. Lomakkeen toteutin Microsoft Word ohjelmalla, sekä web-kyselyn toteutin Google Forms ohjelmalla.

Kyselyn saatekirje toimitettiin 163 osakkaalle ja asukkaalle. Saatekirjeestä löytyi linkki, jota kautta pääsi kyselyyn vastaamaan. Kysely jaettiin myös paperisena versiona asukkaille ja osakkaille. Asukkailla ja osakkaille annettiin aluksi kaksi viikkoa vastausaikaa, mutta aikaa pidennettiin kymmeneen päivään, jotta saataisiin lisää vastauksia. Asukaskysely taloyhtiölle löytyy liitteestä 2

5.3 asukaskyselyn tulosten analysointi

Analysoin kyselyn vastaukset heti asukaskyselyn suorituksen jälkeen lokakuussa 2015. Kyselyyn vastasi 67 asukasta ja osakasta 163:sta lähetetystä kyselystä. 45 % vastaajista oli osakkaita jotka asuivat taloyhtiössä, 30 % oli vuokralaisia ja 25 % vastanneista oli osakkaita, mutta eivät asuneet taloyhtiössä. Vastauksista 44 kappaletta tuli paperisena ja 23 kyselyyn vastattiin sähköisenä.

Vastausprosentti oli itselle positiivinen yllätys, sillä vastaavien kyselyjen vastausprosentit ovat monesti 20-30 % paikkeilla. Vastaajien ikä jakautui tasaisesti ja eniten vastauksia tuli 20-30 vuotiailta. Noin 70 % vastaajista oli asunut talovuodessa jo yli 4 vuotta ja puolet vastaajista aikoi asua taloyhtiössä vielä viiden vuoden kuluttua, joten tuloksista saa hyvin pidemmän asumisen perspektiiviä.

Taloyhtiön strategian painopisteitä kartoitettiin kysymällä vastaajien mielipiteitä valmiiksi annettujen ominaisuuksien ja palveluiden tämän hetkisestä tyytyväisyydestä sekä tärkeydestä tulevaisuudessa. Taulukossa 1 on esitetty kaikkien vastausten keskiarvoista tehty yhteenveto.

TAULUKKO 1. Yhteenveto asukaskyselyn tuloksista

	Asukastyytyväisyys	Tärkeys
Top 5	<ul style="list-style-type: none"> • Parvekkeet • Asumisviihtyvyys • Laajakaista • Kiinteistönhuolto • Hallitus 	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelmallinen huolto • Sisäilman laadun parantaminen • Turvallisuuden parantaminen • Varautuminen ikääntymiseen • Ikkunoiden uusiminen
Bottom 5	<ul style="list-style-type: none"> • Ikkunat • Autopaikat • Esteettömyys • Taloyhtiön piha • Korjaustoiminnan suunnitelmallisuus 	<ul style="list-style-type: none"> • Grillikatoksen uusiminen • Kameravalvonnan tilaaminen • Hissin jälkiasennus • Taloyhtiön saunatilat • Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus

Kyselyn pääkysymykseen tontin vuokrasta vastaukset jakautuivat melkein tasan, jossa pieni enemmistö halusi lunastaa tontin omaksi. Lisärakentamista tosin puolsi melkein 70 % vastaajista. Vastaajien mielestä taloyhtiön toiminnan tulisi olla joko nykyisen tason ylläpitävää tai tasoa nostavaa. Jopa puolet vastaajista olisivat valmiita maksamaan korkeampaa vuokraa / vastiketta, jotta heille tärkeät asiat voitaisiin taata taloyhtiössä.

Suurin osa vastaajista sanoi tiedottamisen olevan riittävää ja yli puolet haluaisi hallituksen tiedottavan asioista osakkaille/asukkaille säännöllisesti. Piha-aluetta haluttaisiin kohentaa ensimmäisenä valaistuksen parantamisella. Melkein 70 % asukkaista oli tyytyväisiä porraskäytävien nykyiseen kuntoon ja 27 % oli sitä mieltä, että he haluaisivat porraskäytävän remontin. Iso osa vastaajista ei osannut vastata kylmäkellareista ja noin neljännekselle kylmäkellari oli käytössä normaalin varaston lisäksi. Osakkaat ja asukkaat halusivat ensisijaisesti huoneistoonsa nykyaikaiset ovet ja ikkunat, jonka jälkeen tulivat parempi ilmanvaihto ja porraskäytävän kaikumisen estäminen.

5.4 Vahvuudet, heikkoudet, uhat ja mahdollisuudet

Strategian laatimisen apuna käytin hyväkseni myös SWOT-analyysia. Käytin Henna siitoisen työkalu asunto-osakeyhtiön strategian luomiseen ollutta ohjetta SWOT-analyysin tekemiseen. Tässä työssä ajatuksenvaihto suoritettiin hallituksen sisällä annettuani tehtävänannon heille. Tehtävänä oli jokaisella hallituksen jäsenellä miettiä taloyhtiön vahvuuksia, heikkouksia, uhkia ja mahdollisuuksia, jotka koottiin sitten yhteen. Tämän jälkeen piti pohtia millä tavoin voidaan vahvuuksia käyttää hyväksi, miten heikkouksia ja uhkia vähennetään tai poistetaan ja millä tavoin mahdollisuudet tavoitettaisiin. Pekka Hirsjärvi muistuttaa Aito strategia-tutkielmassaan (2008, 11), että SWOT-analyysin uhkana on se, että analyysistä tulee pinnallinen ja siten se antaa vääränlaisen turvallisuuden tunteen.

Nelikenttäräudukon avulla on helppo arvioida taloyhtiön toimintaa. Vahvuudet ovat resursseja, joita voidaan hyödyntää. Heikkouksia täytyy parantaa, jotta voidaan toimia tehokkaasti. Mahdollisuudet kuvaavat tulevaisuuden edellytyksiä ja uhat kertovat, mitkä asiat voivat vaarantaa toimintaa. Analyysin tuloksena luodaan ideoita ja keinoja siitä, mitä millekin asialle pitäisi tehdä. (Siitonen, H. 2013, 27.) SWOT-analyysin pohdinnat löytyvät liitteestä 3.

