

Tampereen ammattikorkeakoulu
Ammatillinen opettajakorkeakoulu

Kehittämishanke

Työelämän tarpeiden siirto erikoistumisopintojen suunnitteluun: CASE Isännöinnin erikoistumisopinnot

Hillman, Peter
Lahti, Jari

Työn ohjaaja
Tampere 2010

Kaarina Ranne

Hillman, Peter
Lahti, Jari

Työelämän tarpeiden siirto erikoistumisopintojen suunnitteluun:
CASE Isännöinnin erikoistumisopinnot

19 sivua + 15 liitesivua

Opettajankoulutuksen kehittämishanke

Tampereen ammatillinen opettajakorkeakoulu

Ryhmän opettaja yliopettaja, kasvatustieteiden tohtori Kaarina Ranne

Huhtikuu 2010

Asiasanat työelämälähtöisyys, erikoistumisopinnot, isännöitsijä

TIIVISTELMÄ

Päätettäessä ammatillisen koulutuksen sisällöistä ja toteuttamismenetelmistä on työelämän osaamisvaatimuksilla keskeinen merkitys. Muutos työelämässä tarkoittaa usein muutosta osaamistarpeissa. Koulutuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon nämä muutokset sekä niiden heijastuminen ammattialalle.

Isännöintialalla ajankohtaisia asioita ovat asunto-osakeyhtiölain uudistus sekä tekniikan kehittymisen ja korjausrakentamisen kasvavat haasteet. Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuo isännöintitoimintaan aiempaa enemmän vastuuta ja osaamisvaatimuksia. Tekniikan kehittymisen ja kiinteistökannan korjaustarpeiden voimakkaan kasvun vuoksi isännöintialalla työskenteleviltä edellytetään yhä enemmän teknistä asiantuntemusta. Alan merkittävimpänä tehtävänä on varmistaa ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, ikääntyvien työntekijöiden työssä pysyminen ja osaamisen sekä ammattitaidon vahvistaminen ja syventäminen. Nopeasti lisääntyvien peruskorjausten vuoksi isännöintiyrityksiin tarvitaan tulevaisuudessa johtamisammattilaisten lisäksi moninkertainen määrä teknisiä asiantuntijoita.

Kehittämishankkeen tavoitteena oli kartoittaa työelämän tarpeet isännöintialalla ja siirtää ne erikoistumisopintojen suunnitteluun. Hankkeen lähtökohtana olivat nimenomaan työelämän muutossuunnat ja osaamistarpeet, joista käsin hankkeessa määritettiin koulutuksen sisältöosaaminen.

Isännöinnin erikoistumisopintoja suunniteltaessa on tehty yhteistyötä ja kartoitettu isännöintialan tilannetta sekä Satakunnassa että valtakunnallisesti. Isännöinnin erikoistumisopintojen kokonaisuus on suunniteltu yhdessä alueen isännöitsijöiden ja Satakunnan kiinteistöyhdistys ry:n sekä Suomen Isännöintiliitto ry:n kanssa.

Koulutuspalvelujen kysyntälähtöisyyttä ja ammatillisen koulutuksen järjestäjien sekä korkeakoulujen työelämäyhteistyötä tulee edelleen vahvistaa. Tämä tarkoittaa tutkintojärjestelmien sekä muun koulutuksen tarjonnan kehittämistä paremmin työelämän ja väestön osaamistarpeisiin vastaavaksi. Koulutuspalvelujen suunnittelun lähtökohtana on oltava erilaisten yksilöiden ja työyhteisöjen sekä yritysten tarpeiden huomioon ottaminen. Koulutuksen osaamis- ja työvoimatarpeiden ennakoitavuus ei ole vielä riittävän kehittynyttä.

Isännöitsijöille ei ole ollut Suomessa selvää koulutuslinjaa. Työhön on tultu ”työssä oppimalla” sekä vanhempien isännöitsijöiden neuvoja kuuntelemalla. Nykyisin kuitenkin pitää aina hankkia peruskoulutus alalle kuin alalle. Tässä työssä on tehty melko kattava ja selkeä opetussuunnitelma, jolla voidaan isännöitsijöitä kouluttaa. Tarve koulutukseen on suuri, joten uskomme kysyntää koulutukselle olevan ja että tehty suunnitelma antaa koulutuksen järjestäjille hyvät ja selkeät ohjeet toteutukseen.

Sisältö

1.	JOHDANTO	3
1.1.	Satakunnan ammattikorkeakoulu	4
1.2.	Sata-Isännöinti Ky	6
1.3.	Isännöintiala	6
2.	OSAAMISEN TUNNISTAMINEN	8
3.	TYÖELÄMÄN TARPEET	14
4.	TARPEIDEN SIIRTO OPETUSSUUNNITELMAAN	16
4.1.	Oppilaitoksen näkökulma	16
4.2.	Työelämän näkökulma	16
5.	YHTEENVETO	17
	LÄHDELUETTELO	18
	LIITTEET	19

Kuvat

Kuva 1 Prosessiperustainen osaamisen kehittämisen malli.....	8
Kuva 2 Kriittisten kyvykkyyksien tunnistamisen malli	9
Kuva 3 Osaamislistaperustainen osaamisen kehittämisen malli	10
Kuva 4 Yrityskohtaisten sekä tilasto- ja ennakointitiedon yhdistämisen malli.....	11
Kuva 5 Joitakin esimerkkejä isännöintialalta saaduista kvalifikaatiovaatimuksista (asteikko 1-5).....	14

1. JOHDANTO

Opetus ja oppiminen ovat yhteydessä tiiviisti yhteiskunnan sekä työelämän kehitykseen. Koulutus ei Suomessa toimi yhteiskunnallisessa eikä kansallisessa tyhjössä, vaan siihen vaikuttavat elinkeino- ja ammattirakenteessa tapahtuvat muutokset (Raivola, Kekkonen, Tulkki & Lyytinen 2001, 130).

Ihmisten on tuotava tietoisuuteensa sekä hyväksyttävä se, että työtä tehdään eri tavoin kuin aikaisemmin. Heidän on sovellettava uusia tietoja ja taitoja voidakseen edistää työympäristön uudistumista. Koulutuksen tehtävänä on työvoiman kehittämisen lisäksi turvata inhimillinen ja yhteiskunnallinen kehitys (Ruohotie 2000, 25). Koulutus siis osaltaan muokkaa tulevaisuuden muutoksia.

Työelämän osaamisvaatimukset ovat kasvamassa yhteiskunnallisen muutoksen seurauksena. Yhteiskunta sekä työn toimintaympäristöt muuttuvat ja ne edellyttävät entistä parempaa osaamista yritysten kilpailukyvyyn säilyttämiseksi. Työelämän rakennemuutokset ja tiedon nousu keskeiseksi tuotannontekijäksi ovat selvästi muuttaneet työntekijöihin kohdistuvia osaamisvaatimuksia (Raivola ym. 2001, 137). Päätettäessä ammatillisen koulutuksen sisällöistä ja toteuttamismenetelmistä, on työelämän osaamisvaatimuksilla keskeinen merkitys (Auvinen 2004a, 35). Muutos työelämässä tarkoittaa usein muutosta osaamistarpeissa. Koulutuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon nämä muutokset sekä niiden heijastuminen ammattialalle. Tarve ammatillisten asiantuntijoiden koulutukseen tulee siis työelämästä. Koulutustarpeiden ennakoinnilla pyritään tuottamaan tietoa siitä, millaista osaamista työelämä tulevaisuudessa tarvitsee ja miten tähän tarpeeseen voidaan koulutuksen avulla vastata (Opetushallitus 2010). Ammatillisen koulutuksen määrällistä ja laadullista osaamistarvetta on kartoitettu runsaasti viime vuosina muuttuvan työelämän tarpeiden selvittämiseksi ja niiden huomioonottamiseksi koulutuksessa. Tulevaisuuden osaamistarpeista on tehty useita ennakointiselvityksiä ja tulevaisuusaiheisia tutkimuksia. (Isännöintiliitto).

Tämän kehittämishankkeen tavoitteena on määrittää ja muotoilla tulevaisuuden työelämän kannalta isännöitsijäkoulutuksen keskeiset opetussisällöt ja osaamistavoitteet, joita hyödynnetään ammattikorkeakoulun erikoistumisopinnoissa. Hankkeen lähtökohtana ovat nimenomaan työelämän muuttuvat muutossuunnat ja osaamistarpeet, joista käsin hankkeessa määritetään isännöitsijäkoulutuksen sisältöosaaminen.

Isännöintialalla ajankohtaisia asioita ovat asunto-osakeyhtiölain uudistus sekä tekniikan kehittymisen ja korjausrakentamisen kasvavat haasteet. Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuo isännöintitoimintaan aiempaa enemmän vastuuta ja osaamisvaatimuksia (AsOy-laki). Tekniikan kehittymisen ja kiinteistökannan korjaustarpeiden voimakkaan kasvun vuoksi isännöintialalla työskenteleviltä edellytetään yhä enemmän teknistä asiantuntemusta. Alan merkittävimpänä tehtävänä on varmistaa ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, ikääntyvien työntekijöiden työssäpysyminen ja osaamisen sekä ammattitaidon vahvistaminen ja syventäminen. Nopeasti lisääntyvien peruskorjausten vuoksi isännöintiyrityksiin tarvitaan tulevaisuudessa johtamisammattilaisten lisäksi moninkertainen määrä teknisiä asiantuntijoita. Myös asunto-osakeyhtiölain muutos edellyttää isännöintitehtävissä toimivien ammatillisen osaamisen vahvistamista ja laajentamista. Palveluiden kehittäminen asiakaslähtöisemmiksi ja asukasviestinnän

merkityksen korostuminen asettaa isännöintialalla työskenteleville uusia osaamisvaatimuksia. (Isännöintiliitto 2010).

Isännöitsijän tehtäväkenttään sisältyy talouteen, tekniikkaan, juridiikkaan, hallintoon ja ihmissuhdetaitoihin liittyviä asioita. Isännöitsijän tehtävänä on valmistella asioita taloyhtiön päätöksentekoon, esitellä asiat ja vastata päätösten toteuttamisesta. Taloyhtiön päivittäisten asioiden sujuvuus ja kiinteistön arvon säilymisestä huolehtiminen ovat osa isännöitsijän tehtäväkenttää. Kiinteistön tekniikka, siihen liittyvä suunnittelu ja erityistä teknistä osaamista vaativat kunnostushankkeet ovat tyypillisiä teknisten asiantuntijoiden tehtäviä. (Isännöintiliitto 2010).

Isännöinnin erikoistumisopintoja suunniteltaessa on tehty yhteistyötä ja kartoitettu isännöintialan tilannetta sekä Satakunnassa että valtakunnallisesti. Isännöinnin erikoistumisopinnot kokonaisuus on suunniteltu yhdessä alueen isännöitsijöiden ja Satakunnan kiinteistöyhdistys ry:n sekä Suomen Isännöintiliitto ry:n kanssa.

