



Pamiksien osaaminen on korkeaa tasoa

SIVULLA 4



Huoneistojen tiedot
sähköiseen muotoon



Isännöitsijät
ideanikkareina



Tervetuloa
Yhressä-klupiin

Etätyötä ja koulutusta

PÄÄKIRJOITUS: TARMO HAUKIRANTA, TOIMITUSJOHTAJA

Korona-aikoihin liittyvät olennaisesti etätyöt. Kun rajoitukset poistuvat lähiaikoina ainakin välillisesti, miettii moni, palataanko työpaikoilla perinteiseen työntekoon. Me olemme todenneet etätyöt henkilöstöllemme positiivisena työmuotona ja aiomme jatkaa puolentoista vuoden jälkeenkin työn tekemistä joustavasti. Haluamme tuottaa isännöintipalveluja asiakkaillemme parhaalla mahdollisella tavalla. Siinä työntekopaikka ei ole olennainen asia.

Paljon on puhuttu myös työvoimapulasta. Työntekijöiden rekrytointi isännöintitoimistoon on ollut viime vuosina koko ajan vaikeampaa, sillä alalla ei ole riittävästi koulutettuja työnhakijoita. Olemme ratkaisseet asiaa osaltamme niin, että koulutamme jo neljättä vuotta tulevia kiinteistöalan ammattilaisia talon sisäisesti. Keväällä aloitimme kahden motivoituneen ja yrittäjähenkisen kiinteistövastaavan eli

isännöitsijän oman koulutus- ja perehdyttämishojelman. Ohjelma takaa tehokkaan sekä asiantuntevan työssäoppimisen alan ammattilaisten tukemana. Suunnitelmissamme on myös taloushallinnon asiantuntijan eli kirjanpitäjän koulutusohjelman aloittaminen.

Syksyn kokousrullanssi on käynnissä, ja pidämme asiakasyhtiöidemme yhtiökokouksia edelleen pääsääntöisesti Teams-kokouksina koronarajoitusten puitteissa. Väliaikaisen poikkeuslain mukaan taloyhtiöt saivat edelliskevään tapaan lisäaikaa pitää yhtiökokouksensa syyskuun 2021 loppuun mennessä.

Uusi Hausvise-kiinteistöhallintajärjestelmän perustamisprojektimme valmistui, ja järjestelmä otettiin käyttöön kesän aikana. Projektin vetäjien perustamistyö oli kunnioitettava saavutus sekä asiakkaillemme että PamiKselle. Nyt sähköiset palve-

”Pidämme kaikista huolta myös poikkeusaikoina.”



lukanavamme ovat tiptop-kunnossa ja löytyvät aina käyttövalmiina asiakkaidemme ulottuvilta.

Haluan toivottaa kaikille asiakkaillemme oikein virkistävää syyskautta. Yhdessä on hyvä kulkea kohti varmempia aikoja. •

SISÄLLYS 2/21

2 PÄÄKIRJOITUS

3 PAMIS-TEAMISTA ISMO, MORO!

4 PAMIKSEN OSAAMINEN ON KORKEAA TASOA

8 HUONEISTOJEN TIEDOT SÄHKÖISEEN MUOTOON

9 ISÄNNÖITSIJÄT IDEANIKKAREINA

10 TERVETULOA YHRESSÄ-KLUPIIN

Kuvat: Mainostoimisto Aate Oy. Kansi ja sivujen 4, 6 ja 7 kuvat: Sami Mikkonen. Paino: Tampereen Offsetpalvelu Oy. Taitto: Mainostoimisto Aate Oy.

PAMIS-TEAMISTA ISMO, MORO!

Ismo Lehtonen on hallinnollinen isännöitsijä eli pitää huolen PamiKsen taloyhtiöiden kokousten järjestämisestä, projektien eteenpäin viemisestä sekä monentyyppisistä hallinnollisista asioista. Vapaa-ajallaan hän harrastaa retkeilyä, ja Lehtonen kiteyttääkin elämäntaitaisen intohimonsa muutamaana sanaan: partiopojasta vaeltajavaariksi.