5.5 Strategialuonnoksen rakentaminen

Strategialuonnosta oli helppo lähteä rakentamaan kyselyn ja SWOT-analyysin pohjalta. Historia ja kohdetiedot on laitettu helppolukaiseen taulukkoon, josta voi nopeasti tarkastaa taloyhtiön kohdetiedot, tekniset tiedot ja yhtiössä suoritettut perusparannukset ja huomattavat korjaustyöt, tehdyt kuntoarviot sekä tiedossa olevat korjaus- ja perusparannustyöt. Talouden kohtaan lisäsin perustietoa taloyhtiön taloudesta kuten omaisuuden, tulot ja velat. Taloyhtiö voi laajentaa talouden osiota strategiassa, jos he näkevät siitä olevan hyötyä.

Vastausten perusteella luodaan taloyhtiölle strategiset linjaukset. Siinä määritellään taloyhtiön osakkaiden tulevaisuuden tahtotila yhtiön kehittämisen kannalta. Samalla tuodaan ilmi osakkaiden tavoitteet ja toiveet taloyhtiön

ominaisuuksista ja palveluista. Myös vuokralaisten ja muiden sidoksissa olevien toimijoiden näkökulmat tulee ottaa huomioon. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7.)

- Yleinen toimintatapa/-linja (Tasoa kohottava, tasoa säilyttävä, loppuun käyttävä)
- Keskeisimmät linjaukset seuraavalle viidelle vuodelle (aikaväli voi vaihdella)

Strategiaan tulee kirjata linjauksien jälkeen myös tavat, joilla nämä tavoitteet tullaan toteuttamaan. Siinä määritellään lähivuosien tärkeimmät kehitystarpeet, eli keinot, joilla strategisista linjauksista viedään käytännössä eteenpäin. Yleensä 3-5 on sopiva määrä. On tärkeää varmistaa, että kehittäminen ei heikennä jo olemassa olevia palveluita. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7.)

- Kuvaus tärkeimmistä kehitystarpeista ja –kohteista (esim. panostetaan esteettömyyteen tai piha-alueiden kehittämiseen, korjataan vauriot heti niiden synnyttyä)

Tulosten perusteella luodaan strategialuonnos, joka kuvaa taloyhtiön toimintaa. Luonnoksen mallikappaleeksi otin Henna Siitosen työkalu asunto-osakeyhtiön strategian luomiseen opinnäytetyöstä, sillä siinä tulokset ovat selkeästi jäsenneiltyjä. Luonnos käydään vielä läpi taloyhtiön hallituksessa ja siihen tehdään tarvittavat muutokset, korjaukset ja täydennykset. Tämän jälkeen luonnos voidaan esittää yhtiökokoukselle joka voi sen hyväksyä tai antaa lisäkommentit sen kehittämiseksi. (Siitonen, H. 2013, 28.)

Asunto-osakeyhtiö Kotikoskelan strategialuonnos löytyy liitteestä 4 ja Taloyhtiö tulee saamaan tarkemman yhteenvedon, jossa näkyy kaaviot ja kuvat eri vastauksista.

5.5.1 Strategiset linjaukset

Strategisiin linjauksiin nostin kyselyssä esiin nousseet hyvät asiat taloyhtiössä ja ne, missä koettiin olevan parantamisen varaa. Johtopäätökset tein kyselyn tulosten ja SWOT-analyysin kautta, mitä taloyhtiöltä halutaan. Ensimmäiseksi

linjattiin tuleva toimintatapa, joka jakoi mielipiteet kahtia nykyisen arvon ja arvoa nostavan toimintamallin välillä. Puolet vastanneista kumminkin olivat valmiita panostamaan enemmän vuokraan / vastikkeeseen, mikä mahdollistaisi tasoa nostavan toimintamallin. Päädyin kuitenkin valitsemaan strategiaan maltillisemman tasoa ylläpitävän tason ja nostamaan tasoa vuosittain hillitysti.

Muihin linjauksiin valitsin kyselyn perusteella yhteisistä alueista huolehtimisen, Sisäolosuhteiden parantaminen huomioiden energiatehokkuus, varautuminen ikääntyvään asukaskantaan sekä viestinnän ja tiedottamisen. Tärkeintä on huolehtia, että korjaustoiminta on suunnitelmallista ja ennakoivaa. Tähän auttaa taloyhtiön vuosikello, mihin merkitään sitten kuukausittain, mitä suoritetaan milloinkin. Linjauksessa pyritään myös kohdistamaan resursseja asioihin mitä asukkaat eniten haluavat. Esteettömyys nähtiin ongelmana taloyhtiössä, joten siitä olisi syytä huolehtia tulevaisuudessa. Asukkaiden mielestä viestintä oli riittävää, mutta sitä kuitenkin haluttiin lisää säännöllisesti joten taloyhtiön olisi hyvä pitää viestintää yhtenä päälinjauksena, sillä se auttaa ja vaikuttaa joka asiassa mihin taloyhtiö ryhtyy. Tällä pyritään lisäämään osakkaiden ja asukkaiden osallistumista taloyhtiön toimintaan ja päätöksentekoon

5.5.2 Taloyhtiön toimintatavat ja kehitystarpeet

Kehitystarpeisiin listasin asioita millä pyritään näihin toimintamalleihin ja linjauksiin. Esimerkiksi suunnitelmallisella toiminnalla ja hallitustyöllä tuetaan tasoa ylläpitävään toimintatapaan. Muita asioita jotka tukevat tasoa ylläpitävää tapaa ovat:

- Taloyhtiön vuosikello
- Määräaikaistarkastukset ja huollot
- PTS (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma)
- Kuntotodistus
- Ennakointi
- Tasoa pyritään nostamaan siltä osin kuin on mahdollista talouden puolesta

Yhteisistä alueista huolehtimiseen mietin toimintatavoiksi esimerkiksi valaistuksen parantamista, joka koettiin ensimmäiseksi vaihtoehdoksi kun asukailta kysyttiin mitä piha-alueelle he haluavat. Kyselyn perusteella lisäsin myös autopaikkojen lisäämisen ja kunnostamisen, sekä talojen edustojen kunnostuksen. Yleisenä tapana laitoin myös panostuksen piha-alueen viihtyisyyteen ja edustavuuteen. Myös mahdollisuuksien mukaan voi järjestää yhteisiä tapahtumia kuten 2019 olisi taloyhtiön 50 vuotissyntymäpäivät tai tavalliset pihatalkoot.