Aihe on ajankohtainen, koska edellä kuvatus mukaisesti isännöintiala on muutosten kourissa ja lisääntyvä alan yrittäjien eläköityminen kasvattaa tulevaisuuden isännöitsijöiden tarvetta. Ammattikorkeakoulutuksen ollessa vahvasti työelämälähtöistä, koulutuksen pitää pystyä reagoimaan muutokseen ja uudistua sen mukana. Myös opettajan työhön kohdistuvat osaamisvaatimukset ovat suoraan yhteydessä näihin työelämän muutoksiin (Auvinen 2004a, 35). Ammattikorkeakouluopettajasta on tullut monipuolinen asiantuntija, jonka työtehtäviin kuuluu paljon muutakin kuin opettamista. Oman ammattialan sisällöllisen yleisosaamisen merkitys on korostunut, mutta erityisesti tutkimus- ja kehitystoiminnassa tarvitaan myös syvällistä erikoisosaamista (Auvinen 2004b, 2). Opettajan työn ja siihen liittyvien osaamisvaatimusten kannalta on tärkeää tietää, mitkä ovat koulutuksen tavoitteena olevien ammattien ydintaidot. Tällainen tieto antaa hyvän pohjan opetussuunnitelman kehittämiseksi, opintojaksojen sisällölliselle ja toteutusmenetelmiä koskevalle suunnittelulle sekä oppimistulosten arvioinnille. (Auvinen 2004a, 39.) Tulevaisuuden opetustyössä kehittämishankkeen tieto antaa hyvän pohjan aiheeseen liittyvän opetuksen suunnittelulle ja kehittämiseksi. Tämä työ on siis opettajan pedagoginen opinnäytetyö, jonka avulla työn tekijät ovat pyrkineet kehittämään omaa ammattikorkeakouluopettajuuttaan ja asiantuntijuuttaan isännöintialan koulutuksessa.

Kehittämishankkeen tekijöistä Jari Lahti tulee Satakunnan ammattikorkeakoulun Täydennyskoulutuskeskuksesta, jossa hän toimii koulutuspäällikkönä vastaten tekniikan ja merenkulun täydennyskoulutuksesta. Yhtenä toimintalinjana on erikoistumisopinnot, joihin tässä työssä suunniteltu isännöinnin erikoistumisopinnotkin kuuluvat. Toinen tekijäistä, Peter Hillman, tulee Sata-Isännöinti Ky:stä, jossa hän toimii yrittäjänä. Lisäksi Peter Hillman toimii Satakunnan ammattikorkeakoulussa sivutoimisena tuntiopettajana tekniikan ja merenkulun toimialan opintojaksoihin kuuluvissa isännöintialan opinnoissa. Työ on jaotettu siten, että Jari Lahti on vastannut kartoitusmenetelmien kehittämisestä ja Peter Hillman työelämän tarpeiden tunnistamisesta sekä molemmat niiden siirtämisestä opintojen suunnitteluun.

1.1. Satakunnan ammattikorkeakoulu

Satakunnan ammattikorkeakoulu on monialainen ammattikorkeakoulu. Tehtäviin kuuluvat opetus, tutkimus- ja kehittämistoiminta sekä aluekehitystyö. Perustutkintokoulutusta on 22 koulutusohjelmassa. Ylemmän AMK-tutkinnon voi suorittaa kuudessa koulutusohjelmassa. Ylemmät AMK-tutkinnot ovat työelämäpainotteisia käytännöllisesti suuntautuneita korkeakoulututkintoja. Satakunnan ammattikorkeakoulun Täydennyskoulutuskeskus tarjoaa erikoistumisopinnot, täydennyskoulutusta ja avointa ammattikorkeakouluopetusta sekä yritysten ja

organisaatioiden kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Monialainen, profiloitunut tutkimus ja kehittämistoiminta kuuluvat Satakunnan ammattikorkeakoulun perustehtäviin. Ammattikorkeakoulu ja sen toimialat ovat järjestelmällisesti vastanneet yhteistyökumppaneiden osaamistarpeisiin koulutuksen ja tutkimuksen avulla. Satakunnan ammattikorkeakoulu pyrkii lisäämään aktiivista vuoropuhelua elinkeinoelämän kanssa uudentyötyyppisten yritysverkostojen avulla. Näin tarpeiden tunnistus toimii tehokkaasti. Se palvelee yritysten nopeita tutkimus- ja kehittämistarpeita ja vahvistaa ammattikorkeakoulun omaa pitkäjänteistä tutkimustyötä. (SAMK 2010).

Satakunnan ammattikorkeakoulu pyrkii vaikuttamaan aikuisväestön koulutustasoon Satakunnassa ja sen ympäristöalueilla tarjoamalla väestölle mahdollisuuksia koulutustason nostamiseen ja ammatin vaihtoon. Satakunnassa korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus koko väestöstä on edelleen selvästi alle maan keskitason. Satakunnan ammattikorkeakoulu tarjoaa aikuiskoulutuksena sekä ammattikorkeakoulututkintoon (perustutkinto) että ylempään ammattikorkeakoulu-tutkintoon johtavaa koulutusta. Ammattikorkeakoulututkintoon johtavan koulutuksen pääsääntöisenä pohjakoulutusvaatimuksena on ollut Koulutuksen ja tutkimuksen kehittämissuunnitelman linjausten mukaisesti aikaisempi opistoasteen tai ammatillisen korkea-asteen tutkinto. Satakunnan ammattikorkeakoulussa on toteutettu työelämän rakennemuutoksiin perustuvina aikuiskoulutuksia myös pohjakoulutusvaatimuksen eli ammatillisen perustutkinnon pohjalta. Aikuiskoulutuksen luonteeseen kuuluu, että tutkinnon suoritus aika on merkittävästi lyhyempi kuin nuorten koulutuksessa, vaikka koulutus suoritetaan työn ohella. Lyhyempi kesto perustuu aikaisemman tutkinnon ja työkokemuksen perusteella tehtäviin hyväksilukuihin ja korvaavuuksiin. (SAMK 2010).

Työorganisaatioiden osaamisen tukeminen on yksi ammattikorkeakoulun tehtävistä. Sekä ammattirakenteet että yritysten ja yhteisöjen toiminta- ja kilpailuympäristö muuttuvat nopeasti. Jotta yritykset ja yhteisöt voisivat menestyä kilpailussa, niiltä vaaditaan muutosvalmiutta ja nopeaa reagointia asiakkaiden erilaisiin tarpeisiin. Muutos tuo mukanaan osaamisen uudistumisen vaatimuksen. Yrityksen henkilöstön ja organisaation osaamisen kannalta merkittäväksi nousevat yritys- ja yhteisökohtaiset räätälöidyt oppimismahdollisuudet ja yrityksen strategiseen kehittämiseen kytketyt koulutukset ja kurssit. Työorganisaatioiden menestyminen riippuu tulevaisuudessa entistä enemmän sen kyvystä uudistaa omia tehtävä- ja osaamisrakenteitaan. Satakunnan ammattikorkeakoulun toteuttama aikuiskoulutus palvelee yritysten ja yhteisöjen osaamisen uudistumistarpeita vastaamalla yritysten esittämiin koulutustarpeisiin. Lisäksi Satakunnan ammattikorkeakoulu tarjoaa yrityksille yritysten tarpeisiin rakennettuja koulutussuunnittelupalveluja. (SAMK 2010).

Satakunnan ammattikorkeakoulun aikuiskoulutustoiminnan strategisina tavoitteina on muun muassa koulutuksen ennakointitoiminnan vahvistaminen hyödyntämällä koulutustarpeiden ennakointitietoja ja kehittämällä aikuisten tutkintoon johtavan ja muun koulutuksen tarjonnan pitkäjänteisen suunnittelua. Tavoitteena on myös tehostaa tutkinnon suorittamismahdollisuuksia ja monipuolistaa ylempään ammattikorkeakoulututkintoon johtavan koulutuksen tarjontaa. Ammattikorkeakoulututkintoon johtavaan koulutukseen kehitetään alueellisen tarpeen pohjalta määräytyviä polkuopintoja avoimen ammattikorkeakoulun tarjontaan. Tavoitteena on asetettu myös elinikäisen osaamisen kasvun mahdollisuuksien tarjonnan kasvattaminen ja monipuolistaminen luomalla alueen koulutustarpeiden selvittämiseen systemaattinen menettely ja hyödyntämällä muiden kehittämisorganisaatioiden sekä työvoima- ja opetushallinnon tekemiä koulutustarvekartoituksia. Lisäksi kehitetään uusia erikoistumisopintokokonaisuuksia valtakunnallisten kehittämislinjausten ja työelämän koulutustarpeiden pohjalta. Työorganisaatioiden osaamisen kasvua vauhditetaan tuottamalla yritysten tarpeisiin soveltuvaa täsmäkoulutusta ja

edistetään työorganisaatioiden välistä verkostoitumista käyttämällä verkostoitumista edistäviä pedagogisia ratkaisuja sekä järjestämällä monialaisia ja moniammatillisia erikoistumisopintoja. Tärkeänä tavoitteena on lisätä vuorovaikutusta yritysten, julkisen sektorin ja muiden kehittäjäorganisaatioiden kanssa ja tehostaa yhteistyötä myös muiden alueella toimivien aikuis- ja täydennyskoulutustoimijoiden kanssa. Korkeakoulutasoiselle täydennyskoulutusyhteistyölle Satakunnassa etsitään uudenlaisia malleja ja menettelytapoja, joiden avulla on mahdollista ennakoita osaamistarpeita ja tuottaa tarkoituksenmukaista tarjontaa. Korkeakoululaitoksen lisäksi vahvistetaan yhteistyötä muiden aikuis- ja täydennyskoulutusta tarjoavien tahojen kanssa. (SAMK 2010).

1.2. Sata-Isännöinti Ky

Sata-Isännöinti Ky on isännöintitoimintaa harjoittava yritys. Asiakaskuntaa ovat asunto-osakeyhtiöt, liiketalot sekä lämpöyhtiöt. Asunto-osakeyhtiöt muodostavat pääosan asiakkaista. Toiminnan kulmakiviä ovat asukkaiden luottamus toimistoa kohtaan, oma-aloitteellisuus taloyhtiöiden asioiden hoidossa sekä hyvä osaaminen isännöitsijätehtävien erilaisissa, vaihtelevissa ja vaativissa osa-alueissa.

Sata-Isännöinti Ky on porilainen isännöitsijätoimisto. Asiakaskunta muodostuu pääosin porilaisista taloyhtiöistä. Lisäksi kohteitamme on naapurikunnissa, Nakkilassa ja Luviolla. Toimisto sijaitsee Porin ydinkeskustassa, Teljäntorilla, jonne on helppo tulla keskustelemaan taloyhtiön asioista.

Toimintaa on yhdessä Isännöitsijätoimisto Juha Lähteenmäen kanssa, jolloin voidaan hyödyntää useamman isännöitsijän osaamisen taloyhtiöille. Lisäksi mm. isännöitsijöiden lomat eivät pysäytä taloyhtiöiden toimintaa koska aina on paikalla sellainen isännöitsijä joka talon asiat tuntee.

Sata-Isännöinti Ky:n toimintaperiaatteina ovat luotettavuus, asiakasläheisyys ja hyvä osaaminen. Luotettavuus on isännöitsijätehtävien hoidossa ehdoton peruskivi, josta lähdetään. Kun luottamus on hyvä, on taloyhtiön asioiden hoitaminen yhdessä yhtiön hallituksen kanssa todellista yhteistyötä.

