

NÄIN TEET TILASTASI JOUSTOTILAN

Ohjeistus taloyhtiölle

FIKSU
KALASATAMA

Näin teet tilastasi joustotilan

Älykkäässä kaupungissa tilaa voi hankkia käyttöönsä silloin kun sitä tarvitsee. Joustotilalla tarkoitetaan tilaa, jonka voi väliaikaisesti varata käyttöön tilavarauspalvelusta vaikka tunti kerrallaan.

Helsingissä ja muissa kaupungeissa on valtava määrä tiloja, joiden joustavampi ja ketterämpi käyttö hyödyttäisi niin tilojen omistajia kuin niiden käyttäjiä.

Fiksussa kaupungissa tilojen käyttö on joustavaa

Taloyhtiön tilan muuntaminen joustotilaksi on helppoa! Asiasta tarvitaan yhtiökokouksen päätös, mutta muita lupia ei yleensä tarvita. Asukkaat hyötyvät joustotilapalvelusta: taloyhtiö saa tuloja muutoin tyhjiillään olevista tiloista ja tilojen varaaminen sekä käyttö ovat helppoa asukkaille.

Mitä useampi taloyhtiö tarjoaa tilojaan ulkopuolisten käyttöön, sitä enemmän valikoimaa asukkailla on myös omien tapahtumien sekä harrastusmahdollisuuksien järjestämiselle. Tilasta perittävä korvaus ja

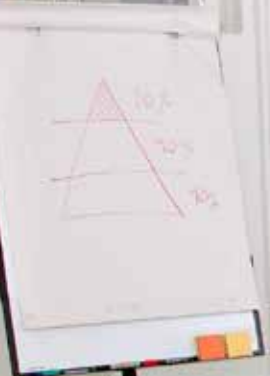
käyttöajankohdat ovat talonyhtiön vapaasti päätettävissä.

Tämän ohjeistuksen tarkoituksena on antaa taloyhtiöille konkreettiset eväät omien tilojensa muuttamiseksi joustotiloiksi. Ohjeistuksen valmistelussa on konsultoitu ja sen on tarkistanut asunto-osakeyhtiölakiin erikoistunut varatuomari, opetusneuvos Keijo Kaivanto Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä.

Minkäläinen on potentiaalinen joustotila?

Joustotila voi sijaita missä tahansa taloyhtiön tiloissa. Mahdollisia tiloja ovat esimerkiksi kerho- ja kokoushuoneet, harrastetilat sekä saunat.

Mikäli sisäänpääsy joustotilaan halutaan toteuttaa älylukon avulla, helpoiten joustotilaksi ovat muunnettavissa katutasossa sijaitsevat tilat. Näihin on yleensä pääsy vain yhden tai kahden oven kautta. Sisäänpääsyn tilaan voi hoitaa myös ilman älylukitusta. Tällöin varauksen tekijälle ilmoitetaan, miten tilaan pääsee sisälle. Avaimen noutamisesta tulee olla myös selkeä ohjeistus. Tilan varauksella täytyy olla tieto, mikäli avaimen noudon sopiminen vie aikaa, jotta hän osaa huomioida tämän varauksista tehdessään.



Mitä toimenpiteitä tarvitaan?

Yhtiökokouksen päätös

Tilojen avaamisesta joustotilakäyttöön tulee keskustella osakkaiden kanssa. Jos taloyhtiössä on kiinnostusta avata yleisiä tiloja muidenkin kuin osakkaiden ja asukkaiden käyttöön, siihen on syytä hankkia yhtiökokouksen päätös. Muutoin taloyhtiön vuokratilakäyttöön varattujen tilojen vuokrauksesta vastaa taloyhtiön hallitus, eli mikäli tilat ovat jo ennen olleet vuokrattuna (pitkäkestoisesti), niitä voidaan vuokrata hallituksen päätöksellä myös tuntiperusteisesti.