Sisäolosuhteiden parantaminen huomioiden energiatehokkuus lisäsin toimintatapoihin perusparannuksia mitä asukkaat ja osakkaat halusivat eniten. Näihin sisältyy ikkunoiden ja ovien uusiminen, parempi ilmanvaihto ja kaikumisen estäminen porraskäytävästä. Urakoihin voisi myös tehdä tarjouspyynnöt ajoissa ja hintakilpailuttaa saadakseen halvemmalla urakan. Osakkaiden ja asukkaiden enemmistö myös halusi lisärakentaa tontille.

Esteettömyyttä parantamalla kuten hisseillä voitaisiin varautua ikääntyvään asukaskantaan, mutta siihen sisältyy niin monia asioita, että suosittelen esteettömyyden itsearviointia taloyhtiössä. Ohjeet tämän tekemiseen löytyy taloyhtiö.net sivuilta. Sen jälkeen kun itsearviointi on tehty, niin suosittelen päivittämään toimenpiteet miten parannetaan esteettömyyttä.

Osakkaat ja asukkaat halusivat säännöllistä tiedottamista. Taloyhtiön tiedottaminen tulisi myös olla kaikille ajantasaista ja tasapuolista. Yhtenä mahdollisuutena olisi oman viestintästrategian tekeminen, josta ohjeet löytyvät kiinteistöliiton sivuilta. Pääasialliseksi viestintämetodiksi asukkaat halusivat sähköpostin ja kirjeen, jos halutaan että viestintä on tasapuolista, niin facebookissa tapahtuva tiedottaminenkin pitäisi saada kaikkien tietoon. Isoihin hankkeisiin suosittelen oman viestintäsuunnitelman tekemistä, että osataan tiedottaa asioista oikea-aikaisesti.

5.5.3 Käyttö ja seuranta

Strategia on pitkän ajan toimintasuunnitelma taloyhtiölle ja hyväksymisen yhteydessä on myös päätettävä strategian toteutumisen seurannasta ja strategian päivittämisestä. Strategiaan kirjataan miten seuranta tapahtuu, milloin päivitetään ja kenen vastuulla nämä toimenpiteet ovat. Seurannan ja päivittämisen voi toteuttaa esimerkiksi vuosittain tarkastelemalla strategian etenemistä ja päivittämisen tarvetta. Strategian päivittäminen voidaan sitoa vuosittaiseen toimenpiteeseen, kuten pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman (PTS) läpikäyntiin ja esittämiseen yhtiökokoukselle. Tämä käytäntö on suositeltavaa, sillä strategia ja PTS tukevat toisiaan. (Siitonen, H. 2013, 30.)

Strategian laajempi päivittäminen olisi syytä tehdä joka kolmas tai joka viides vuosi, jolloin SWOT-analyysi ja asukaskysely uusitaan kokonaisuudessaan ja koko strategia päivitetään ajantasaiseksi. Vuosittaisissa tarkastuksissa strategiaan tehdään vain pieniä muutoksia ja korjauksia ja tarkastetaan onko asetettuihin tavoitteisiin päästy. Pidemmän aikavälin päivityksessä kootaan strategia alusta asti uusien tulosten kautta. (Siitonen, H. 2013, 30.)

Suosittelen henkilökohtaisesti kohdetaloyhtiölle strategian vuositarkastusta, sekä viiden vuoden syklein tapahtuvaa strategian laajempaa päivittämistä. Hallitukselle olisi eduksi myös ottaa käyttöön Kotitalolehden sivuilla olleen ”Hallituksen työjärjestys” vuosikellon tapainen järjestelmä, joka on helppo räätälöidä oman taloyhtiön tarpeisiin sopivaksi. Vuosisuunnitelma laadittaisiin isännöinnin kanssa ja se auttaisi hallitusta pysymään taloyhtiön pitkän aikavälin tavoitteissa. (Salo, K. Hallituksen työjärjestys. 13.11.2015.)

6 POHDINTA

Hanke onnistui omasta mielestäni todella hyvin. Taloyhtiö saa tästä nyt oivan pohjan luoda omaa strategiaansa ja tarkemman yhteenvedon kyselyn vastauksista, josta he voivat myös vetää omia johtopäätöksiään. Olennaisessa osassa nyt olisi vain sitoutuminen strategiatyöhön, viestimiseen ja eri toimijoiden osallistuminen.

6.1 Tärkeimmät tulokset

Hanke auttoi ymmärtämään että taloyhtiön strategia muodostuu taloyhtiön arvoista, jolle se laaditaan. Strategian peruseriaatteena on olla selkeä ja helposti ymmärrettävä, jotta se olisi käytännöllinen. Taloyhtiön ensimmäisen strategian tulisikin olla aika simppele, sillä se on kumminkin kehittyvä kokonaisuus, jota päivitetään vuosittain. Pääasiallisena tehtävänä on saada osakkaat ja asukkaat innostumaan yhteisistä asioista.

Seuraavan kerran kun asukaskyselyä tehdään tai päivitetään strategiaa laajasti, on mietittävä millä tavoin osakkaat ja asukkaat saadaan osallistumaan strategiaprosessiin, niin toteuttamiseen kuin seurantaankin. Tärkeää on myös miettiä tapoja millä vastausprosenttia kyselyyn saisi ylöspäin. Tähän vaikuttaa suurelta osin viestintä ja tiedottaminen, jotta osakkaat ja asukkaat tuntevat olevansa osa taloyhtiötä ja sen kehittämistä. Esimerkiksi SWOT-analyysi voitaisiin toteuttaa asukaskokouksessa ja pienissä ryhmissä.