Asiakasläheisyys on myös tärkeää isännöitsijän työssä. Kun isännöitsijä tarpeeksi usein käy talossa seuratakseen osakkaiden teettämiä korjauksia, selvittämässä tulevia korjaustarpeita, keskustelemassa huolto- ja siivoushenkilökunnan kanssa sekä tutustuakseen asukkaisiin, on siten helppo etukäteen suunnitella ja valmistella sekä perustella osakkaille tulevat korjaukset.

Isännöitsijätehtävien hoito nykypäivänä kannattaa antaa ammattilaisen hoidettavaksi. Vaatimukset kasvavat koko ajan erilaisten lakien ja määräysten muuttuessa, joten sellainen henkilö joka työkseen hoitaa isännöitsijän tehtäviä, on lähes aina pitkällä tähtäimellä edullisin isännöitsijä taloyhtiössä. Sata-Isännöinti Ky:ssä osaaminen on aina ollut korkeaa tasoa ja hyvää palautetta osakkailta on tullut runsaasti vuosien varrella.

1.3. Isännöintiala

Isännöintialan toimintakentässä on tapahtumassa useita muutoksia. Alan koulutus- ja kehittämistarpeet on huomioitu valtakunnan tasolla. Ajankohtaisimpina haasteina ovat asunto-osakeyhtiölain uudistus, tekniikan kehittymisen ja korjausrakentamisen kasvavat haasteet. Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuo isännöintitoimintaan aiempaa enemmän vastuuta ja

osaamisvaatimuksia. Tekniikan kehittymisen ja kiinteistökannan korjaustarpeiden voimakkaan kasvun vuoksi isännöintialalla työskenteleviltä edellytetään yhä enemmän teknistä asiantuntemusta. Alan merkittävimpänä haasteena on varmistaa ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, ikääntyvien työntekijöiden työssäpysyminen ja osaamisen sekä ammattitaidon vahvistaminen ja syventäminen.

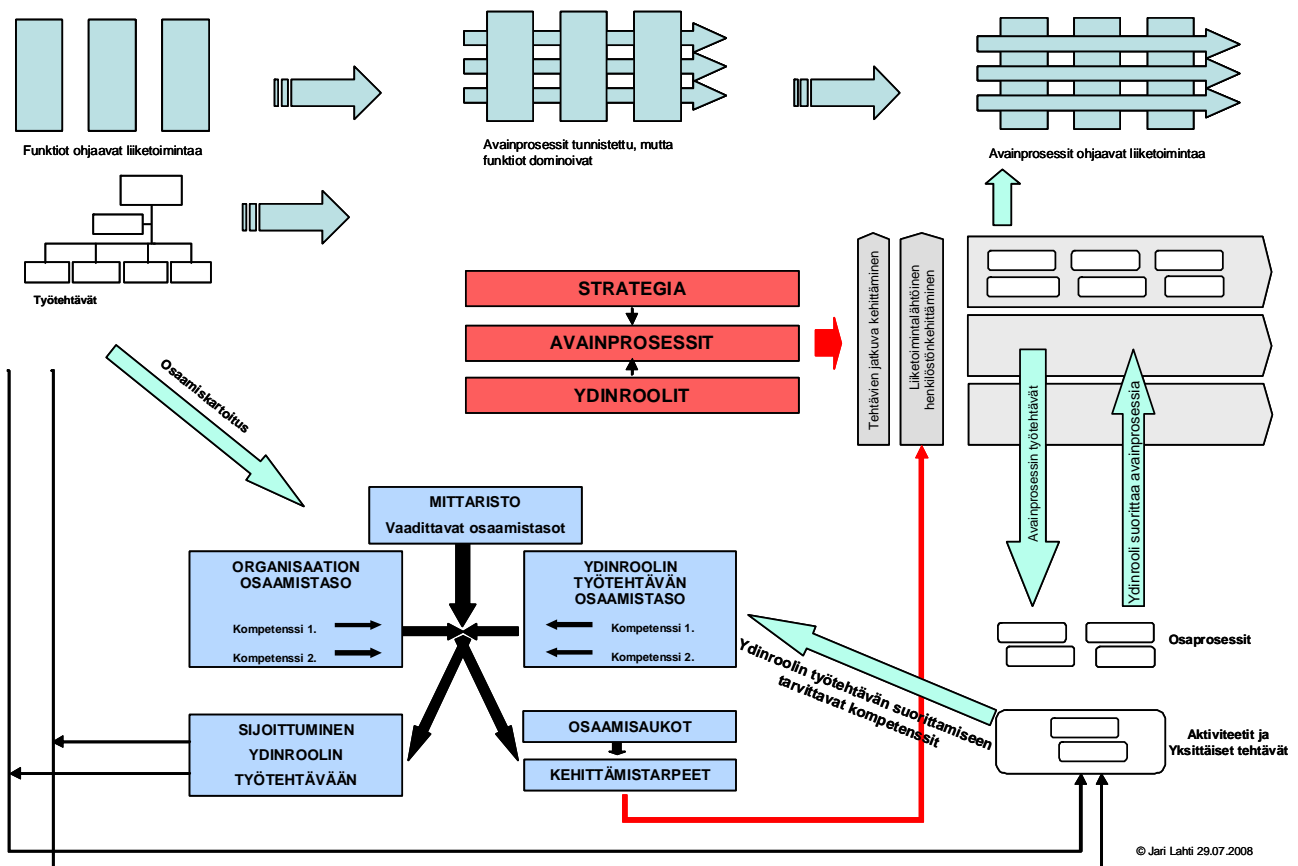
Isännöintiliitto edustaa isännöintitoimialaa Suomessa. Se vaikuttaa toimialan yleisiin toimintaedellytyksiin ja julkiseen kuvaan yhdessä paikallisyhdistysten kanssa. Isännöintiliitto edistää isännöinnin kehittämistä ja kehittää kiinteistöalaa yhteistyössä asiakkaiden ja palveluntuottajien liittojen kanssa. Lokakuussa 2008 Isännöintiliittoon kuului 212 yritysjäsentä ja 22 jäsenyhdistystä. Isännöintiliiton valtakunnallisen barometrikyselyn (vastaajina 136 liiton jäsenyritystä) mukaan isännöintiyrietykset aikoivat rekrytoida vuonna 2008 100 uutta isännöitsijää ja 75 uutta teknistä asiantuntijaa. Tämän lisäksi eläkkeelle jääneiden tilalle palkataan noin 200 isännöitsijää. Suomessa toimii tällä hetkellä 2500 isännöitsijää, joiden keski-ikä on 50 vuotta. Eläkkeelle jää vuosittain 100–200 isännöitsijää. Tällä hetkellä alalle johtavat koulutusohjelmat eivät täytä eläköitymisen aiheuttamaa vajetta. Erityisesti on tarvetta teknisistä asiantuntijoista. Tällä hetkellä isännöintiyrietyksissä on keskimäärin yksi tekninen asiantuntija kuutta isännöitsijää kohden. Ainoastaan joka viidennessä yrityksessä on teknisiä asiantuntijoita. Nopeasti lisääntyvien peruskorjausten vuoksi isännöintiyrietyksiin tarvitaan tulevaisuudessa johtamisammattilaisten lisäksi moninkertainen määrä teknisiä asiantuntijoita. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen haasteisiin vastaaminen edellyttää myös ammatillisen osaamisen vahvistamista ja laajentamista. Palveluiden kehittäminen asiakaslähtöisemmiksi ja asukasviestinnän merkityksen korostuminen asettaa isännöintialalla työskenteleville uusia osaamishaasteita. Osaajapula heikentää alan yritysten kasvua ja sillä on vaikutuksia osaltaan myös kansantalouteen, koska noin puolet 560 miljardin kansallisvarallisuudesta muodostuu asuinrakennuksista ja muista rakennuksista. (Isännöintiliitto 2010).

Suomen Isännöintiliitto ry:n toimesta on käynnistetty lokakuussa 2008 valtakunnan laajuinen Isännöitsijäksi-kampanja, jossa on mukana alan toimijoita, järjestöjä ja yrityksiä. Kampanjan tavoitteena on helpottaa alan kasvua haaitavaa osaajapulaa ja varmistaa isännöintialalle riittävä määrä osaajia myös tulevaisuudessa. Hankkeessa on luotu www.isannoitsijaksi.fi kampanjamedia, joka on suunnattu opintosuunta- ja ammattivalintojaan tekeville nuorille. Verkkosivujen lisäksi kampanjaa markkinoidaan omalla lehdellä ja oppilaitosten tapahtumilla.

2. OSAAMISEN TUNNISTAMINEN

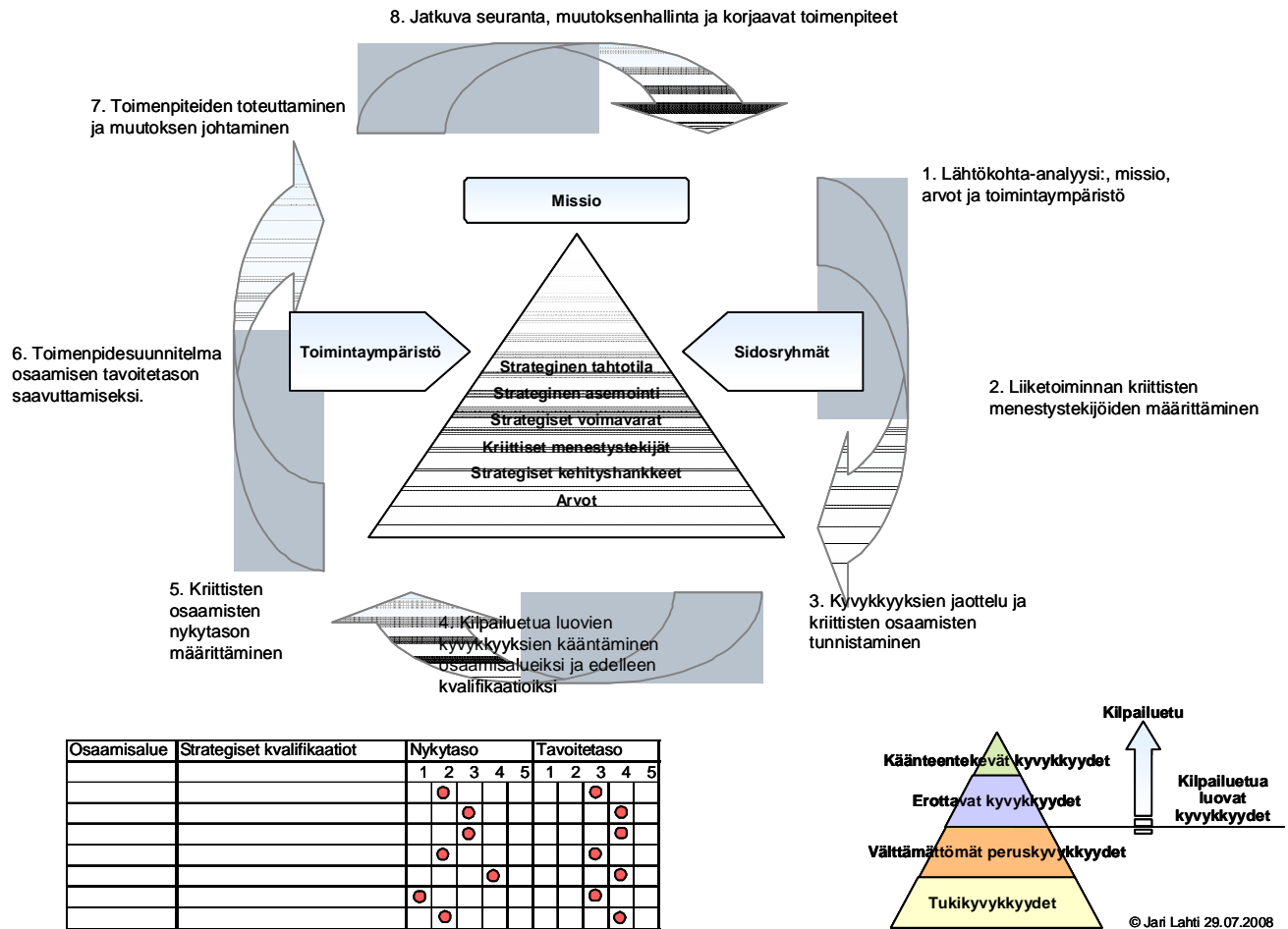
Satakunnan ammattikorkeakoulussa osaamisen tunnistaminen ja kehittäminen perustuu eri malleihin, joista valitaan aina tilanteeseen sopivin tai käytetään soveltuvaa yhdistelmää sekä kehitetään malleja eteenpäin.

