



Kallion Isännöinti



KUMPPANISI
KESKELLÄ
KALLIOTA



KALLION ISÄNNÖINTI OY on palvellut asiakkaita itäisessä kantakaupungissa jo vuodesta 1989. Toimistomme on ISA-auktorisoitu ja henkilökuntamme koostuu kiinteistöalan pitkän linjan ammattilaisista. Vaalimme kaikessa toiminnassamme hyvää isännöinti-tapaa ja isännöinnin eettisiä ohjeita.



ISÄNNÖINNIN AMMATTILAINEN PALVELUKSESSASI

Me Kallion isännöinnissä tarjoamme alueemme taloyhtiöille asiantuntevaa isännöintipalvelua. Toiminnallamme on pitkät perinteet, joita vaalimme edistyksellisellä otteella. Tekemises-
sämme kokemus yhdistyy muun muassa nykyaikaisiin digitalisiin palveluihin, joiden ansiosta asiakas tavoittaa palvelumme missä ja milloin tahansa. Myös suuri osa kokouksista

pidetään nykyään etäyhteyden avulla. Emme kuitenkaan ole unohtaneet perinteistä asiakas- palvelua. Kokouksia voi yhä järjestää viihtyisissä neuvottelutiloissamme ja toimistollamme on asiakaspalvelupiste, jossa saa ystävällistä ja henkilökohtaista palvelua.

Tervetuloa saamaan hyvää palvelua!



**KATSO
VIDEOMME!**

**OPTIMOI
ASUMISMUKAVUUS JA
SÄÄSTÄ ENERGIAA!**

KIINTEISTÖPILVI.FI

ME SÄÄDÄMME, SINÄ SÄÄSTÄT.

Toteutamme älykkäät sekä energiaa säästävät kokonaisratkaisut kiinteistöihin ja asuin- rakennuksiin yli 30 vuoden kokemuksella.

- Älykkäät veden- mittausjärjestelmät

HK SÄÄTÖ

hksaato@hksaato.fi 010 325 4300 www.hksaato.fi

A.K. Systems

Kiinteistökorjauksen ammattilainen

**Kokenut ja osaava julkisivujen kunnostaja,
laatutyötä sisä- ja ulkokohteisiin**

044 762 7006
www.aksystems.fi

AVOINTA JA ASIANTUNTEVAA ISÄNNÖINTIPALVELUA

Hyvän isännöinnin ansiosta taloyhtiön arki sujuu ja tulevaisuuteen on varauduttu ennakoivasti. Jokaiselle asiakaskiinteistöllemme on nimetty oma isännöitsijä, joka huolehtii kiinteistön arvon säilymisestä sekä asumisen turvalli-

suudesta ja mukavuudesta yhteistyössä asiantuntevan tiimin kanssa. Ammattilaisiimme lukeutuu isännöitsijöiden lisäksi taloushallinnon osaajia. Lisäksi apunamme on luotettava yhteistyökumppanien verkosto.

**Hoidossamme on noin
65 asunto-osaakeyhtiötä,
joissa on yhteensä noin
4 000 asuntoa.**



**LVI
PAAJALA**

LVI-ASENNUS JA HUOLTO

www.paajala.fi | 040 589 1100

PALVELUUMME KUULUVAT ESIMERKIKSI:

- Isännöitsijän hallinnolliset tehtävät
- Taloyhtiöiden taloushallinto
- Kiinteistösihteerien asiakaspalvelu
- Korjaustöiden hallinnointi

Hinnoittelumme on avointa ja läpinäkyvää eikä sisällä piilokuluja. Kysy meiltä tarjousta teidän taloyhtiölle sopivimmasta kokonaisuudesta.



Töölön Putkiliike Oy
VESI- JA LÄMPÖJOHTOLIIKE



Kaikki alan työt ja tarvikkeet jo vuodesta 1952

Asiakaspalvelu klo 7–16, p. 020 7411 820
yhteys@putki-lvis.fi • www.putki-lvis.fi

Päivystys
24h

AVH-SÄHKÖ OY

KAIKKI SÄHKÖTYÖT JA TARVIKKEET

info@avh-sahko.fi | 045 2320150

KORJAUSRAKENTAMISEN KONKARI

Asiakkaamme ovat valtaosin 1930-60-luvulla rakennettuja asuinkiinteistöjä, joiden kokonaisvaltainen isännöinti vaativine remonttihankeineen on erityisosaamistamme. Meillä on vankka kokemus muun muassa linjasaneeraus-hankkeista. Tunnumme erilaiset toteutustavat ja urakkamallit perinteisistä putkiremonteista kevyempiin toteutuksiin. Tiedämme, kuinka tärkeä osa onnistumisesta on hyvä ja aktiivinen

tiedottaminen. Vaikka linjasaneeraus on merkittävä osa kiinteistön kunnossapitoa ja sen arvon säilyttämistä, aiheuttaa urakka-aika asukkaiden arkeen häiriötä. Meille osakkaiden ja asukkaiden huomiointi on ensiarvoisen tärkeää. Sekä remonttihankeiden suunnittelussa että toteutuksessa tavoitteenamme on aina sekä taloyhtiön että osakkeenomistajien kannalta paras mahdollinen lopputulos.