Lyhytkestoinen ja pienimuotoinen tilojen vuokraus alkuperäisen suunnitelman kaltaiseen käyttöön ei aiheuta välittömiä muutostarpeita tai lupien hankintaa. Yhtiökokouksen linjaus on kuitenkin hyvä saada, sillä tilojen ulosvuokraus voi vähentää osakkaiden mahdollisuutta tilojen hyödyntämiseen. Lisäksi kyseessä on merkittävä taloyhtiön toimintakäytäntöä muuttava uudistus.

Asukkaiden kanssa on myös hyvä yhdessä ideoida tilojen joustotilakäyttöä ja samalla keskustella mahdollisista huolenaiheista.

Taloyhtiön kaikkien toimien tulee liittyä kiinteistön hallitsemiseen, joten se ei voi harjoittaa liiketoimintaa. Olemassa olevien taloyhtiön tilojen vuokraus ja käyttötarkoituksen muutokset ovat kuitenkin sallittuja.

Yhtiöjärjestyksen muutokset

Yhtiöjärjestykseen voidaan tehdä muutos silloin, kun tilojen ulosvuokraamisesta joustotilakäyttöön tulee pysyvä käytäntö. Tällä hetkellä useimmat yhtiöjärjestykset eivät huomioi tällaista mahdollisuutta. Myös taloyhtiön järjestyssäännöt kannattaa käydä läpi, jotta ne ovat linjassa joustotilakäytön kanssa. Mikäli yhtiöjärjestys kieltää esimerkiksi yhteistiloissa oleskelun ilman talon asukkaan läsnäoloa, yhtiöjärjestyksiä pitää muuttaa ennen joustotilakäytön aloittamista. Tähän tarvitaan yhtiökokouksen päätös määräenemmistöllä.

Verotus

Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien luovuttaminen ja kiinteistön vuokraaminen ovat lähtökohtaisesti arvonlisäverotonta. Asunto-osakeyhtiö ei tyypillisesti ole arvonlisävelvollinen, eikä sen sellaiseksi kannata hakeutua, mikäli joustotilan pääsääntöinen vuokraava taho on toinen asukas/kuluttaja. Jos tiloja vuokrattaisiin vain yrityksille, alv-velvolliseksi hakeutumisesta voi saada etua esimerkiksi remontti- ja kiinteistöhoitokustannuksista. Alv-velvollisilla tahoilla verokanta on 24 %.

Miten joustotilapalvelu toimii

Joustotilapalvelut

Joustotilapalvelun käyttö on edellytys tilojen sujuvalle omatoimikäytölle. Tällä tarkoitetaan palvelua, jonka avulla voi tehdä ja hallita tilavarauksia. Palvelu sisältää varauskalenterin, maksujärjestelmän, tietokannan tiloista, ja siihen voidaan yhdistää älylukitusta ja avata ovi vain varauksen ajaksi. Palvelu sopii yhteen myös kuluvalvonnalla kanssa.

Käyttäjryhmähallinta ja mobiilikäyttö tekevät palvelusta monipuolisemman. Palvelut kehittyvät vauhdilla käyttäjien tarpeiden mukaan, ja tulevaisuudessa palvelut todennäköisesti tarjoavat tilan varaajalle mahdollisuuden esimerkiksi ravintolapalveluiden tilaamiseen varauksen yhteydessä.

Miten joustotilapalvelu tyypillisesti sitten toimii? Tilan tarjoaja rekisteröityy palveluun ja luovuttaa tilojen tiedot, sekä saa tilityksinä tuotot tilavarauksista. Käyttäjä taas etsii, varaa ja maksaa tilat, ja saa itselleen vahvistuksen sekä pääsyn tilaan esimerkiksi tilapäisen ovikoodin tai vastaavan älylukkoratkaisun avulla.



Joustotilapalvelun ominaisuudet ja toiminta.

Tilojen jakamisessa kannattaa tehdä yhteistyötä naapuritaloyhtiöiden kanssa. Näin asukkaat voivat käyttää ketterästi ristiin lähialueen tiloja. Älylukitusratkaisut ja joustotilapalvelu kannattaa valita ja kilpailuttaa yhdessä, jolloin voidaan saavuttaa sekä toiminnallisia synergiaetuja että kustannussäästöjä.