Prosessiperustaisessa mallissa (kuva 1) käydään yhdessä yrityksen kanssa läpi yrityksen strategiaperustaiset ydinprosessit sekä niissä tarvittavat ydinkompetenssit. Näitä vertaamalla nykyisiin tehtäviin ja niiden kompetensseihin sekä niiden strategisiin tärkeyspainotuksiin saadaan osaamisaukot esille. Nämä ovat yrityksen kehittämistarpeet ja niistä saadaan luotua tärkeyspainotettu koulutussuunnitelma. Malli on raskas pienelle yritykselle, mutta suuremmalle yritykselle malli tuottaa arvokasta tietoa. Mallin avulla yritys pystyy siirtymään funktioiden ohjaamasta liiketoiminnasta avainprosessien ohjaamaan liiketoimintaan. Näin toimintaa ohjaa puhtaasti strategia ja henkilöstön kehittäminen on liiketoimintalähtöistä.



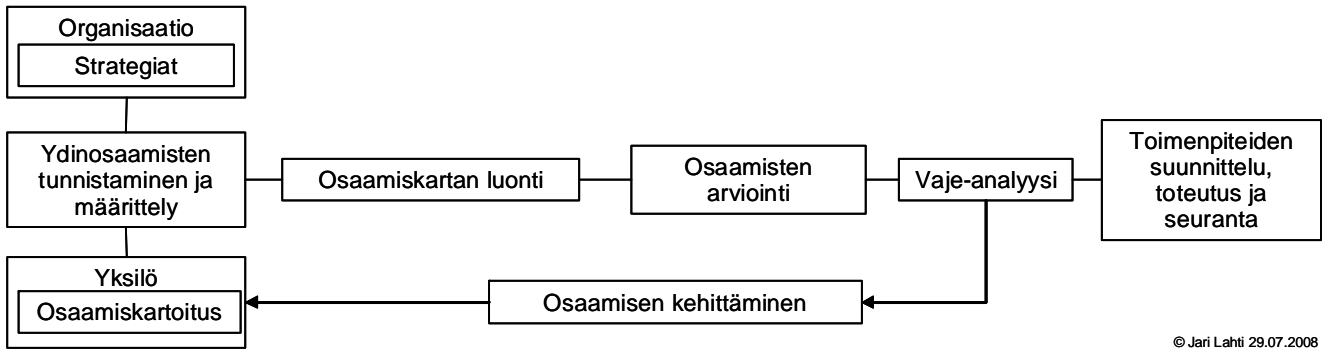
Kuva 1 Prosessiperustainen osaamisen kehittämisen malli

Kriittisten kyvykkyyksien tunnistamisen mallissa (kuva 2) strategisen tahtotilan ja liiketoiminnan määrittämisen tarkentamisen jälkeen määritetään liiketoiminnan kriittiset menestystekijät. Näiden menestystekijöiden osaamisen nykytilan kartoittamisen jälkeen luodaan toimenpidesuunnitelma osaamisen tavoitetilan saavuttamiseksi. Malli ei ole niin perusteellinen kuin edellä kuvattu, mutta tuottaa tiedon yritykselle, mitkä ovat sen kilpailukykyä luovat kriittiset kyvykkyydet. Samalla malli on kevyempi toteuttaa pienemmissäkin yrityksissä.



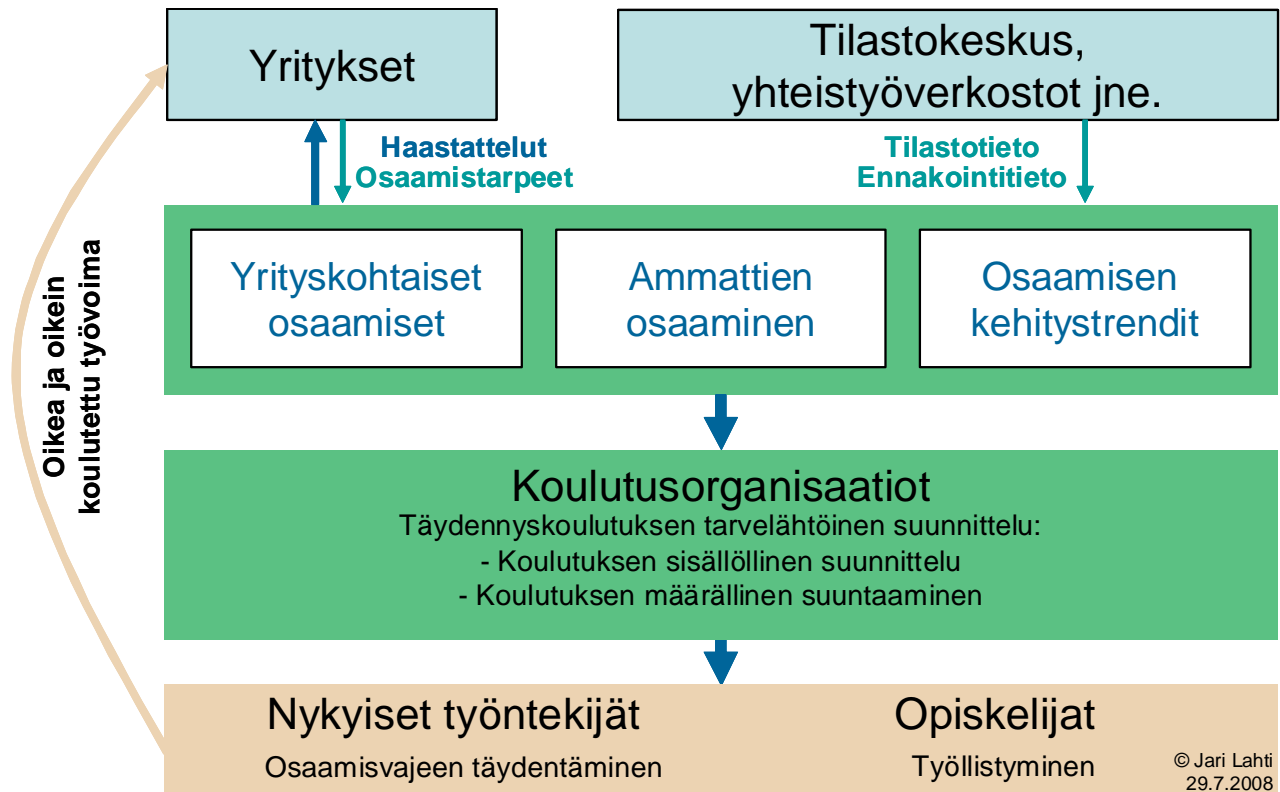
Kuva 2 Kriittisten kyvykkyyksien tunnistamisen malli

Osaamistarpeiden kartoitus voi myös perustua yrityksen olemassa oleviin osaamislistoihin. Osaamislistat voidaan myös tehdä kartoittamalla nykyiset työtehtävät sekä hyödyntämällä valmiita eri ammattialojen osaamisluetteloja (kuva 3). Näitä luetteloja voidaan käyttää myös profiilien päivittämisen. Tämän jälkeen kartoitetaan osaamisen nykytilanne sekä asetetaan eri tavoitetasot (esim. esimiehen asettama tai strateginen) ja vertailemalla nykytilannetta ja tavoitetasoja löydetään osaamisen kehittämistarpeet.



Kuva 3 Osaamislistaperustainen osaamisen kehittämisen malli

Käytettävät mallit ja tarkastelutasot valitaan niin, että osaamisen johtaminen on mielekästä yksilön, ryhmien ja koko yrityksen tai yritysverkoston näkökulmasta. Edellä mainittujen mallien tuottamien osaamis- ja kvalifikaatioprofiilit saadaan ylläpidettyä tarkoitukseen soveltuvilla ohjelmistoilla (esim. Sympa HR tai CQ-Company). Näin yrityskohtaiset vajeanalyysit saadaan yhdistettyä yritysrypäskohtaisiksi koulutustarpeiksi. Näiden koulutustarpeiden yhdistämisellä tilasto- ja ennakoititietoon saadaan tuotettua sekä nopean aikavälin täydennyskoulutustarpeet että pidemmän aikavälin koulutustarpeet työvoiman saatavuuden huomioiden (kuva 4). Samalla saadaan tuotettua tietoa koulutusorganisaatioille koulutuksien sisällölliseen suunnitteluun (esim. tutkintokoulutukseen). Näin löytyneiden osaamisvajeiden täyttämiseksi suunnitellut koulutus- ja kehittämisohjelmat kohdentuvat juuri oikeisiin, kilpailuedun sekä liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta oleellisiin kompetensseihin. Samalla saadaan kartoitetuksi henkilöstön osaaminen, riittävyys, koulutustarpeet ja motivaatio.



Kuva 4 Yrityskohtaisten sekä tilasto- ja ennakointitiedon yhdistämisen malli

Osaamisen kehittämisen porrasmallia käytetään hyväksi huomioitaessa yritysten sisäisen rotaation työllistymisvaikutusta. Porrasmallissa yritysten henkilöt kouluttautuvat portaittain vaativampiin tehtäviin ja täten avaavat tarjolle työmahdollisuuksia, jotka ovat helpommin täytettävissä yrityksessä pätkätyöskentelevillä tai täysin ulkopuolisella työvoimalla.

(Oiva) (Ojala) (Ruohotie ja Honka) (Sarala ja Sarala) (Schein) (Sydanmaalakka).

Satakunnan ammattikorkeakoulun Täydennyskoulutuskeskuksen talvikaudella 2007-2008 toteuttamassa Aluekeskusohjelman rahoittamassa hankkeessa oli tarkoituksenaan kehittää Satakunnan ammattikorkeakoulun ennakoitiosaamista osaamistarpeiden ennakoinnin alueella. Osaamistarpeiden ennakoinnin kehittämishanke jakautui kolmeen osaan: 1) Yhteistyömallin kokoaminen täydennyskoulutustarpeiden jatkuvaksi kokoamiseksi, 2) Yrityskohtaisen osaamisen kehittämistarpeiden pilotti Satakunnan ammattikorkeakoulun kannalta keskeisen työelämäkumppanin kanssa sekä 3) Ammattilaiset.net toimintaformaatin kehittämistarpeiden kartoittaminen. Tarkoituksena oli kolmen eri osa-alueen kautta tukea ennakoinnin kehittämistä ja vahvistaa osaamistarpeiden tietoperustaa.