Strategia on yksi taloyhtiön johtamisen työkaluista, johon täytyy sitoutua kun sen jalkauttaa. Taloyhtiö voi muokata siitä mieleisensä ja päivittää sitä aika ajoin ettei strategia pääse vanhenemaan. Isoin asia mitä painotettiin monessa lähteessä oli se, että viestinnän tulee olla avointa. Tästä voi esimerkiksi keskustella isännöitsijän kanssa, mistä kaikista tiedotetaan ja miten.

Näkökulmat ovat myös erittäin tärkeässä roolissa, sillä ne usein liittyvät toisiinsa. Esimerkiksi turvallisuutta jos halutaan parantaa, niin siihen täytyy huomioida rakenteelliset rajoitukset, taloudellinen tilanne sekä sosiaaliset vaikutukset. Sama asia koskee rakenteellisiä ratkaisuja; onko järkevää rakentaa esimerkiksi hissiä rakennukseen, onko taloyhtiöllä varaa ja onko se edes mahdollista rakennusteknisesti.

6.2 Jatkokehittäminen

Strategialuonnos menee hallituksen käsiteltäväksi kyselyn yhteenvedon kanssa ja he voivat tehdä muutoksia omien johtopäätösten mukaan valmiiseen pohjaan, minkä he tästä saavat. Taloyhtiön täytyy nyt myös opetella strategian toteuttamista ja seurantaa, mikä on heidän omalla vastuulla. Myös osakkaiden ja asukkaiden sitouttaminen kuuluu taloyhtiön haasteisiin tulevaisuudessa.

Taloyhtiön strategia on uusi ilmiö, joten tälle ei ole mitään kaavaa mitä seuraamalla onnistuu. Strategiatyö on hyvä saada osaksi päivittäistä toimintaa niin taloyhtiöllä kuin isännöinnilläkin.

6.3 Yhteenveto

Kävin työssäni läpi taloyhtiön strategian näkökulmia jotka liittyvät toisiinsa eri tavoilla rajoittavina tekijöinä tai mahdollisuuksina. Strategiaprosessista on kahdeksan tärkeää vaihetta, mitkä on kuvattu yhdellä kuvalla lyhyesti, nämä askeleet kumminkin vaaditaan ennen kuin strategia saadaan käytäntöön. Kysely on erittäin tärkeä vaihe strategian luonnissa ja kysymykset tulee laatia harkitusti etukäteen. Näkökulmien ja prosessien lisäksi kävin myös läpi strategian sisällön johon kuuluu historia ja kohdetiedot, nykytilanne, strategiset linjaukset ja kehitystarpeet.

Tutkimusmenetelmänä toimi kvalitatiivinen ja konstruktivinen tutkimus. Tiedot kerättiin kyselytutkimuksella ja SWOT-analyysillä, jonka hallitus suoritti keskenään. Näiden avulla loin itselleni kuvan asukkaiden mielipiteistä ja

taloyhtiön vahvuuksista, heikkouksista, mahdollisuuksista ja uhista. Uskon saaneeni kaiken mahdollisen tiedon strategian laatimiseen.

Tuotokseksi syntyi taloyhtiön ensimmäinen strategialuonnos jota voidaan muokata ja päivittää taloyhtiön omien tarpeiden ja johtopäätösten mukaan. Opin työtä tehdessäni paljon strategian luonnin prosessista ja taloyhtiön toiminnasta. Luonnokseen olen valinnut suuntaviivat jotka uskon olevan tärkeitä taloyhtiölle ja sen asukkaille.

7 LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettu 4.8.2015.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L4P2>

Grass, B. & Heino, J. & Kaivanto, K. & Koskela, S. & Kulomäki, M. 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Grass, B. & Tossavainen, T. 2009. Strategisen ajattelun soveltaminen taloyhtiössä. Suomen Kiinteistölehti 5/2009, 34 – 35.

Hippi, M. 2009. Asunto-osakeyhtiön strategiaprosessi – Hallinnointi ja mallintaminen. Helsinki. Kiinteistöalan koulutussäätiö. AIT-tutkielma.

Hirsjärvi, P. 2008. Aito strategia. Helsinki. Kiinteistöalan Koulutussäätiö. AIT-tutkielma.

Hirsjärvi, S. & Remes, P. & Sajavaara, P. 2015. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi

Isännöintiliitto, kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012. Luettu 4.8.2015.

<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2014-02-05T14-38-3385.pdf>

Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian. 2012. Luettu 4.8.2015.

<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2014-02-05T14-37-3585.pdf>

Lukka, K. 2001. Konstruktiivinen tutkimusote. Luettu 28.8.2015.

<http://www.metodix.com>

Ojasalo, K. & Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät – Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: WSOYPro Oy.

Salo, K. Hallituksen työjärjestys. Kotitalolehti 26.1.2015.

<http://kotitalolehti.appspot.com.storage.googleapis.com/UTF-8BSGFsbGI0dWtzZW4gdHnDtmrDpHJqZXN0eXMucGRm1>

Siitonen, H. 2013. Työkalu asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseen. Turvallisuusalan koulutusohjelma. Espoo: Laurea-ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.

Suomen riskienhallintayhdistys. Nelikenttäanalyysi – SWOT. Luettu 4.10.2015.
<http://www.pk-rh.fi/index.php?page=swot>

SVING. 2007. Elinkaarisuunnittelu. Luettu 1.12.2015.

http://kiinkonet.virtualserver11.nebula.fi/sving/uploads/sving/Elinkaaren_suunnittelu.pdf

Taloyhtiön strategia. Taloyhtiö.net. Luettu 10.11.2015.
<http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/strategia/default.aspx>

Liitteet

LIITE 1. Saatekirje kyselytutkimukseen

AS OY KOTIKOSKELAN ASUKKAILLE JA OSAKKAILLE

Ohessa on As Oy Kotikoskelan asukkaille ja osakkaille suunnattu kysely, johon pyydän teitä vastaamaan. Kyselystä otetaan vastaan vain yksi vastaus per asunto, joko verkkokyselynä TAI paperilomakkeella. Vastausaikaa on 25.10. 2015 saakka.