Vaeltamisessa miestä kiehtoo luonnonvoimien armoilla oleminen ja niistä selviytyminen. Lehtonen vierailee vuosittain kolmesta viiteen kertaa pohjoisessa ja tekee matkoillaan sekä sulanmaan vaelluksia että talvivaelluksia. Yksi mieleenpainuvimmista kokemuksista oli kolme lumimyrskyn keskellä vietettyä päivää Kebnekaisella Pohjois-Ruotsissa, ja tuorein vaellus taitui fatbikeilla Kalmankalvion Näkkälään. Niinhän se on, että luonto pärjää vällan hyvin ilman ihmistä, mutta me emme pärjää ilman luontoa. Ja Lapin väkevän luonnon keskellä kaupunkilaisen murheet tuntuvat aika pieniltä. •



"Kokonaisuus on modernin arkkitehtuurin näyte, joka jatkaa omalta osaltaan Pohjoismaiden suurimman sisämaakaupungin kehittymistä."

Pamiksen osaaminen on korkeaa tasoa

Kun kaupunkiin saapuu eteläistä moottoritietä pitkin, voi jo matkan päästä ihailta kohti taivasta kohoavaa Tampereen Kantta. Me huolehdimme, että seutukunnan ylpeys on ja pysyy kunnossa.

Rautatieaseman edustalla, kansainvälisen tason Uros Live -areenan kyljessä sijaitseva Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi ja Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunun kokonaisuus on modernin arkkitehtuurin näyte, joka jatkaa omalta osaltaan Pohjoismaiden suurimman sisämaakaupungin kehittymistä. Pamislaiset ovat toimineet alueella jo jonkin aikaa varsin tiiviisti kiinteistön osakkaita ja vuokralaisia kuunnellen. Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi luovutettiin käyttöön syyskuun alussa. Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunu on luovutettu pääosin – kerrokset 2–7 ovat valmiina, ensimmäinen kerros on vielä työn alla.

KILPAILUTUS PIETEETILLÄ

– Uudiskohteessa on tärkeää, että toiminta saadaan käyntiin kunnolla

heti alusta alkaen ja asiat toimivat jouhevasti oikein valittujen palveluntuottajien kanssa, kiinteistön erikoistarpeet huomioon ottaen, kuvailee toimistokiinteistö Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunussa työskentelevä Pamiksen **Heikki Thelen**. Kiinteistömanageri Thelenin tehtävä vastaa isännöitsijän työtä, mutta liikekiinteistökohteessa osakeyhtiön muoto määrää miehen titteliksi toimitusjohtajan. – Teen töitä kiinteistön ensimmäisestä kerroksesta seitsemänteen kerrokseen. Ykköskerrokseen avataan joulukuussa kasino, toisessa kerroksessa on lippupisteen toimisto ja kolmannelta seitsemänteen kerrokseen on vuokralaisena kansainvälinen konsultointialan yritys. Pamis ja Heikki Thelen isännöi myös maanalla sijaitsevaa Kiinteistö Oy Kansin ja Arena pysäköintiä.

"Uudiskohteessa on tärkeää, että toiminta saadaan käyntiin kunnolla heti alusta alkaen"



“Kyseessä on Pamikselle hieno kohde”

Kuvassa uudiskohteisiin erikoistunut isännöitsijä Johanna Pusa.