Taloyhtiöiden tarpeet erityisesti huomioivia joustotilapalveluita ovat esimerkiksi Flextila ja Kliffa. Julkisia tiloja, kuten työtiloja ja liikuntatiloja, voi varata käyttöönsä Helsingin kaupungin Varaamo-palvelun ja Timmin kautta. Tietynlaisten tilojen välitykseen on lisäksi omia palveluitaan, kuten juhlatilojen varaukseen keskittyvä Venuu, luovia työtiloja välittävä Mushrooming sekä saunoihin erikoistunut Sauna Online. Kulunvalvonnan ja tilojen varaamisen ratkaisuja on toteutettu muun muassa suuriin toimitilakiinteistöihin ja yritysten sisäiseen käyttöön (esimerkkejä Taitori, Innofactor ja Stanley).

Palvelua valitessa on hyvä miettiä oman palvelutarpeen laajuutta: mistä kaikesta ollaan valmiita maksamaan, ja mitä taas halutaan hoitaa itse. Seuraavien palveluiden hankkimista ulkopuolelta kannattaa harkita, mikäli tilan omistajalla ei ole mahdollisuutta hoitaa niitä itse:

- Tilan kunnostus ja sisustaminen houkuttelevaksi, tilan ohjeistaminen.
- Sopivimman älylukon valitseminen ja hankinta.
- Tilan ylläpito ja siivous.

- Tilojen "käyttäjätuki": kenelle tilasta maksanut henkilö soittaa, kun tilan tai teknologian kanssa on haasteita.

Käyttäjän tunnistaminen

Tilan tarjoaja saa itse määritellä ne tiedot, jotka tarvitaan tilan käyttäjistä. Tyypillisesti tilan varaajaa pyydetään ilmoittamaan nimi, puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Tilan varaaja voi välittää sisäänpääskoodin kolmannelle osapuolelle, mutta tilan käyttöehdot sitovat myös häntä. Tilan käyttäjän maksaessa tilasta verkkomaksupalvelun kautta, hänen tietonsa jäävät palveluun.

Kulunvalvonta ja oven avaaminen

Tilat on käytävä läpi huolella ja mietittävä, miten ulkopuolinen käyttäjä niissä liikkuu. Palo-ovien sijainti vaikuttaa merkittävästi siihen, miten kulkua on mahdollista rajoittaa. On hyvä miettiä, miten ulkopuoliselle käyttäjälle voidaan mahdollistaa esimerkiksi pääsy wc-filoihin.

Joustotilapalvelu ei tässä vaiheessa tuo kokonaisratkaisua kulunvalvontaan, vaan tilan tarjoaja päättää tarvittavasta tasosta. Älylukon voi asentaa vain yhteenkin kohteeseen, mutta on myös mahdollista luoda älykäs, koko talon kattava kulunvalvontajär-



ÄLYLUKITUKSELLA OMATOIMIKÄYTTÖÄ

Mikäli tilaa vuokrataan paljon, avainten välittäminen käy työlääksi. Tällöin ratkaisu löytyy älylukosta: tilan vuokraaja saa käyttöönsä väliaikaisen ovikoodin, jolla hän pääsee tilaan vain varaamaan aikana.

Tilan aktiivikäyttäjille voidaan tarjota myös muita kulkuratkaisuja kuten vakituinen ovikoodi, kulku-

tagi tai sisäänpääsy henkilökohtaisen puhelinnumeron avulla. Älylukkoja valmistavat esimerkiksi Tolotech Oy, Rollock Oy, iLOQ Oy ja Lukoton Experience Oy. Varmista älylukon yhteensopivuus joustotilapalvelun kanssa ennen lukon hankkimista. Tarkista myös ajankohtaiset hinnat sekä asennus- ja ylläpitokulut palveluntarjoajilta.

jestelmä. Tällöin asukkaille voidaan antaa esimerkiksi henkilökohtaiset kulku-tagit tai koodit, joilla yhteisissä tiloissa pääsee liikkumaan.