Kysely on osa hanketta, jonka tavoitteena on luoda taloyhtiölle strategia. Strategia kuvaa taloyhtiön arvoja ja toimintaa sekä luo pohjan asunto-osakeyhtiön päätöksenteolle.

Kyselyn tuloksia käytetään taloyhtiön strategian luomisessa ja sen tarkoituksena on kartoittaa asukkaiden ja osakkaiden taloyhtiön toimintaan liittyviä arvoja. Osallistumalla kyselyyn pääset tuomaan esille asioita, jotka ovat sinulle tärkeitä ja joita sinä arvostat taloyhtiösi toiminnassa. Näin ollen vastauksesi on tärkeä taloyhtiön strategian rakentamisen kannalta. Rakentuvaa strategiaa käsitellään myöhemmin taloyhtiön hallituksessa ja se vahvistetaan yhtiökokouksessa.

Kyselyyn vastanneiden kesken arvotaan kolme 100€ lahjakorttia valitsemaanne ostopaikkaan.

Kysely toteutetaan nimettömänä ja vastaukset käsitellään luottamuksellisesti.

Verkkokyselyyn vastaaminen:

Mene osoitteeseen

<http://goo.gl/forms/iGj1v3LOjc>

Tarvitset kyselyyn kirjautumiseksi google-tilin ja salasanan.
Salasana: Taloyhtiö

Vastaaminen kyselyn paperiversiolla:

Täytä ohessa oleva kysely. Täyttämäsi kyselyn voit palauttaa kellarikerroksen postilaatikkoon.

Kysely toteutetaan yhteistyössä As Oy Kotikoskelan hallituksen kanssa. Työtä vetää Oulun ammattikorkeakoulussa tradenomi tutkintoa suorittava Juha Makkonen, jolle hanke toimii opinnäytetyönä.

Yhteistyöterveisin
Juha Makkonen
Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden ko.
juha.petteri.makkonen@gmail.com
Puhelin 040-5748126

LIITE 2. Kyselytutkimus

Perustiedot

1. Valitse sinua koskeva vaihtoehto

- Olen osakas ja asun taloyhtiössä
- Olen osakas, mutta en asu taloyhtiössä
- En ole osakas, asun taloyhtiössä vuokralla
- Muu

2. Kauanko olet asunut/ollut osakkaana taloyhtiössä? Valitse yksi vaihtoehto

- Alle vuoden
- 1-3 vuotta
- 4-9 vuotta
- 10 vuotta tai kauemmin

3. Talouden koko

- 1 henkilö
- 2 henkilöä
- 3 henkilöä
- 4 henkilöä tai enemmän

4. Vastaajan ikä

_____ Vuotta

5. Kuinka kauan aiotte vielä asua taloyhtiössä?

- Alle 3 vuotta
- 3-5 vuotta
- 5-10 vuotta
- Yli 10 vuotta

Nykytilanteen kartoitus

6. Kuinka tyytyväinen olet seuraaviin asioihin?

ASUMINEN

	Tyytymätön	Jokseenkin tyytymätön	Jokseenkin tyytyväinen	Tyytyväinen
1. Asumisviihtyvyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Asukkaiden yhteishenki	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Lapsiystävällisyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Turvallisuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Esteettömyys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Sisäilman laatu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TILOJEN JA RAKENNUSOSIEN KUNTO

7. Julkisivut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Parvekkeet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Ikkunat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Saunatilat ja pesuhuoneet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Korjaustoiminnan suunnitelmallisuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Energiatehokkuus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Laajakaista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. Yhteisten tilojen siisteys	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. Taloyhtiön piha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. Autopaikat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. Varastotilat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Olen yleensä ottaen taloyhtiön toimintaan

- Tyytymätön
- Jokseenkin tyytymätön
- Jokseenkin tyytyväinen
- Tyytyväinen

8. Kuinka tyytyväinen olet seuraavien tahojen toimintaan

	Tyytymätön	Jokseenkin tyytymätön	Jokseenkin tyytyväinen	Tyytyväinen
Hallitus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isännöinti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kiinteistöhuolto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Siivouspalvelut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Mikäli olet johonkin yllä mainittuun palveluun tyytymätön, kirjoita tähän miksi:

10. Mitkä asiat mielestäsi toimivat taloyhtiössä?

11. Mitkä asiat mielestäsi kaipaavat eniten kehitystä taloyhtiössä?

Tulevaisuus

12. Mielestäni taloyhtiön toiminnan tulisi olla

- Kiinteistön ja sen toiminnan nykyisen tason ylläpitävää (ns. Tason säilyttävä toimintatapa; katso selitys alla)
- Kiinteistöä ja sen toimintaa kehittävää sekä tasoa ja laatua nostavaa (ns. Tasoa kohottava toimintatapa; katso selitys alla)
- Kiinteistön ja sen toiminnan ylläpidon kustannuksia minimoivaa ja harkitusti loppuun käyttävää (ns. Loppuun käyttävä toimintatapa; katso selitys alla)

TASON SÄILYTTÄVÄ TOIMINTATAPA: Kiinteistön tekninen kunto ja varustetaso pyritään säilyttämään alkuperäisenä/toimintakuntoisena. Oikea-aikaiset panostukset kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen.

TASOA KOHOTTAVA TOIMINTATAPA: Kiinteistö pidetään vähintäänkin kunkin ajankohdan tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.

LOPPUUN KÄYTTÄVÄ TOIMINTATAPA: kiinteistö pidetään asumiskelpoisena ja rakennusosat käytetään harkitusti loppuun.