Hankkeen kakkososion tarkoituksena oli kehittää yrityksen henkilöstön osaamisen ja koulutustarpeiden hallintaa pilotoimalla henkilöstön osaamista kartoittava ohjelma. Tarkoituksena oli, että pilotoitava ohjelma voitaisiin hankkeen päätyttyä ottaa käyttöön jatkuvaan osaamisen ja koulutustarpeiden hallintaan.

Satakunnan ammattikorkeakoulun yhteistyökumppani hankkeessa oli Satakunnassa toimiva yritys, joka on Satakunnan ammattikorkeakoulun kannalta merkittävä työelämäkumppani. Yhteistyöyrityksestä hankkeeseen osallistuivat toimitusjohtaja, henkilöstöpäällikkö ja pilotoidun osaston johtaja. Yhdessä yhteistyöyrityksen edustajien kanssa suunniteltiin pilotoinnin käytännön toteutus ja käynnistettiin osaamisen kartoitus. Pilotoitavaksi ohjelmaksi valittiin yksi markkinoilla oleva henkilöstötietojärjestelmä. Ohjelma valittiin, koska yhteistyöyritys oli ollut mukana ohjelman kehittämisvaiheessa ja ohjelma katsottiin sopivimmaksi tarjolla olevista ohjelmista. Osaamiskartoituksen kohteeksi valittiin yhteistyöyrityksen yksi osasto. Katsottiin, että osaamiskartoitusta ei pilotointivaiheessa ollut tarkoituksenmukaista tehdä koko yrityksen henkilöstölle.

Pilotoinnin suunnitteluvaiheessa käytiin läpi yhteistyöyrityksessä jo olemassa olevia osaamiskartoituksen käytäntöjä. Yrityksessä oli käytössä taulukkopohjainen kartoitusjärjestelmä, johon esimiehet olivat osastoittain tehneet osaamisen arvioinnin työntekijöistä. Hankkeen aikana osaamisen arviointia haluttiin laajentaa ottamalla mukaan työntekijän oma arvio osaamisestaan.

Osaamisen kartoitus aloitettiin yrityksen ydinosaamisen tunnistamisella ja määrittelyllä. Osaamisen määrittelyn perustana oli yhteistyöyrityksessä aiemmin tehty osaamisalueiden luettelo, jota täydennettiin ajanmukaiseksi lisäämällä listaan ammatillisia osaamisalueita, jotka olivat tulleet ajankohtaiseksi edellisen osaamisalueiden kartoittamisen jälkeen. Lisäksi laajennettiin yleisten osaamisalueiden listaa mm. henkilökohtaisten ominaisuuksien osalta.

Pilotoitavaan ohjelmistoon rakennettiin yrityskohtainen osaamisen arviointilomake. Pilottiin osallistuvalla osastolla rakennettiin sekä osastokohtainen osaamisalueiden profiili että yleisten osaamisalueiden profiili. Näissä olevat yksittäiset osaamiset arvoitiin kolmesta näkökulmasta: 1) Osaamisen nykytilanne, eli työntekijän oma arvio itsestä, 2) Esimiehen arvio nykytilanteesta työntekijöittäin sekä 3) Osaamisen tavoitetaso työntekijöittäin. Osaamisen tasot luokiteltiin viisiportaisella asteikolla.

Pilotoidun ohjelman järjestelmäsältöjen luonti tehtiin asiakkaan materiaalin perusteella Satakunnan ammattikorkeakoulun Täydennyskoulutuskeskuksen toimesta. Järjestelmäsältöjen luonti haluttiin tehdä itse, koska haluttiin tutustua itse ohjelmiston ominaisuuksiin. Vaihtoehtona olisi ollut ostaa järjestelmäsältöjen luonti ohjelmiston toimittajalta.

Osaamisen kartoittaminen aloitettiin pyytämällä työntekijöitä itseään arvioimaan oma osaamisensa nykytilanne. Tämän jälkeen esimies arvioi työntekijöiden osaamisen esimiehen näkökulmasta ja aikataulullisista syistä johtuen esimies määritteli myös osaamisen tavoitetason. Normaaliprosessissa osaamisen tavoitetaso määritellään kehityskeskustelujen yhteydessä yhdessä työntekijöiden kanssa. Osaamisen kartoittamisen jälkeen osaamista tarkasteltiin vertailemalla keskenään osaamisen nykytasoa, esimiehen arviota työntekijän osaamisesta sekä osaamisen tavoitetasoa. Tarkastelun tuloksena löydettiin koulutustarpeita, jotka ilmenivät osaamisen nykytason ja esimiehen arvioinnin poikkeamalla osaamisen tavoitetasosta.

Pilotoitu ohjelma toimi kohtalaisen hyvin osaamista arvioitaessa. Yrityksen perustietojen ja työntekijätietojen luominen sekä osaamiskartan ja arviointilomakkeen rakentaminen toimi ohjelmassa hyvin. Samoin työntekijöiden ja esimiehen tekemä osaamisen arviointi. Ohjelman puutteet ilmenivät tulosten raportoinneissa. Puutteet liittyivät mm. raportoinnin ominaisuuteen löytää helposti tiedot useista henkilöistä, joilla oli vajetta tietyssä osaamisessa. Projektin tuloksena ohjelman tuottajalle lähetettiin ohjelman parantamiseen tähtääviä kehittämis ehdotuksia. Pilotoitua ohjelmaa voidaan pitää projektin aikana tehtyjen ohjelman kehittämis ehdotusten toteuduttua käyttökelpoisena ohjelmalla yritysten osaamisen kartoittamiseen. Ohjelma sopii myös koulutuksen

järjestäjän työkaluksi yhteistyökumppaneina olevien organisaatioiden osaamisen ja koulutustarpeiden kartoittamiseen.

Nämä eri projektissa tehdyt toimenpiteet on kuvattu tässä, jotta saataisiin laajempi kuva ennakointi ja kartoitustyöhön tehtävästä työstä. Samoja menetelmiä on käytetty myös tässä kehittämishankkeessa.

3. TYÖELÄMÄN TARPEET

Edellä kuvattuja menetelmiä käytettiin selvittäessä isännöintialan osaamistarpeita. Menetelmiä hyödyntäen selvitettiin yhdessä alueen isännöitsijöiden ja Satakunnan kiinteistöyhdistys ry:n sekä Suomen Isännöintiliitto ry:n kanssa ne kvalifikaatiot, jotka ovat alan työelämän kannalta välttämättömiä. Kuvassa 5 on esimerkki alueen isännöitsijöiden keskuudesta kartoitetuista kvalifikaatioista, niiden merkityksestä yrityksille sekä kuinka monessa kohdeyrityksessä kyseinen kvalifikaatio on tarpeellinen. Lisäksi keskusteltiin vapaamuotoisesti alan osaamistarpeista, jotta saatiin varmistettua myös piilossa olevat osaamistarpeet.

Kvalifikaatio	Yksiköt	Merkitys
Kirjanpitolaito	6	4.8
Asunto-osakeyhtiölain tuntemus	7	4.8
Yrityksen talouden suunnittelu ja hallinta	5	4.8
Asiakaspalvelutaidot, palvelualttius	7	4.7
Tehokas ajankäyttötaito, ajankäytön hallinta	6	4.6
Verotukseen liittyvä osaaminen	6	4.6
Tilinpäätösosaaminen	7	4.6
Kirjanpitolain tuntemus	6	4.6
Putkiremontti, putkisaneeraus, vesi- ja viemärijohtojen kunnostus	7	4.5

Kuva 5 Joitakin esimerkkejä isännöintialalta saaduista kvalifikaatiovaatimuksista (asteikko 1-5)

Kiinteistöomaisuuden tulevaisuus on hyvin pitkälle kiinteistöjä hoitavien isännöitsijöiden käsissä. Isännöitsijän rooli aloitteiden tekijänä, asioiden esittelijänä ja läpiviejänä sekä toimeenpanijana on ratkaisevan tärkeä. Isännöitsijä voi toiminnallaan usein kaikkia muita osapuolia voimakkaammin vaikuttaa kiinteistönpitoon.

Hyvältä isännöinniltä vaaditaan tänä päivänä muutakin kuin kirjanpidon ja varainhoidon asianmukaista hoitamista. Jatkossa tätä tulevat entisestään korostamaan kiinteistöjen arvon uudet mittarit, kuten energiatodistus ja 1.7.2010 voimaan tulleen uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat muutokset (korjaustarveselvitys, remonttirekisteri yms.). Kiinteistöt on pidettävä kunnossa muutenkin kuin vain hallinnon ja talouden tasolla.

Isännöitsijän ammattia koskeva suurin haaste on epäilemättä kiinteistöjen valtava korjaustarve. Kiinteistöjen suuret ikäluokat ovat nyt laajojen peruskorjausten partaalla. Korjausvajetta kiinni kurovan kiinteistömäärän hallittu ja järkevä kunnostaminen ja peruskorjaaminen luo isännöinnille yhä korostuneemmin vaatimuksia hallita teknisesti ja taloudellisesti laajoja korjaushankkeita. Korjausten läpivienti kaikkine vaiheineen hankesuunnittelusta takuutarkastukseen kulkee

isännöitsijän käsien kautta. Vaikka isännöitsijä hankkeen eri vaiheissa saakin avukseen asiantuntijoita, on hän kuitenkin se taho, jolta edellytetään projektin kokonaisuuden hallintaa. Korjaushankkeen kohdatessa ongelmia, katseet ja kysymykset kohdistuvat helposti isännöintiin. Isännöitsijän rooli ei voi olla pelkkä sivustaseuraaja.

Väestön ikääntyminen tulee myös vaikuttamaan merkittävästi kiinteistöjen isännöintiin. Ikääntyvät sukupolvet ovat varakkaampia ja vaativampia asiakkaita kuin tähän saakka. Tämä tulee näkymään kiinteistönpidossa siten, että nykyisten asumiseen liittyvien peruspalveluiden lisäksi syntyy kysyntää muistakin asumiseen liittyvistä palveluista. Laajentuva palvelutarjonta vaatii jälleen uusien asioiden tuntemusta ja hallintaa. Senioritalotyypilliset kiinteistöt tulevat lisääntymään ja ne muodostavat aivan uudenlaisen asiakastyypin.

Kiinteistöala on viime vuosina voimakkaasti alkanut kansainvälistyä. Yhä useampi isännöitsijä on jo tekemisissä ulkomaalaisten kiinteistönomistajien tai -käyttäjien kanssa. Kielitaidolla ja kulttuurien tuntemuksella alkaa olla enemmän merkitystä ammatissa. Ulkomaalaisilla kiinteistösijoittajilla voi olla hyvin erilaisia tarpeita ja toimintamalleja, joita täytyy oppia ymmärtämään.