Porraskäytävään ja pihapiiriin voidaan asentaa valvontakamera, jos valvonta toteutetaan henkilötietolain mukaisesti, valvonnalla on asiallinen yhteys (kuten turvallisuus), käyttäjiä informoidaan ja valvonnasta on rekisteriseloste. Sen yhtiön, jonka alueelle kamera asennetaan, tulee antaa suostumus asennukseen. Videovalvonnasta on myös tiedotettava.

Maksuliikenne

Joustotilapalveluilla voi olla erilaisia hinnoittelumalleja. Tyypillinen hinnoittelutapa on tilan hinnasta perittävä komissio ja/tai kuukausimaksu. Yleensä joustotilapalveluita tarjoavat yritykset tilittävät tilanomistajalle myynnin vähennettynä komissiolla. Tilityksen mukana tilan omistajan tulee saada kuitti, josta näkyy erittely.

Mikäli taloyhtiö on alv-velvollinen, verot tilitetään verohallitukselle verottajan kanssa sovituin väliajoin.

Joustotilakäytön aloittaminen taloyhtiön tilassa

Tilan varustelu

Mitä paremmin tila on varusteltu, sitä enemmän sille on kysyntää. Joustotilojen käyttäjät toivovat usein esimerkiksi näitä:

- toimiva internet-yhteys
- mahdollisuus keittää kahvia/teetä
- tilan käyttötarkoitukseen sopivat kalusteet
- siistit wc-tilat

Viihtyisyyttä lisäävät:

- viherkasvit
- näköalat ympäristöön
- viihtyisä sisustus
- yleinen siisteys

Joustotilaa sisustaessa kannattaa miettiä tilan käyttötarkoitusta: mihin tilaa käytetään ja kuka sitä käyttää. Tiloista kannattaa tehdä persoonallisia. Voisiko taloyhtiön joustotila olla kaupunginosan paras paikka järjestää leffailta tai pitää pianotunteja? Erityisesti erilaiset harrastamisen tilat ovat kaupunkilaisten toiveissa.



Viestintä

Tilan markkinoinnin kannalta on olennaista, että siitä on saatavilla informatiiviset kuvat, joista hahmottaa nopeasti tilan koon ja varustetason. Joustotilapalveluita tarjoavat yritykset ja muut toimijat yleensä myös markkinoivat välittämiään tiloja, mutta parhaiten tila huomataan, jos kadulla kävelijäkin voi nähdä tilan olevan varattavissa. Tilaan johtavat ovet voidaan merkitä esimerkiksi tarroilla. Näin tilan varaajat löytävät vaivatta perille.

Jos tilassa on ovia tai ikkunoita, joihin voi tilata teippauksia, mahdollisuutta kannattaa käyttää hyväksi. Tai jos taloyhtiössä asuu käsistään taitavia ihmisiä, tilasta voi viestiä edullisesti esimerkiksi katuliiduilla tai ikkunatusseilla.

Varattavissa tiloissa pitää olla selkeät käyttöohjeet näkyvällä paikalla. Ohjeet saa näppärästi laadittua oppaan lopusta löytyvän mallin mukaan. Kannattaa myös miettiä huolella, mitä tietoa tilasta tarvitaan. Käyttäjät kaipaavat tietoa esimerkiksi näistä:

- parkkipaikkojen sijainti
- wc-tilojen sijainti
- Wi-Fi:n salasana
- projektorin / näytön käyttöohjeet
- jätteen sijainti
- mahdolliset siivouskäytännöt

Mahdolliset riskit

Yleisimpinä riskeinä joustotilojen käytölle on nähty ulkopuolisten pääsy kiinteistön tiloihin, ja mahdolliset varkaudet, ilkivalta tai muut vahingonteot sekä siivouskulujen nousu. Joustotilapalvelun käyttöehdoissa on varauduttu riskeihin määrittämällä vastuu omasta toiminnasta tilassa sen käyttäjälle.