13. Panostaisin mielelläni hieman enemmän vastikemaksuihin/vuokraan mikäli sillä voitaisiin taata minulle tärkeiden asioiden toteuttaminen taloyhtiössä

- Kyllä, olen valmis maksamaan hieman korkeampaa vastikemaksua/vuokraa
- En. Pieni vastike/vuokra on minulle tärkeä
- En osaa sanoa

14. Kuinka tärkeinä ja kiireellisinä pidät alla esitettyjä parannus- ja kehitysehdotuksia oman taloyhtiösi kohdalla?

ASUMINEN

	Ei tärkeä	Vähän tärkeä	Jokseenkin tärkeä	Tärkeä
1. Asukkaiden yhteishengen parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Turvallisuuden parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Lapsiystävällisyyden parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Varautuminen ikääntymiseen ja esteettömyyden parantamiseen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sisäilman laadun parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Talkootöiden lisääminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TILAT, RAKENNESOSAT, TEKNIikka JA ENERGIATEHOKKUUS

	Ei tärkeä	Vähän tärkeä	Jokseenkin tärkeä	Tärkeä
7. Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Ikkunoiden uusiminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Taloyhtiön saunatilojen kunnostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Hissin jälkiasennus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Laajakaistayhteyden parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Talojen edustojen kunnostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Pihan kunnostus ja ehostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. Pihan valaistuksen parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. Grillikatoksen ehostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. Autopaikkojen lisääminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. Autopaikkojen kunnostus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18. Varastotilojen kunnostus tai muutokset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. Energiatehokkuuden parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20. Ulko-ovien lukituksen uusiminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
21. Kameravalvonnan tilaaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KIINTEISTÖNPITO, TIEDOTUS, HALLINTO JA TALOUS

	Ei tärkeä	Vähän tärkeä	Jokseenkin tärkeä	Tärkeä
22. Suunnitelmallinen huolto ja korjaukset	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23. Yhteistyö lähialueen taloyhtiöiden kanssa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24. Kiinteistönhoidon laadun parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25. Isännöinnin palvelun parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26. Hallituksen toiminnan tehostaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27. Hallituksen jäsenten kouluttaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28. Tiedotuksen parantaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tontin vuokra

Tontin vuokrasopimus päättyy joulukuussa v. 2018

Tontin nykyinen vuokra on 13 000 €/v. Uusi vuokra olisi arviolta 40 000 €/v.

Tontin vuokran korotuksen vaikutus hoitovastikkeeseen olisi tällöin 0.40 €/m²/kk.

Kaupunki on myöntänyt uusissa 35 v sopimuksissa siirtymäajan täyteen vuokraan.

Koskelaa voidaan verrata Puolivälinkankaaseen, jonka osalta Kaleva uutisoi 18.8: "*Ensimmäiseltä kymmeneltä vuodelta uusi tonttivuokra peritään 75-prosenttisesti*"

Tontin lunastus omaksi on mahdollinen vaihtoehto

Yleensä tontin lunastushinta on ollut vuosivuokrahinta kerrottuna 20:llä.

Kauppa tehdään kaupungin kanssa neuvottelumenetelmällä tapauskohtaisesti.

Tontin lunastuksen taloyhtiö rahoittaisi lainalla ja mahdollisella lisärakentamisen rakennusoikeuden myynnillä.

15. Millä tavoin mielestäsi taloyhtiön tulisi menetellä tontin vuokra- ja lunastusvaihtoehdoissa?

Kannatan tontin jatkovuokrasopimusta Kannatan tontin lunastamista omaksi

Oulun kaupunki kannattaa lisärakentamista. Tontillamme on hyvin tilaa, ja tontillemme voidaan rakentaa lisärakennus.

Uusi rakennus olisi hissillinen pistetalo, jonka huoneistot voisivat olla pienempiä kuin omassa taloyhtiössämme. Rakennus tulisi isolle parkkipaikalle. Sisäpihan pysäköintialuetta laajennettaisiin. Samalla pysäköinti järjestettäisiin uudelleen purkamalla homevaurioitunut kylmä autotalli ja rakentamalla tilalle uudet autopaidat ja autokatokset. Ne sijoiteltaisiin käytännöllisemmin eri talojen asukkaiden kannalta

Taloyhtiö hyötyisi myymällä rakennusoikeuden, arviolta 300 000 €. Yhteistyökumppaniksi valittava rakennusliike ottaisi vastuun rakentamisesta ja markkinoinnista. Täydennysrakentamisesta saadut tulot voisimme käyttää oman taloyhtiömme kehittämiseen. Lisäksi tonttimme koko pieneni laskien tontin kustannuksia

Rakennus olisi n. 8-kerroksinen 1-rappuinen pistetalo, n. 48 asuntoa, huoneiston keskikoko n. 42 m²

Taloyhtiön nykyisille osakkaille voidaan neuvotella etuosto-oikeus uusiin asuntoihin.

16. Millä tavoin mielestäsi taloyhtiön tulisi menetellä lisärakentamissuunnitelmassa?

Kannatan lisärakentamista En kannata lisärakentamista

Piha-alue

17. Millä tavoin mielestäsi pihaa tulisi kehittää (voi vastata useampaan)

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Grillin kunnostus (uudet kalusteet ja grilli) | <input type="checkbox"/> Istutuksien lisääminen | |
| <input type="checkbox"/> Puiden kaato | <input type="checkbox"/> Leikkipaikan kunnostus | <input type="checkbox"/> Valaistuksen parantaminen |
| <input type="checkbox"/> Talojen edustojen kunnostus | <input type="checkbox"/> Muu, mitä? _____ | |

Viestintä

18. Taloyhtiön asioista ja päätöksistä tiedottaminen on riittävää

- Kyllä Ei En osaa sanoa

19. Mikä on mielestäsi paras tapa viestiä taloyhtiön asioista ja päätöksistä? Valitse mielestäsi paras vaihtoehto

- Asioiden seuraaminen osakkaan/asukkaan vastuulla (esim. Asumisinfo, ilmoitustaulu)
- Taloyhtiön hallitus tiedottaa osakkaille/asukkaille vain kaikkein tärkeimmistä asioista (esim. sähköposti, ilmoitus postitse)
- Taloyhtiön hallitus tiedottaa osakkaille/asukkaille säännöllisesti (esim. sähköposti, ilmoitus postitse)
- Sosiaalisen median kautta tapahtuva viestintä (esim. Facebook, Twitter, Blogi)
- Muu, Mikä? _____