Isännöitsijöiden koulutukseen kohdistuu hyvin erilaisia paineita ja tarpeita juuri isännöintityön monimuotoisuuden vuoksi. Ammatin ”poikkitieteellisyys” on johtanut siihen, että koulutukselta on vaadittu liian monipuolista täydellisyys hallintaa. Alalla tulisi ratkaista se, onko tulevaisuuden isännöitsijä tietyn alueen erikoisosaja vai kaiken kattava yleisosaja. Ammatillisen koulutuksen kehittämiseksi tarvitaan tiivistä ja jatkuvaa vuoropuhelua elinkeinoelämän ja oppilaitosten kesken. Tämän koulutusyhteistyön tärkeyttä ei voi vähätellä, kun muistetaan miten suuresta omaisuuserästä isännöitsijäkunta kantaa vastuuta.

Edellä mainitut isännöintiin liittyvät suurimmat haasteet, suunnitelmallinen korjaustoiminta, ikääntyvä väestö ja kansainvälistyminen luovat monia uusia vaatimuksia. Tätä taustaa vasten voisi ennustaa, että isännöinnissäkin erikoistuminen olisi tulevaisuuden visio. Tällöinhän asiakkaillekin pystyttäisiin tuottamaan entistä ammattitaitoisempaa palvelua.

Tiettyihin isännöinnin osa-alueisiin, kuten esim. tekniseen isännöintiin tai hallinnointiin erikoistuminen on mahdollista kuitenkin vain suuremmissa toimistoissa. Erikoistumismahdollisuus saattaisi lisätä uudella tavalla kiinnostusta ammattiinkin kohtaan, kun ammattitaitovaatimus ei olisi liian laaja.

4. TARPEIDEN SIIRTO OPETUSSUUNNITELMAAN

Kartoitusten jälkeen aloitettiin varsinaisen opetussuunnitelman tekeminen. Suunnitelmaa työstettiin yhdessä yhteistyötahojen kanssa sekä korjattiin ja tarkennettiin jokaisella iteraatio- eli toistokierroksella. Kaiken kaikkiaan iteraatiokierroksia syntyi kymmenen.

Löytyneet kvalifikaatiot ryhmiteltiin suurempiin asiakokonaisuuksiin ja siirrettiin suunnitelmaan. Näistä neljästä suuremmasta kokonaisuudesta muodostui samalla opintojen neljä päämoduulia, jotka ovat Isännöintiyrityksen toiminta, Isännöintialan hallinto ja talous, Isännöintialan lakiasiat sekä Tekniset palvelut isännöinnissä. Tämän jälkeen moduuleissa olevat kvalifikaatiot ryhmiteltiin vielä pienempiin osakokonaisuuksiin, opintojakson osiin. Samoin kvalifikaatioiden perusteella luotiin jokaisen osa-alueen asiakokonaisuudet sekä moduulin oppimistavoitteet. Tämän jälkeen sovittiin kokonaisuus erikoistumisopinon 60 opintopisteen kokonaisuuteen ja tarkennettiin jokaisen osa-alueen kautta yksittäisten moduulien opintopistemäärä. Varsinainen opetussuunnitelma löytyy liitteestä 1.

4.1. Oppilaitoksen näkökulma

Tarvepohjaisen opetussuunnitelman tekeminen on sinänsä helpompaa oppilaitoksen näkökulmasta, koska silloin päästään suoraan siirtämään todelliset työelämän osaamistarpeet opetussuunnitelmaan. Tarvekartoitusten tekeminen aiheuttaa vastaavasti entiseen verrattuna lisää työtä, mutta kokonaisuutena arvioitaessa työmäärä ei huomattavasti kasva.

4.2. Työelämän näkökulma

Isännöintikoulutuksessa pitää huomioida uudet haasteet kiinteistöjen ylläpidossa. Perinteiset pääkohdat, eli taloyhtiöiden teknisten, taloudellisten ja hallinnollisten asioiden osaaminen on tietysti tärkeää. Mutta lisäksi nykyään pitää osata paljon muutakin. Isännöitsijän osaamiseen ja pätevytyymiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Koulutus ja kokemus ovat merkittäviä seikkoja ja niiden lisäksi myös kyky toimia ihmisten kanssa on tehtävän hoidon kannalta olennaista. Isännöitsijätoimistoissa (eli työelämässä) toivotaan, että koulutuksen käytyään henkilö tuntee hyvin teknisen isännöinnin tehtäväkentän sekä alan lainsäädännön. Hänellä olisi hyvät valmiudet rakennusten ennakoivaan kunnossapitoon sekä kuntoarviointiin. Lisäksi pitäisi olla hyvä ymmärrys rakentamistalouden perusteista ja kiinteistöjohtamisesta. Myös talotekniset järjestelmät pitäisi olla tuttuja.

Työelämän vaatimukset ovat siis melko suuret. Se luonnollisesti aiheuttaa kovat vaatimukset sekä opetussuunnitelman sisällölle että myös koulutuksen toteuttajalle.

5. YHTEENVETO

Koulutuspalvelujen tarjonta on muuttunut entistä kysyntälähtoisemmäksi ja työelämälähtoisemmäksi, mutta on edelleen varsin oppilaitos- ja tarjontakeskeistä. Kohtaantoongelmiin ratkaisemiseksi ammatillisesti suuntautunutta koulutusta on tarpeen kehittää niin, että se vastaa nykyistä paremmin ja yhdensuuntaisemmin niin yhteiskunnan, työnantajien kuin yksilöidenkin osaamistarpeisiin ja kysyntään. Ammatillisesti suuntautuneen koulutuksen uudistuksen tulisi parantaa koulutuspolitiikan ja työ- ja elinkeinopolitiikan mahdollisuuksia vastata työmarkkinoiden tarpeisiin ja kohtaantoongelmiin työelämälähtöisellä koulutuksella sekä turvata kaikille avoimen koulutuksen riittävä tarjonta ja laatu.

Koulutuspalvelujen kysyntälähtöisyyttä ja ammatillisen koulutuksen järjestäjien sekä korkeakoulujen työelämäyhteistyötä tulee edelleen vahvistaa. Tämä tarkoittaa tutkintojärjestelmien sekä muun koulutuksen tarjonnan kehittämistä paremmin työelämän ja väestön osaamistarpeisiin vastaavaksi. Koulutuspalvelujen suunnittelun lähtökohtana on oltava erilaisten yksilöiden ja työyhteisöjen sekä yritysten tarpeiden huomioon ottaminen. Koulutuksen osaamis- ja työvoimatarpeiden ennakoitavuus ei ole vielä riittävän kehittynyttä.

Isännöitsijöille ei ole ollut Suomessa selvää koulutuslinjaa. Työhön on tultu ”työssä oppimalla” sekä vanhempien isännöitsijöiden neuvoja kuuntelemalla. Nykyisin kuitenkin pitää aina hankkia peruskoulutus alalle kuin alalle. Tässä työssä on tehty melko kattava ja selkeä opetussuunnitelma, jolla voidaan isännöitsijöitä kouluttaa. Tarve koulutukseen on suuri, joten uskomme kysyntää koulutukselle olevan ja että tehty suunnitelma antaa koulutuksen järjestäjille hyvät ja selkeät ohjeet toteutukseen.

LÄHDELUETTELO

AsOy-laki. 2009. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Auvinen, P. (2004a). Ammatillisen käytännön toistajasta monipuoliseksi aluekehittäjäksi? Ammattikorkeakoulu-uudistus ja opettajan työn muutos vuosina 1992-2010. Väitöskirja. Joensuun yliopisto.

Auvinen, P. (2004b). Ammatillisen käytännön toistajasta monipuoliseksi aluekehittäjäksi? Esitelmä Ammatillisen ja AMK-koulutuksen tutkimuspäivät. 1.-2.12.2004 Jyväskylän ammattikorkeakoulu. 17.1.2007. www.jyu.fi/ktl/tutkimuspaiivat/esityksia/pekkaauvinen.pdf

Isännöintiliitto 2010. <http://www.isannointiliitto.fi/>

Oiva, A. 2007. Strategiakeskeinen kyvykkyyden johtaminen ja organisaation strateginen valmius. Acta Universitatis Oulunsis. Technica C273 <http://herkules.oulu.fi/isbn9789514284441/isbn9789514284441.pdf>

Opetushallitus (2006). Koulutuksen kehittäminen. Mitä on ennakointi. 11.8.2010. http://www.oph.fi/tietopalvelut/ennakointi/ennakoinnin_sahkoinen_tietopalvelu_ensti/hankkeet_ja_raportointi/koulutuksen_ennakointi

Otala, L-M. 2008. Osaamispääoman johtamisesta kilpailuetu. Helsinki: WSOY

Raivola, R. & Kekkonen K., Tulkki P., Lyytinen A. (2001). Producing competencies for learning economy. SITRA reports 9. Helsinki: Hakapaino.

Ruohotie, P. (2000). Oppiminen ja ammatillinen kasvu. Juva: WSOY.

Ruohotie, P. & Honka, J. 1997. Organisaation osaamisen kehittäminen. Consulting Team. Seinäjoki

SAMK 2010. <http://www.samk.fi>

Sarala, U., Sarala, A. 1996. Oppiva organisaatio – oppimisen, laadun ja tuottavuuden yhdistäminen. Helsingin yliopiston Lahden tutkimus- ja koulutuskeskus. Tampere: Tammerpaino Oy

Schein, E.H. (1987). Organisaationkulttuuri ja johtaminen. Espoo. Weilin & Göös

Sydänmaanlakka, P. 2000. Älykäs organisaatio. Tiedon, osaamisen ja suorituksen johtaminen. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

LIITTEET

Isännöinnin erikoistumisopintojen opetussuunnitelma, liite 1

LIITE 1



SATAKUNNAN AMMATTIKORKEAKOULU
OPETUSSUUNNITELMA
ISÄNNÖINNIN ERIKOISTUMISOPINNOT 60 OP
2009
2010

SISÄLLYS

1. ERIKOISTUMISOPINTOJEN LÄHTÖKOHDAT	3
2. ERIKOISTUMISOPINTOJEN TAVOITTEET	3
3. PEDAGOGISET LÄHTÖKOHDAT	4
4. TOTEUTUSPERIAATTEET	5
5. ERIKOISTUMISOPINTOJEN RAKENNE	7
6. MODUULIKUVAUKSET	9

Liite 1. Erikoistumisopintojen etenemissuunnitelma

1. ERIKOISTUMISOPINTOJEN LÄHTÖKOHDAT

Isännöintialalla ajankohtaisia asioita ovat asunto-osakeyhtiölain uudistus sekä tekniikan kehittymisen ja korjausrakentamisen kasvavat haasteet. Asunto-osakeyhtiölain uudistus tuo isännöintitoimintaan aiempaa enemmän vastuuta ja osaamisvaatimuksia. Tekniikan kehittymisen ja kiinteistökannan korjaustarpeiden voimakkaan kasvun vuoksi isännöintialalla työskenteleviltä edellytetään yhä enemmän teknistä asiantuntemusta. Alan merkittävimpänä tehtävänä on varmistaa ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, ikääntyvien työntekijöiden työssäpysyminen ja osaamisen sekä ammattitaidon vahvistaminen ja syventäminen. Nopeasti lisääntyvien peruskorjausten vuoksi isännöintiyrityksiin tarvitaan tulevaisuudessa johtamisammattilaisten lisäksi moninkertainen määrä teknisiä asiantuntijoita. Myös asunto-osakeyhtiölain muutos edellyttää isännöintitehtävissä toimivien ammatillisen osaamisen vahvistamista ja laajentamista. Palveluiden kehittäminen asiakaslähtöisemmiksi ja asukasviestinnän merkityksen korostuminen asettaa isännöintialalla työskenteleville uusia osaamisvaatimuksia.