Toisaalta on hyvä muistaa, että tyypillisesti jo nyt pääsy yhteistiloihin voi olla esimerkiksi Airbnb:n kautta väliaikaisesti talossa majoittuvilla. Mikäli tila on maksullinen, tilan varaajan henkilöllisyys on todennettavissa esimerkiksi maksutiedoilla. Älylukkoa käytettäessä lukon lokiin tallentuu jokainen oven avauskerta. Näin ollen joustotilakäytössä olevan tilan seuranta on huomattavasti tarkempaa kuin asuinrakennuksissa yleensä.

NÄIN LIIKKEELLE:

- Hanki yhtiökokouksen hyväksyntä tilan tarjoamisesta ulkopuolisille, silloin kun on kysymys uudesta käytännöstä taloyhtiössä.
- Ota yhteys sopivaan joustotilapalvelun tarjoajaan ja laadi sopimus.
- Sovi, mitkä filat palveluun tuodaan.
- Käy läpi lukitus ja kulunvalvonta.
- Hanki tarvittaessa älylukko.
- Toimita viestintämateriaalit ja kuvaus tilasta.
- Vie tilaan ohjeistus tilojen käytöstä.
- Sovi tilan siivouksesta sekä yhteyshenkilöistä ongelmatilanteiden varalle.



Muistilista:

Tilan muuttaminen joustotilaksi

- Hanki yhtiökokouksen hyväksyntä tilan tarjoamisesta ulkopuolisille, silloin kun on kysymys uudesta käytännöstä taloyhtiössä.
- Varmista yhtiöjärjestyksen ristiriidattomuus joustotilakäytön kanssa.
- Ota yhteys joustotilapalvelun tarjoajaan.
- Sovi, mitkä tilat palveluun tuodaan ja milloin ne ovat käyttäjien saatavilla.
- Muuttuuko tilan käyttötarkoitus, tarvitaanko muutos yhtiöjärjestykseen tai rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokseen?
- Muutetaanko tilan varustelutasoa? Mahdolliset hankinnat.
- Hallitus tekee päätöksen: ketkä tilaa saavat käyttää, koska ja millä hinnalla? Käytännön toteutuksesta vastaa yleensä taloyhtiön isännöitsijä hallituksen valtuuttamana.
- Nimeä tilalle vastuhenkilö, joka auttaa ongelmatilanteissa, tarkkailee varauskalenteria ja tarkastaa tilan käytön jälkeen.
- Vaadi aina tiedot tilan vuokraajan vastuuhenkilöstä.
- Käy läpi lukitus ja kulku tilaan.
- Tarvittaessa hanki älylukitus palveluntarjoajalta. Listan yhteensopivista älylukoista löydät joustotilapalvelun kotisivuilta.
- Tee sopimus joustotilapalvelun tarjoajan kanssa.
- Toimita viestintämateriaalit, kuvaus tilasta sekä muut tarvittavat tiedot joustotilapalvelulle.
- Käy läpi tilan varustelutaso ja täydennä sitä tarvittaessa.
- Vie tilaan ohjeistus joustotilapalvelun käytöstä.
- Merkitse kulku tilaan esimerkiksi tarroilla.
- Mieti, miten tilasta voisi viestiä.
- Tiedota taloyhtiössä muuttuvasta tilan käytöstä ja kerro, miten tilan voi varata.
- Mikäli taloyhtiö on hakeutunut vuokrauksesta alv-velvolliseksi, hoida verojen maksu ajallaan.
- Joustotilakäytön tullessa jatkuvaksi käytännöksi, tee muutos tarvittaessa yhtiöjärjestykseen.