KYSEESSÄ LAAJA KOKONAISUUS

– Haluamme, että upean kiinteistön arvo säilyy. Pidämme myös huolen sekä omistajien että vuokralaisten viihtymisestä. Ennen kesäkuussa tapahtunutta kiinteistön luovutusta kilpailutimme sopimukset siivouksesta ja kiinteistöhuollosta, vakuutuksista, energiasta sekä turvallisuuteen liittyvistä asioista, kuten sprinklereistä. Kartoitimme molempien kiinteistöjen tulevat toimijat samalla kertaa, koska synergiaedut samojen toimi-

joiden koko kiinteistökokonaisuuden alueella työskentelystä ovat kiistat-tomat. Kilpailutukset olivat laajat ja korostimme niissä laatua, hintaa ja hyviä referenssejä. Oli myös tärkeää saada eri toimijoilta keskenään vertailukelpoiset tarjoukset.

SÄHKÖINEN HUOLTOKIRJA KÄYTÖSSÄ

– Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi ja Kiinteistö Oy Tampereen Kannen Kruunun kokonaisuus on kaupungin mittakaavassa ja

laajemminkin hyvin mielenkiintoisen kohde ja merkittävä asiakas Pamiksen kiinteistökannassa. Käytössä on paljon tekniikkaa, joka tukee kiinteistön toimintaa. Kiinteistö Oy Kannen Kruunuun ja Uros Live -areenalle johtavalle pihalle on taatusti luvassa kuhinaa. Valvomme kiinteistökokonaisuutta sähköisen huoltokirja Tampuurin avulla. Huolehdimme, että kaikki huolto-työt tulevat tehtyä ja kirjaamme ne Tampuuriin. Näin takuut säilyvät ja paikat pysyvät kunnossa.



Kiinteistöstä aukeaa upeat näkymät yli Tampereen.

KOKONAISVALTAISTA.

Pamiks pitää alueella huolta myös rakenteilla olevista Kiinteistö Oy Tampereen Arenahotellista sekä As Oy Tampereen Kannen Opaalista.



ASUINKIINTEISTÖSSÄ KAIKKI HYVIN

Kahdeksannesta kerroksesta seitsemänteentoista kerrokseen sijaitsee Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasi, jonka isännöinnistä vastaa pääasiassa uudiskohteisiin erikoistunut **Johanna Pusa**. – Uudiskohteen isännöinti vaatii erityisosaamista mm. RS-vakuuksien ja tulevan vuositarkastuksen osalta, jotta takuunalaiset työt hoidetaan asianmukaisesti rakennusliikkeen kanssa taloyhtiön ja osakkeenomistajien etua valvoen. Tehtäväni on varmistaa, että taloyhtiön arki saadaan rullaamaan sujuvasti. Päivystin itse muuton jälkeisen viikonlopun, koska halusin varmistaa, että mahdollisiin ongelmatilanteisiin reagoidaan nopeasti. On tärkeää, ettei asukkaita jätetä yksin, vaan talolle toimitetaan riittävästi ohjeistusta, kuinka yhtiön käytännön asiat, kuten vikailmoitukset, hoidetaan. Asunto Oy Tampereen Kannen Topaasin aulassa on infonäyttö, johon liittyy myös sovellus, jonka asukas voi ottaa käyttöön. Tiedottaminen toimii nopeasti ja tehokkaasti.

PAMIKSESSA RIITTÄÄ MUSKELEITA

Kaksikon puheesta huokuu, että he ovat tyytyväisiä saadessaan työskennellä Tampereen Kannen kokonaisuuden parissa. – Kyseessä on Pamikselle hieno kohde, olemme halunneet tehdä asiat kiinteistön arvon mukaisella tavalla. Olemme ylpeitä, että saamme olla mukana näin merkittävässä kohteessa. ●



Kuvassa Pamiksen tiimipäällikkö Leena Lounasranta.

Huoneistojen tiedot sähköiseen muotoon

Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen omistuksista. Asunto-osakeyhtiöt tulevat siirtymään huoneistotietojärjestelmään näillä näkymin vuoden 2023 loppuun mennessä.