Isännöitsijän tehtäväkenttään sisältyy talouteen, tekniikkaan, juridiikkaan, hallintoon ja ihmissuhdetaitoihin liittyviä asioita. Isännöitsijän tehtävänä on valmistella asioita taloyhtiön päätöksentekoon, esitellä asiat ja vastata päätösten toteuttamisesta. Taloyhtiön päivittäisten asioiden sujuvuus ja kiinteistön arvon säilymisestä huolehtiminen ovat osa isännöitsijän tehtäväkenttää. Kiinteistön tekniikka, siihen liittyvä suunnittelu ja erityistä teknistä osaamista vaativat kunnostushankkeet ovat tyypillisiä teknisten asiantuntijoiden tehtäviä.

Isännöinnin erikoistumisopintoja suunniteltaessa on tehty yhteistyötä ja kartoitettu isännöintialan tilannetta sekä Satakunnassa että valtakunnallisesti. Isännöinnin erikoistumisopintojen kokonaisuus on suunniteltu yhdessä alueen isännöitsijöiden ja Satakunnan kiinteistöyhdistys ry:n sekä Suomen Isännöintiliitto ry:n kanssa.

2. ERIKOISTUMISOPINTOJEN TAVOITTEET

Erikoistumisopinnot on tarkoitettu soveltuvan alan ammattikorkeakoulututkinnon, muun korkeakoulututkinnon tai aiemman opistoasteen tutkinnon suorittaneille, joilla on työkokemusta vähintään kaksi vuotta tutkinnon suorittamisen jälkeen. Isännöinnin erikoistumisopinnot on suunnattu isännöitsijän tehtäviin hakeutumassa oleville henkilöille, jotka haluavat laajentaa osaamistaan isännöintitehtävien hoitamiseen. Koulutuksen toisen kohderyhmän muodostavat isännöinti- ja kiinteistöalan yrityksissä työskentelevät isännöitsijät, jotka haluavat syventää tai laajentaa osaamistaan. Isännöinti- ja kiinteistöalan yrityksissä isännöitsijän tehtävissä toimineiden opiskelijoiden osaaminen hyväksiluetaan osaksi opintoja aikaisemmin hankitun osaamisen perusteella (AHOT).

Isännöinnin erikoistumisopintojen tavoitteena on, että opiskelija

- saa perusvalmiudet isännöintitehtävien hoitamiseen
- vahvistaa ymmärrystä isännöintityön merkityksestä asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöjen hoidossa
- saa konkreettisia työkaluja isännöinnin eri osa-alueiden hoitoon
- vahvistaa taloudellista osaamistaan
- ymmärtää asiakaspalvelun ja viestinnän tärkeyden isännöinnin tehtävien hoitamisessa.

3. PEDAGOGISET LÄHTÖKOHDAT

Satakunnan ammattikorkeakoulun pedagoginen toiminta on oppija- ja työelämälähtöistä. Pedagogisesti mielekkäällä oppimisympäristöllä tuetaan oppimista ja kasvua sekä työelämän tarpeiden edellyttämää monialaisen osaamisen saavuttamista. Pedagogisen toiminnan perustana ovat humanistinen ihmiskäsitys, kehittyvä tiedonkäsitys ja konstruktivistinen oppimiskäsitys.

Humanistisen ihmiskäsityksen mukaan ihminen on vapaa, valintoja tekevä ja valinnoistaan vastuullinen toimija, jolla on pyrkimys jatkuvaan itsensä kehittämiseen ja sosiaaliseen vuorovaikutukseen. Ihminen koetaan itsessään arvokkaaksi olennoksi, jonka mielipiteitä tulee kunnioittaa.

Kehittyvä tiedonkäsitys korostaa todellisuuden ja sitä koskevan tiedon kehittyvää luonnetta sekä tiedon soveltamisen tärkeyttä. Kehittyvä tiedonkäsitys tukee opiskelijoiden oma-aloitteista tiedonhankintaa ja -käsittelyä ja kannustaa heitä kehittämään kriittistä otetta vallitsevia käytäntöjä ja tietolähteitä kohtaan. Opetuksen ja oppimisen tavoitteena on laajojen asiakokonaisuuksien hallinta sekä tietojen ja taitojen integroituminen ammatilliseksi osaamiseksi.

Konstruktivistisen oppimiskäsityksen mukaan oppimista tapahtuu yksilön ja ympäristön välisessä vuorovaikutteisessa prosessissa. Oppija rakentaa valikoiden, tulkiten ja toiminnastaan saamansa palautteen avulla kuvan ympäröivästä todellisuudesta ja itsestään osana tätä todellisuutta. Uuden oppiminen nähdään todellisuuden uudelleen hahmottamisena ja rakentamisena jo olemassa olevan tiedon pohjalta.

Isännöinnin erikoistumisopinnoissa opetuksen peruslähtökohtana on työelämälähtöisyys. Opiskelijoille muodostuu kokonaisnäkemys isännöinnin toimintakentästä. Opiskelijoita ohjataan itsenäiseen ja yhteistoiminnalliseen oppimiseen. Opetuksen suunnittelussa ja käytännön toteutuksessa huomioidaan opiskelijoiden aikaisempi osaaminen, tiedot, taidot ja kokemus. Opiskelijoita ohjataan soveltamaan teoretietoä käytäntöön erilaisilla kehittämistehtävillä, jotka suunnataan hyödyttämään työelämää. Ammattikorkeakoulun omien asiantuntijoiden lisäksi vierailevat isännöintialan asiantuntijat vahvistavat työelämälähtöisyyttä erityisesti alaa koskevien uusimpien tietojen ja haasteiden osalta. Isännöinnin erikoistumisopinnoissa opettajat toimivat opiskelijoiden oppimisen ohjaajina ja tukijoina. Oppimisprosessi rakennetaan vuorovaikutteiseksi ja yhteisöllistä oppimista edistäväksi mm. opetuskeskusteluihin ja tehtävänannoin.

4. TOTEUTUSPERIAATTEET

Isännöinnin erikoistumisopinnot toteutetaan verkossa tuettuna monimuoto-opiskeluna, jossa lähiopetuksen osuus on noin 20 % opintojen kokonaislaajuudesta. Lähiopetusta järjestetään pääsääntöisesti kerran kuussa joustavasti osallistujien toiveet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Isännöinti- ja kiinteistöalan yrityksissä isännöitsijän tehtävissä toimineiden opiskelijoiden osaaminen hyväksiluetaan osaksi opintoja aikaisemmin hankitun osaamisen tunnistamisen ja tunnustamisen perusteella. Moduulien vastaavuuksista laaditaan vastaavan opettajan kanssa kriteerit, joiden perusteella hyväksiluku tehdään.

Erikoistumisopinnot käynnistetään orientoivalla lähijaksolla, jossa opiskelijoita ohjataan erikoistumisopinnoissa opiskeluun, tiedonhankintaan ja verkko-opiskeluun. Opetus koostuu lähi- ja etäjaksoista sekä opiskelijoiden itsenäisestä ja/tai yhteistoiminnallisesta työskentelystä. Opiskelijat osallistuvat myös erikoistumisopintojen teemaa syventävään asiantuntijaseminaariin.

Isännöinnin erikoistumisopinnoissa kaikkien osa-alueiden (isännöintiyrityksen toiminta, isännöintialan hallinto ja talous, isännöintialan lakiasiat, tekniset palvelut isännöinnissä) tehtävät muodostavat oppimispolun isännöinnin ammattitaidon vahvistamiseen ja laajentamiseen. Tavoitteena on, että opiskelijalle muodostuu vankka kokonaisnäkemys isännöinnin kehittyvästä toimintakentästä (erityisesti uudet alalle tulijat). Opintoissa hyödynnetään työelämässä toimivien osallistujien asiantuntemusta isännöinnin erikoistumisopintoihin sisältyviltä osaamisalueilta.

Verkko-oppimisympäristöä hyödynnetään opetuksen ja oppimisen tukena. Isännöinnin erikoistumisopinnoissa opiskelijoiden työstämät tehtävät kootaan portfolioiksi verkko-oppimisympäristöön. Verkkoportfolion avulla osaamisen kehittyminen tulee näkyviin oppimispolkuna. Verkko-oppimisympäristö toimii opiskelijoille materiaalin, tehtävien ja tiedon välittäjänä sekä vuorovaikutteisen ja itsenäisen oppimisen tukena. Verkko-oppimisympäristö toimii myös palautteen saamisen välineenä niin opiskelijoille kuin opettajille ja koulutuksen suunnittelijoillekin.

Opintojaksot arvioidaan Satakunnan ammattikorkeakoulun laatukäsikirjan menettelyohjeen ME71113 mukaisesti. Suoritukset muodostuvat osallistumisesta kontakti- ja etäopetukseen, tenteistä ja muista arvioitavista tehtävistä. Opinnot arvioidaan opintojaksokohtaisesti. Arviointiasteikkona käytetään joko numeroarviointia 5 (kiitettävä), 4 ja 3 (hyvä) sekä 2 ja 1 (tyydyttävä) tai asteikkoa hyväksytty – hylätty. Opintojakson lopullinen arvosana määräytyy tentin ja/tai muiden suoritusvaatimusten mukaisesti.

Satakunnan ammattikorkeakoulun suoritussäännön mukaisesti opettaja ja opiskelijat sopivat opintojakson suoritustavasta opintojakson alkaessa. Opintojaksoselosteessa, jonka opettaja käy yhdessä opiskelijoiden kanssa läpi, kuvataan opintojakson oppimistulokset, asiakokonaisuudet, ydinsisältö, toteutus, suoritustapa, arviointiperusteet, käytettävä kirjallisuus ja muu materiaali.

5. ERIKOISTUMISOPINTOJEN RAKENNE

Isännöinnin erikoistumisopinnot sisältävät isännöinnin tärkeimmät osa-alueet. Opinnot käynnistyvät yleisen opiskeluun johdattavan orientaation lisäksi seminaarimuotoisena orientaationa isännöintialan laaja-alaiseen tehtäväkenttään. Seminaari toteutetaan yhteistyössä Suomen Isännöintiliitto ry:n ja alueen isännöintipalveluja tuottavien yritysten kanssa.