Kilpailutukset

Urakointi

Ylläpito ja
takuu

Päätökset

Suunnittelu

Käyttöönotto

Tiedottaminen



OSAKKAIDEN YHDENVERTAISUUS

Yhdenvertaisuusperiaate ilmenee asunto-osakeyhtiölain 1. luvusta, joka sisältää asuntoyhtiöihin sovellettavat yleiset periaatteet. Lain mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Osakkaiden yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisistä periaatteista. Sen keskeinen tarkoitus on suojata vähemmistöosakkeenomistajia enemmistön väärinkäytöksiltä.

Yhdenvertaisuusperiaate soveltuu tyypillisesti yhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamista sekä yhtiön kunnossapitotöiden kohdistamista ja uudistusten vastikerahoitusta koskeviin tilanteisiin. Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista arvioitaessa on tärkeää huomata se, että säännöksen tarkoitus ei kuitenkaan ole taata, että kaikki yhtiön päätökset vaikuttaisivat kaikkiin osakkeenomistajiin täsmälleen samalla tavalla. Kiellettyä säännöksen mukaan on vain se, että päätös tuottaa joillekin osakkeenomistajille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Osakkaalla on oikeus lähtökohtaisesti luottaa siihen, että hänen osakkeensa tuottavat samat oikeudet kuin muut osakkeet. Säännös merkitsee myös sitä, että osakkaat voivat luottaa yhtiöjärjestyksensä määräyksestä johtuvien erilaisten osakeoikeuksien pysyvyyteen.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista on kohdella samalla tavalla yhtiön rakennuksessa asuvia ja muita osakkaita. Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena voidaan pitää sitä, että asetetaan yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkaat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on, jollei yhtiöjärjestyksessä rajoiteta huoneiston luovuttamista toisen käyttöön tai määrätä talossa asuvien osakkeenomistajien etuoikeudesta. Tällainen rajoitus voidaan yleensä sisällyttää yhtiöjärjestykseen vain yhtiön perustamisvaiheessa, koska myöhemmin sen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen vaaditaan käytännössä kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Kun arvioidaan päätöksen tai toimenpiteen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen, merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeiden eli osakkaiden hallinnassa olevien osakehuoneistojen arvoon. Yhdenvertaisuusarvioinnin kannalta ei ole merkitystä sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa päätöksentekohetkellä tai toimenpiteen toteutuksen aikana huoneistoa hallitsevan osakkaan henkilökohtaisten asumistarpeiden toteutumiseen. Epäoikeutetun edun antamiskiellon soveltamiseksi ei tarvitse osoittaa, että enemmistö olisi tahallaan tai huolimattomuudesta pyrkinyt tuottamaan epäoikeutettua etua jollekulle. Toimenpiteen lopputulos ratkaisee.

OLEMME KANSAINVÄLISESTI TUNNUSTETTU IMMATERIAALI- JA KIINTEISTÖOIKEUDEN HUIPPUOSAAJA

Anna meidän auttaa sinua siinä, missä olemme parhaita:

- Immateriaalioikeus
- Sopimukset
- Insolvenssioikeus
- Tietosuoja
- Kiinteistöjuridiikka
- Työoikeus
- Kilpailuoikeus
- Vakuutus oikeus
- Markkinointilainsäädäntö
- Yhtiöoikeus
- Riidanratkaisu

PROPERTA
ASIANAJOTOIMISTO • ATTORNEYS

mail@properta.fi • +358 10 274 0190 • properta.fi



Kallion Isännöinti Oy

Kolmas linja 18
00530 Helsinki

040 347 7000

info@kallionisannointi.fi

www.kallionisannointi.fi

www.kallionisannointi.fi

Haluatko säästää energiankulutuksessa jopa 50% prosenttia?



- **Oma sähköasentaja palvelumme** huolehtii kaikista taloyhtiösi sähkötöistä – varmasti, turvallisesti, ennakoiden ja sopimushinnoin.
- **Sähkötöiden asiantuntijamme** on taloyhtiösi käytettävissä ennakon sovittuna päivänä kerran kuukaudessa
- **Taloyhtiösi tunteva** sähkön asiantuntija tuo teille turvaa, selkeyttä ja taloudellista säästöä!



Kiinnostuitko?
Ota meihin yhteyttä!