Sähköinen omistajamerkintä tulee korvaamaan paperisen osakekirjan käytön mm. lainan vakuutena ja siten mullistamaan sähköisen asuntokaupan kätevyydellään. Järjestelmä otettiin käyttöön vuonna 2019, joten sen jälkeen perustetut yhtiöt ovat jo sähköisessä rekisterissä.

Pamiksen tiimipäällikkö Leena Lounasranta huolehtii, että muutos tapahtuu asiakkaillemme taiten. – Katsomme, että järjestelmä saadaan toimimaan moitteettomasti, kertoo Lounasranta. – Käymme tulevana talvena jokaisen taloyhtiön tiedot läpi ja tarkistamme, mistä löytyy rekisteröimättömiä tai ilman syntymäaikaa olevia osakkaita.

– Taloyhtiön hallitukset tekevät päätöksen ajankohdasta, jolloin heidän taloyhtiönsä siirtyy järjestelmään. Näillä näkymin Pamis tulee esittämään hallituksille järjestel-

mään siirtymistä vaiheittain, alkaen syksyllä 2022. Kun asiat nytkähtävät eteenpäin, infoamme heti osakkaita asioista. Isännöitsijät myös muistuttavat huoneistotietojärjestelmästä yhtiökokouksissa.

– Mikäli olet epävarma tehtävistä toimenpiteistä, voit varmistaa tilanteesi kätevästi esimerkiksi Hausvisen asukasportaalista. •

”Uusi järjestelmä käyttöön vuoden 2023 loppuun mennessä”

TÄMÄN VOIT TEHDÄ ITSE:

1. Tiedä, missä paperinen osakekirjasi on.
2. Selvitä, että sinut on merkitty omistajana taloyhtiön osakeluetteloon.
3. Varmista, että taloyhtiöllä on ajantasaiset yhteystietosi mm. yhtiökokouskutsun lähettämistä varten.

Tulenpalava kiire toimillasi ei ole, sillä huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen sinulla on 10 vuotta aikaa muuttaa omistuksesi sähköiseksi omistusmerkinnäksi.



Isännöitsijät ideanikkareina

Käynnistimme Pamiksen sisäisen liigan, jossa isännöitsijät saavat äänensä uudella tavalla kuuluviin. – Isännöitsijät muodostivat neljä joukkuetta, ja he saavat viikoittain tehtäviä, joiden tarkoituksena on kehittää toimintaamme. Toimeksianto voi liittyä esimerkiksi siihen, kuinka isännöintipalveluilla voidaan luoda helposti mitattavaa lisäarvoa asiakkaalle, kertoo idea isännöintipäällikkö **Ilari Stenman**.

KAIKKIA KUUNNELLAAN

– Kyseessä on tämän vuoden misiomme. Haluamme kuulla ja kannustaa isännöitsijöitä. He esittelevät ajatuksiaan isännöintipalaverissa, ja muut joukkueet antavat pisteitä. Pisteistä muodostuu sarjataulukko, ja paras joukkue palkitaan kauden lopussa. Liiga osoittaa, kuinka Pamiksessa asioita ei kerrota ylhäältä, vaan haluamme ajatuksia ja ideoita kaikilta. Jatkossa vastaavanlainen toiminta on tarkoitus laajentaa koskemaan myös muita Pamis-teamin osajia. •



"Selkeys ja keskittyminen oleellisiin asioihin"

"Hyvä paketti, selkeä esitys. Kieli oli ymmärrettävää. Ei ammattisanastolla snobbailua. Kiitos!"

"Lakimies Laura Hagman oli selkeäsanainen ja selvitti asioita laaja-alaisesti"

Hallituksen jäsen? Tervetuloa Yhressä-klupiin!

Aloitimme syksyllä tunnin mittaiset Yhressä-klupi -webinaarit. Tapahtuma on tarkoitettu taloyhtiöiden hallitusten jäsenille, ja kokoonnumme noin kahden kuukauden välein. Pääteemana on aina hallitusten toimintaan ja päätöksentekoon liittyvä kiinnostava aihe, johon vierailijat pureutuvat tarkemmin. Luennoitsijoina toimivat kiinteistöalan tunnetut ammattilaiset.