Taloyhtiön sisätilat

20. Porraskäytävien tila

- Olen tyytymätön niiden kuntoon ja siisteyteen. Haluan, että taloyhtiö teettää porraskäytävien remontin mahdollisimman pian
- Olen tyytyväinen nykyiseen tasoon
- Olen tyytymätön siisteyden tasoon, mutta kunto hyvä

21. Kylmäkellarit

- Minulla on aktiivisessa käytössä kylmäkellarin varastokoppi normaalin varaston lisäksi
- Olen valmis luopumaan kylmäkellarin varastokopistani
- Varastotila voidaan käyttää yhteiseen hyvään tai vuokrata
- En osaa sanoa
- Muu, mikä? _____

21. Mitä seuraavista kaipaisit omaan huoneistoosi? (voi valita useamman)

- Nykyaikaiset ikkunat ja ovet
- Paremman ilmanvaihdon
- Toimivamman taloyhtiön netti- ja televisioyhteydet
- Porraskäytävän kaikumisen estäminen
- En kaipaa mitään
- Muu, mitä? _____

Kiitos vastauksistasi!

Kirjoita tähän nimesi ja puhelinnumerosi, jos haluat osallistua lahjakortin arvontaan!

LIITE 3. SWOT-analyysin pohdinnat

Sisäiset vahvuudet	Miten hyödynnetään, lisätään, vahvistetaan jne
-sijainti -puistomainen ja rauhallinen ympäristö -lähellä palveluita -väljästi rakennettu	-pihan kunto vähintään säilytettävä, mieluiten parannetaan viihtyvyyttä pienillä korjauksilla ja investoinneilla -pihojen edustojen kunnostus, valaistuksen parantaminen viihtyisämmäksi ja energiatehokkaammaksi -jos rakennetaan lisää, pitää ottaa huomioon ettei tule "liian ahdasta"
Sisäiset heikkoudet	Miten parannetaan, korjataan (kaikkia ei voi poistaa, mutta pyritään lieventämään vaikutuksia)
-ikääntyvä rakennuskanta -paljon korjauksia ja remontteja -tiedonkulku isossa taloyhtiössä -ei hissiä?	-huolellinen ja strateginen suunnittelu remonttien varalle -aikainen suunnittelu, tarjousten pyytäminen ennen kuin on liian myöhäistä -talous ei saa olla "kädestä suuhun" vaan olisi hyvä olla jotain säästössä -hyvällä suunnittelulla ja strategioinnilla ei tule isoja yllätyksiä -tiedonkulun varmistamiseksi pitää saada hallituksen jäsenet aktiiviseksi ja sopia yhteinen kommunikaatiotapa ja sitten miettiä miten saamme kaiken tiedon myös asukkaille
Ulkoiset uhat	Varaudu uhkiin hyvällä suunnittelulla ettei tule yllätyksiä
-Asuinkustannusten nousu tontin vuokrannousun myötä -paljon korjattavaa -epämääräisten vuokralaisten lisääntyminen -alueen kiinnostavuus tulevaisuudessa -lämmityskulujen nousu	-varautuminen ja suunnitelman teko tontin vuokrannousua varten -remonttien huolellinen suunnittelu ja toteuttaminen aikataulussa → ei viime tipassa! -huolenpito taloyhtiöstä, pihasta ja yhteisistä tiloista kiinnostavuuden säilyttämiseksi -yhteisöllisyyden lisääminen asukkaiden kesken → voidaan vaikuttaa ja saada tietoa heti "epämääräisistä" vuokralaisista ja puuttua niihin -miettiä kustannus- ja energiatehokkaampia lämmitysvaihtoehtoja ja tehdä tarvittavia suunnitelmia
Ulkoiset mahdollisuudet	Hyödynnä ulkoisia mahdollisuuksia resurssien mukaan
-iso tontti → hyötykäyttö asukkaille? rakennusoikeuden myynti ja lisärakentaminen? -alueen kiinnostavuus lisääntyy tulevaisuudessa? -aurinkoenergian käyttöönotto? -strateginen suunnittelu ja sen mukainen järjestelmällinen toiminta -lisätuki hissirakentamiseen	-pihan hyötykäyttöä syytä miettiä tarkasti ja etenkin odottaa asukaskyselyn tulokset asiasta -tehdä yhteistyötä muiden alueen taloyhtiöiden kanssa säilyttääkseen alueen kiinnostavuuden -selvittää uusia energiamuotoja ja mahdollisuuksista niiden käyttöön → pitää olla selvillä uusista, energiatehokkaista ja kestävästä kehityksen mukaisista tavoista ja taidoista -lisätukien mahdollisuudet ja määrät selvitettävä

LIITE 4. Strategialuonnos

Strategialuonnos

Historia ja kohdetiedot

Kohdetiedot			
Osoite: Liisantie 7, 90560 Oulu		Talotyyppi: Kerrostalo	Valmistusvuosi: 1969
Asuntojen lkm: 105	Rakennusten lkm: 3	Kerrostosten lkm: 3+1	Porrashuoneiden lkm: 12
Asukasrakenne:			

Tekniset tiedot			
Rakennusten tilavuus: 25400 m ³	Rakennusten kerrosala: 6900 m ²	Asuntojen kerrosala: 5544 m ²	
Pääasiallinen rakennusaine: Betoni		Kattotyyppi ja katemateriaali: Pulpettikatto, peltikate	
Lämmitysjärjestelmä: Kaukolämpö	Ilmanvaihtojärjestelmä: Painovoimainen	Hissi: -	

Muuta huomioitavaa

Suoritetut perusparannukset ja huomattavat korjaustyöt:

- Katot korjattu, -95, -01, -03
- Käyttövesijohdot ja viemärit uusittu, 2003-2004
- Saunaosastot uusittu, 2003-2004
- Lukitus uusittu, 2008
- Parvekelasitus jokaiselle parvekkeelle, 2009
- Pihan kuivaustyöt, 2011
- Hulevesiviemärin liittäminen vesilaitoksen verkostoon, 2014
- Lämmönvaihtimien uusiminen talot 1 ja 2, 2014
- Vesikourujen ja syöksytorvien lämmityskaapelien asennus talo 2, 20014