ISÄNNÖINNIN ERIKOISTUMISOPINNOT 60 OP	
<p>Isännöintiyrityksen toiminta 10 op</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yrityksen liiketoimintaprosessit • Isännöintipalvelujen markkinointi ja asiakaspalvelu • Kokous- ja neuvottelutekniikka ja asukas- ja osakasviestintä eri tilanteissa • Asiakkuuksien hallinta • Esimiestyö 	<p>Isännöintialan lakiasiat 10 op</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asunto- ja kiinteistöyhtiölainsäädäntö • Kiinteistöalan lainsäädäntö • Korjausrakentamisen urakointiasioihin liittyvät lait, ohjeet, vastuut
<p>Isännöintialan hallinto ja talous 15 op</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asunto- ja kiinteistöyhtiön hallinto kokonaisuutena • Asunto- ja kiinteistöyhtiön talous • Talouden suunnittelu, budjetointi ja rahoitus, elinkaarihallinta • Ostopalveluiden hallinta • Kirjanpidon ja tilinpäätöksen normit ja laadinnan periaatteet • Talouden ja verotuksen erityiskysymykset 	<p>Tekniset palvelut isännöinnissä 25 op</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rakennustekniikan perusteet • Talotekniikka ja kiinteistö-automaatio, LVISA-järjestelmät • Kiinteistön energian hallinta • Kiinteistön elinkaarihallinta • Korjausrakentaminen ja rakennuttaminen

Kuvio 1. Isännöinnin erikoistumisopintojen rakenne

Isännöinnissä keskeistä on isännöintiyrityksen laaja-alaisen toimintakokonaisuuden monimuotoisuuden hahmottaminen ja ymmärtäminen. Isännöinnin toimintakokonaisuuden ensimmäisenä osa-alueena on yrityksen liiketoimintaprosessit. Seuraavaksi siirrytään isännöintipalvelujen markkinoinnin ja asiakaspalvelun alueelle. Tämän jälkeen on vuorossa asiakkuuksien hallinta. Erityisesti keskitytään vuorovaikutustaitoihin ja asiakkaan kohtaamiseen. Isännöinnin toimintakokonaisuuden viimeisenä osa-alueena on esimiestyö.

Isännöintialan hallinnon ja talouden kokonaisuudessa osa-alueena on asunto- ja kiinteistöyhtiön hallinto ja talous. Tämän jälkeen opinnoissa siirrytään asunto- ja kiinteistöyhtiön talouteen. Talouden suunnittelu, budjetointi ja rahoitus sekä elinkaarihallinta muodostavat seuraavan osan talouskokonaisuudesta. Ostopalveluiden hallinnan ja kirjanpidon ja tilinpäätöksen normien ja laadinnan periaatteiden tarkastelun jälkeen viimeisenä osa-alueena talouden kokonaisuudessa on talouden ja verotuksen erityiskysymykset.

Isännöintialan lakiasioiden kokonaisuus alkaa asunto- ja kiinteistöyhtiölainsäädäntöön perehtymisellä. Seuraavaksi tarkastellaan uutta asunto-osakeyhtiölakia ja kiinteistöalan lainsäädäntöä. Myös korjausrakentamisen urakointiasioihin liittyvät lait, ohjeet ja vastuut sisältyvät lakiasioiden kokonaisuuteen.

Isännöinnin teknisten palveluiden kokonaisuudessa tarkastellaan ensin rakennustekniikan perusteita materiaalien, rakenteiden ja kosteudenhallinnan osalta. Talotekniikka, kiinteistöautomaatio ja LVISA-järjestelmät ovat tärkeä teknisten palvelujen osa-alue. Kiinteistön energian hallinnan jälkeen siirrytään tarkastelemaan kiinteistön elinkaarihallintaa. Viimeisenä osa-alueena on korjausrakentaminen ja rakennuttaminen.

Opintojen etenemissuunnitelma on kuvattu liitteessä 1.

6. MODUULIKUVAUKSET

XT0901 ISÄNNÖINTIYRITYKSEN TOIMINTA 10 OP

Oppimistulokset: Opiskelija on syventänyt isännöintiyrityksen toimintaan liittyvää osaamistaan. Hän ymmärtää isännöintiyrityksen toiminnan kokonaisuuden ja hallitsee yrityksen liiketoimintaprosessit. Hän tuntee isännöintipalvelujen markkinoinnin ja asiakaspalvelun ominaispiirteet. Opiskelija osaa hyödyntää kokous- ja neuvottelutekniikkaa sekä toteuttaa asukas- ja osakasviestintää eri tilanteissa. Hän ymmärtää asiakkuuksien hallinnan kokonaisuuden sekä johtajuuden ja vastuunoton merkityksen asiakkuuksien hoidossa. Opiskelija tuntee esimiehen roolit ja tehtävät sekä osaa toimia esimiehenä.

Yrityksen liiketoimintaprosessit

Asiakokonaisuudet: Liiketoiminnan lainalaisuudet ja toiminnot, laadun vaikutus yrityksen kilpailukykyyn ja kannattavuuteen.

Isännöintipalvelujen markkinointi ja asiakaspalvelu

Asiakokonaisuudet: Palvelujen markkinoinnin ominaispiirteet, markkinoinnin kilpailukeinot, vuorovaikutus asiakkaan kanssa, yrityksen sidosryhmät ja verkostot.

Kokous- ja neuvottelutekniikka ja asukas- ja osakasviestintä eri tilanteissa

Asiakokonaisuudet: Kokoustekniikka ja -käytäntö, viestinnän toteuttaminen asunto- ja kiinteistöyhtiössä, viestinnän peruseräatteen ja käytännöt.

Asiakkuuksien hallinta

Asiakokonaisuudet: Vuorovaikutustaidot ja asiakkaan kohtaaminen, asiakastyytyväisyys, asiakasuskollisuus ja asiakaskannattavuus, asiakkuuden johtajuus ja vastuunotto.

Esimiestyö

Asiakokonaisuudet: Esimiehen roolit ja tehtävät, ongelmatilanteiden ratkaisu, neuvottelu- ja vaikuttamistaidot, johtamisasenteiden ja -tyylien arviointi sekä kehittäminen.

XT0902 ISÄNNÖINTIALAN HALLINTO JA TALOUS 15 OP

Oppimistulokset: Opiskelija on syventänyt isännöintialan hallinnon ja talouden osaamistaan. Hän ymmärtää isännöintitoiminnan hallinnon ja talouden sekä oman yrityksen että isännöinnin kohteen näkökulmasta. Opiskelija ymmärtää asunto- ja kiinteistöyhtiön hallinnon kokonaisuutena ja osaa johtaa hallitustyöskentelyä. Hän tuntee asunto- ja kiinteistöyhtiön talouden normit ja hallitsee maksuliikenteen, lainanhallinnan, kannattavuuslaskennan ja hinnoittelun. Opiskelija hallitsee talouden suunnittelun, budjetoinnin sekä rahoituksen ja osaa toimia elinkaarihallinnan periaatteiden mukaan, suunnitelmallisesti varautuen ja ennakoiden tulevia korjaustarpeita. Hän osaa hallinnoida asunto- ja kiinteistöyhtiön ostopalveluiden kokonaisuutta. Opiskelija tuntee kirjanpidon ja tilinpäätöksen normit sekä laadinnan periaatteet ja osaa toteuttaa kirjanpitoa niiden mukaisesti. Hän on perehtynyt ajankohtaisiin talouden ja verotuksen erityiskysymyksiin.

Asunto- ja kiinteistöyhtiön hallinto kokonaisuutena

Asiakokonaisuudet: Yhteistyö taloyhtiön hallituksen kanssa, suunnitelmallinen yhteistyön toteuttaminen, hallitustyöskentelyn johtaminen: strategiat ja suunnitelmat ja osakkaiden kuuleminen.

Asunto- ja kiinteistöyhtiön talous

Asiakokonaisuudet: Talouden hallintoon liittyvät normit, maksuliikenne, lainanhallinta, kannattavuuslaskenta ja hinnoittelu.

Talouden suunnittelu, budjetointi ja rahoitus, elinkaarihallinta

Asiakokonaisuudet: Suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen omaisuuden hoito: tavoitteet ja strategiat. Varautuminen tuleviin kustannuksiin, korjaustarpeiden ennakointi, uuden asunto-osakeyhtiölain muutokset nykykäytäntöihin.

Ostopalveluiden hallinta

Asiakokonaisuudet: Taloyhtiön palvelukokonaisuus: huolto, korjaus, siivous. Palvelusopimusten laatiminen.

Kirjanpidon ja tilinpäätöksen normit ja laadinnan periaatteet

Asiakokonaisuudet: Kirjanpitolaki ja -asetus sekä hyvä kirjanpitolaki, tilinpäätöksen laatiminen, tuloslaskelmat ja taseet, informaatiovelvollisuudet ja raportointi.

Talouden ja verotuksen erityiskysymykset

Asiakokonaisuudet: Ajankohtaiset isännöintiin liittyvät talouden ja verotuksen erityiskysymykset.

XT0903 ISÄNNÖINTIALAN LAKIASIAT 10 OP

Oppimistulokset: Opiskelija on syventänyt isännöintialaan liittyvien lakiasioden osaamistaan. Hän ymmärtää isännöintitoimintaan liittyvät erilaiset lakikokonaisuudet ja tuntee asuin- ja liikekiinteistöjen isännöintiin liittyvät juridiset peruskysymykset ja päätöksentekomekanismit sekä uuden asunto-

osakeyhtiölain. Opiskelija osaa toimia kiinteistöalan lainsäädännön mukaisesti ja tuntee korjausrakentamisen urakointiasioihin liittyvät lait, ohjeet ja vastuut sekä osaa toimia niiden mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistöyhtiölainsäädäntö

Asiakokonaisuudet: Asuin- ja liikekiinteistöjen isännöintiin liittyvät juridiset peruskysymykset ja päätöksentekomekanismit, uusi asunto-osakeyhtiölaki.

Kiinteistöalan lainsäädäntö

Asiakokonaisuudet: Kiinteistöoikeuden käsitteet ja maakaaren systematiikka, kiinteistökauppaan liittyvä sääntely, lainhuudatus ja kiinnityskirjaaminen.

Korjausrakentamisen urakointiasioihin liittyvät lait, ohjeet, vastuut

Asiakokonaisuudet: Korjausrakentamisen urakointiasioihin liittyvät lait, ohjeet ja vastuut.

XT0904 TEKNISET PALVELUT ISÄNNÖINNISSÄ 25 OP

Oppimistulokset: Opiskelija on syventänyt teknistä osaamistaan isännöinnin palvelutehtävässä. Opiskelija hallitsee teknisen isännöinnin perusasiat sekä selviytyy teknisen isännöinnin keskeisistä tehtävistä.

Rakennustekniikan perusteet

Asiakokonaisuudet: Materiaalit, rakenteet, kosteudenhallinta.

Talotekniikka ja kiinteistöautomaatio, LVISA-järjestelmät

Asiakokonaisuudet: Vesi- ja viemärijärjestelmät, lämmitysjärjestelmät, ilmanvaihto ja ilmastointijärjestelmät, sähkö- ja telejärjestelmät, rakennusautomaatiojärjestelmät, mittaukset.

Kiinteistön energian hallinta

Asiakokonaisuudet: Energiantarve, energiatodistukset ja kuluseuranta, energianhankinta.

Kiinteistön elinkaarihallinta

Asiakokonaisuudet: Kunnossapito ja huolto, kuntoarviot ja -tutkimukset.

Korjausrakentaminen ja rakennuttaminen

Asiakokonaisuudet: Korjausrakennusprosessi, lupa-asiat korjausrakentamisessa, laadunhallinta, turvallisuus, työmaan hallinta, korjausavustukset.

Liite 1. Erikoistumisopintojen etenemissuunnitelma

ISÄNNÖINNIN ERIKOISTUMISOPINNOT 60 OP

MODUULIT /etenemisjärjestys	1. lukuka usi	2. lukuka usi	3. lukuka usi	4. lukuka usi
1. MODUULI XT0901 Isännöintiyrityksen toiminta 10 op				
2. MODUULI XT0902 Isännöintialan hallinto ja talous 15 op				
3. MODUULI XT0903 Isännöintialan lakiasiat 10 op				
4. MODUULI XT0904 Tekniset palvelut isännöinnissä 25 op				

| = 5 op