**Muistilistat ja Joustotilan käyttöohje
löytyvät Word-tiedostoina osoitteesta
www.fiksukalasadama.fi/joustotilat**

Joustotilapalveluun toimitettavat tiedot

Esimerkkinä Flextila-palvelun edellyttämät tiedot:

- Tilan omistajan yhteystiedot ja pankkitilinumero, jolle tilasta saatavat myyntitulot tilitetään sekä Y-tunnus.
- Tilan tyyppi: kokoushuone, pöytäpaikka, toimistohuone tai muu (esim. kerhotila). Ilmoita myös tilan maksimihenkilömäärä.
- Hinta (tuntihinta ja/tai päivähinta) sisältäen arvonlisäveron.
- Ota tilasta laadukkaita valokuvia ja/tai videoita, jotka voidaan laittaa joustotilapalveluun. Hyvät kuvat ovat tärkein myyntivaltti!
- Vapaamuotoinen kuvaus tilasta. Panosta tähän kuvaukseen, sillä se on tilasi mainosteksti.
- Tilan varustelutaso: onko tilassa esimerkiksi videoprojektorit, lehtiötaulu, valkotaulu, Wi-Fi, TV-näyttö, tulostin, wc, pukuhuone tai keittiö.
- Tilan aukioloajat (tarvittaessa eri ajat eri päivälle). Selkeintä on, mikäli aukioloaika on sama viikoittain, esimerkiksi arkisin 9.00–21.00 ja viikonloppuisin kiinni. Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä, vaan palvelussa voi olla tarjolla myös "haja-aikoja", esim. omasta tarpeesta ylitse jäävät ajankohdat.
- Lisätiedot varausvahvistusviestiin, kuten saapumisohjeet ja tietoa parkkipaikoista.
- Joillekin käyttäjille voidaan antaa erikoishintoja tai tarjota tilaa ilmaiseksi (esimerkiksi taloyhtiön omat asukkaat). Hinnoittelu tapahtuu sähköpostiosoitteiden perusteella. Mikäli erikoishinnoittelua halutaan käyttää, tulee toimittaa lista sähköpostiosoitteista, joiden haltijoihin erikoishinnoittelua sovelletaan. Kaikki nämä käyttäjät saavat omat tunnukset varausjärjestelmään erikoishinnan varmistamiseksi.

Joustotilan käyttöohje

Joustotilan nimi ja osoite

- Joustotilan Wi-Fi-verkko (*verkon nimi*) on kaikkien käytettävissä, ja sen tunnus on (*salasana / salaus-tunnus*).
- Voit käyttää joustotilassa olevia AV-laitteita. Noudata niiden omia käyttöohjeita.
- Lähtiessäsi palauta siirtämäsi huonekalut yms. paikoilleen. Älä jätä mitään henkilökohtaisia tavaroita tiloihin.
- Irrota kahvin- ja vedenkeitTIMEN johdot seinästä, tyhjennä ja pese keittimet. Tiskaa myös käyttämäsi astiat.
- Jätä tila siistiksi seuraaville käyttäjille, kiitos!
- Sammuta valot ja tarkista, että ulko-ovi on lukossa.
- Ongelmatilanteessa ota yhteyttä numeroon (*yhteys-henkilön tms. nimi ja puhelinnumero*).
- Ensiapu- ja sammutusvälineet löydät (*sijainnit*).

#JOUSTOTILAT

Joustotilapalvelua pilotoitiin vuosien 2016–2017 aikana Kalasatamassa, osana Fiksu Kalasatama -hanketta. Joustotilat-hankkeessa hyödynnetään Joustotoimisto Oy:n Flexila-palvelua. Joustotiloja kehittivät yhteistyössä Forum Virium Helsinki Oy, Helsingin kaupunki (kaupunginkirjasto, opetusvirasto ja tilakeskus), Elisa Oyj, Joustotoimisto Oy, Settlementiasunnot Oy sekä Kalasataman palvelu Oy. Helsingin kaupungin innovaatorahasto rahoitti hanketta.

www.fiksukalasatama.fi/joustotilat
www.forumvirium.fi

**FIKSU
KALASATAMA**

**FORUM
VIRIUM
HELSINKI**