Yhtiössä suoritettua kuntoarviot ja -tutkimukset:

- Kuntoarvioraportti 2009, kuntoarvion päivitys 2013

Lähivuosien aikana tiedossa olevat korjaus- ja perusparannustyöt:

- Talotikkaiden uusiminen, 2016
- Patteritermostaattien uusiminen ja tasapainotus, 2016
- Porrashuoneiden kunnostus, 2017
- Antennijärjestelmän uusiminen ja HD-valmius, 2017
- Pihavalaistuksen uusiminen, 2018
- Tonttivesijohdon uusiminen, 2018
- Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen 2019
- Kellarikäytävien ovien uusiminen, 2020

Taloyhtiön talous

Taloyhtiön omaisuus, tulot ja velat:

Taloyhtiön omistaa rakennukset

Taloyhtiön tulot muodostuvat pääosaltaan yhtiövastikkeesta

Liikevaihto 2014 lopussa oli 249 752,88€

Taloyhtiön velat 2014 lopussa olivat: 158 721,28€

Nykytilanne

Taloyhtiö on Oulussa sijaitseva 105 asunnon kerrostaloyhtiö, joka koostuu kolmesta rakennuksesta piha-alueineen sekä kahdesta parkkialueesta ja autotallista joissa yhteensä 89 autopaikkaa.

Palvelut	
Isännöinti: Realia Isännöinti Oy Tyrnäväntie 14, 90400 Oulu Topi Päckilä etunimi.sukunimi@realia.fi Puh. 010 228 8400 www.realiaisannointi.fi	Huoltoyhtiö: Herukan kiinteistönhuolto Ky Piikuja 3 A, 90630 Oulu posti@herukankiinteistohuolto.com Puh. 010 420 8000 www.herukankiinteistohuolto.com
Jätehuolto:	Siivous: Wash palvelut Ky Kaarnatie 24, 90530 Oulu siivouspalvelu@wash.fi Puh. 010 321 1000 www.wash.fi

Strategiset linjaukset eli taloyhtiön ylläpidon periaatteet

1. Toimintatapa ja jatkuvuus

Taloyhtiön toimintatavaksi tason säilyttävä. Avoimella ja asiantuntevalla työskentelyllä pyritään ylläpitämään vähintään kunkin ajankohdan tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.

2. Yhteisistä alueista huolehtiminen

Piha-alueessa potentiaalia viihtyisään yhdessä olemiseen ja tekemiseen.

3. Sisäolosuhteiden parantaminen huomioiden energiatehokkuus

Pyritään tekemään perusparannukset asuin- ja sisätiloihin. Selvitetään uusia energiatehokkaita ja kestäväen kehityksen mukaisia ratkaisuja

4. Varautuminen ikääntyvään asukaskantaan

Huolehditaan esteettömyyden parantamisesta.

5. Viestintä ja tiedottaminen

Pyritään tehokkaaseen ja avoimeen viestintään, jotta kaikilla olisi tietoa taloyhtiön tilanteesta ja tapahtumista. Tehokkaalla viestinnällä jokaisella on mahdollisuus olla mukana osana taloyhtiön toimintaa ja päätöksentekoa

Toimintatavat ja kehitystarpeet

1. Panostetaan taloyhtiön tasoa ylläpitävään toimintatapaan
 - Suunnitelmallinen toiminta ympäri vuoden (Taloyhtiön vuosikello)
 - Määräaikaistarkastukset ja huollot ajallaan. Vauriot korjataan heti niiden synnyttyä
 - PTS (Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma)
 - Tilataan kuntotodistus
 - Ennakointi, dokumentointi ja oppiminen tehdyistä hankkeista
 - Pyritään nostamaan tasoa hiljattain perusparannuksilla vuosien mittaan
 - Ylläpidetään hyvät suhteet käytössä oleviin palveluihin
2. Yhteisistä alueista huolehtiminen
 - Panostetaan piha-alueen viihtyisyyteen ja edustavuuteen
 - Valaistuksen parantaminen
 - Järjestetään mahdollisuuksien mukaan yhteisiä tapahtumia kuten pihatalkoot
 - Autopaikkojen lisääminen ja kunnostus
 - Talojen edustojen kunnostus
3. Sisäolosuhteiden parantaminen huomioiden energiatehokkuus
 - Ikkunoiden ja ovien uusiminen
 - Parempi ilmanvaihto
 - Kaikumisen estäminen
 - Porrashuoneiden kunnostus
 - Tarjouspyynnöt ajoissa ja hintakilpailuttaminen
 - Tontin lisärakentaminen
 - Painotetaan energiatehokkaita uuteen teknologiaan perustuvia ratkaisuja
4. Varautuminen ikääntyvään asukaskantaan
 - Teetetään esteettömyyden itsearviointi taloyhtiössä (<http://www.taloyhtio.net/attachements/2014-12-08T09-39-4313206.pdf>)
 - Tämä päivitetään kunhan esteettömyyden itsearviointi on suoritettu
5. Viestintä ja tiedottaminen
 - Tehdään tiedottamisesta säännöllistä
 - Tiedotetaan kaikille tasapuolisesti ja ajantasaisesti
 - Viestintästrategian tekeminen (<http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2012-02-08T13-50-1533.pdf>)
 - Ennakoiva tiedottaminen
 - Kartoitetaan viestinnän eri mahdollisuuksia ja tarvetta. Pääasiallisena viestintänä sähköposti/kirjeitse/facebook
 - Suurissa hankkeissa laaditaan oma hankekohtainen viestintäsuunnitelma

Hallitus tarkastaa strategian ja sen päivitystarpeen vuosittaisen kunnossapitoselvityksen yhteydessä, sekä päivittää strategian viiden vuoden välein uudella asukaskyselyllä ja SWOT-analyysillä.

Strategia hyväksytty yhtiökokouksessa _____._____.