TIETO LISÄÄ TOIMINTAKYKYÄ

Ensimmäinen Yhressä-klupi järjestettiin syyskuussa. Webinaariin osallistui yli 200 henkilöä, ja saamamme palaute oli erittäin hyvää. Tapahtuman alussa esitettiin lyhyt katsaus taloyhtiömaailman ja Pamiuksen ajankohtaisiin asioihin. Pääpuheenvuoron käytti Haglex Oy:n osakas **Laura Hagman**, joka kertoi hallituksen tehtävistä taloyhtiössä ja hallituksen jäsenen vastuusta. – Ensimmäinen teema oli hyvä avaus Yhressä-klupille, sanoo Hagman. – On hienoa, että Pamius vahvistaa ammatillisuuttaan tarjoamalla hallitusten jäsenille tietoa ja valmiuksia tehdä laadukasta hallitustyöskentelyä. Taloyhtiöiden päättäjiksi valitaan usein Matti Meikäläisiä, joille on hyvä kertoa hallituksen jäsenen vastuusta. Konkareille asiat saattavat olla osin

itsestäänselvyyksiä, mutta aina voi oppia jotakin lisää tai vähintäänkin virkistää muistiaan. Näin asiat eivät pääse unohtumaan hallitustyöskentelyn tiimellyksessä.

VASTUULLINEN TOIMIJA EROTTUU EDUKSEEN

– Ensimmäisen Yhressä-klupin pääteema on iso asia ja selvästi tarpeellinen keskustelun aihe. Sen kertoo osallistujien määrä sekä saamani kysymykset, jotka olivat aitoja tilanteita. Pamiuksen rooli kehittää, neuvoa ja osallistaa koituu lopulta osakkeenomistajan eduksi, koska laadukas hallitus ja isännöinti tuovat ison edun taloyhtiölle. Pamius on hyvä esimerkki edukseen erottuvasta toimijasta. Hallitusten työskentely nähdään Pamiuksessa mahdollisuutena tehdä aitoa yhteistyötä taloyhtiöiden hyväksi.

OSAAMINEN KOROSTUU JATKOSSA ENTISESTÄÄN

On tarpeen panostaa jatkossakin siihen, että hallituksella on riittävät tiedot tehdä työnsä. – Monilla ihan tavallisilla taloyhtiöillä on edessään monimutkaisia tilanteita ja isoja remontteja, täydennysrakentamista ja uuden tekniikan soveltamista vanhoihin kiinteistöihin. Tehtävät päätökset ovat yhä laajempikantoisia, ja hallituksen jäsenten täytyy ymmärtää, mitkä ovat heidän tehtävänsä ja vastuunsa. Mistä asioista he voivat päättää ja mitkä asiat on syytä viedä yhtiökokoukseen. Ammattitaitoinen ja tietoa jakava isännöitsijä tuo hallitukselle suuren avun. Seuraa sähköpostiasi ja Hausvisen viestintää. Lähetämme Yhressä-klupien ajankohdat, aiheet ja ilmoittautumislinkit aina hyvissä ajoin ennen seuraavaa webinaaria. •



PIRKANMAAN AMMATTI-ISÄNNÖINTI OY

Pirkanmaalla, Tampereella, Kalevassa. Pamis.

Pirkanmaalaisista kiinteistöistä ja asukkaista huolehtiminen on ollut meille sydämen asia jo vuodesta 1987. Hoidamme työmme uusinta tekniikkaa käyttäen ja tinkimättömällä asenteella, aina joustavasti ja asiakasta kuunnellen. Ota yhteyttä!

ISÄNNÖINTI

KIINTEISTÖMANAGEERAUS

TEKNINEN OSASTO

VUOKRAUSTOIMINTA