

Tutkinnon osa	Otsikko	Kommentti	Lisäkommentit	Emojit
Isännöinnin talous- ja hallintoasioiden hoitaminen, 30 osp	Talousasioiden osaaminen vuokrataloyhtiössä	Talousasioiden osalta vaatimukset ovat varsin asoy-malliset. Sinänsä ok, että näitä edellytetään myös esim. kunnallisissa vuokrataloyhtiöissä (joissa ei asoy-muotoisia kohteita) toimivilta, mutta osaamisen näyttäminen voi olla haasteellista.	kunnallisessa vuokratalossa isännöitsijä ei yleensä hoida rahoitusasioita lainkaan, joten "soveltaa" on liian iso vaatimus. "Ymmärtää" tai "tuntee" pystyisi ehkä näyttämään.	
		Isännöitsijän olisi mielestäni olennaista ymmärtää isännöitsijän asema ja vastuu (ei vain tietää).	Sama ongelma on käytännössä toimitilapuolella, jossa yhtiöt ovat pääosin kiinteistöosaakeyhtiöitä. Onko isännöitsijä taloyhtiön isännöitsijä vai isännöitsijä yrityksen isännöitsijä...	👍 (1)
		- eettiset ohjeet tulee tuntea, jotta niiden mukaan voi toimia.		👍 (2)
		- kokouskäytännöissä pitäisi olla olennaisena isännöitsijän kykyä laatia päätösehdotuksia, ei vain dokumentoida päätöksiä		👍 (3)
	Taloulosaaminen - verotus	Kunnallisessa vuokrataloyhtiössä isännöitsijät eivät yleensä ole lainkaan tekemisissä verotuksen kanssa.		
	taloulosaaminen - tuloslaskelma yms.	Vuokrataloyhtiön isännöitsijä saa yhtiön tilinpäätöksen tiedokseen valmiina. On hyvä, että hän ymmärtää sen ja osaa selostaa keskeisimpiä asioita asukkaille. Mutta osaamisen näyttämisen tulee olla aika kevyttä.		
	Kokouskäytännöt	Mitä tarkoittaa käytännössä? Erityisen tärkeää osata tehdä päätösehdotuksia.		
	Isännöinnin toimintaympäristö osaksi jotain pakollista tutkinnon osaa	• tunnistaa toimintaympäristön keskeiset toimijat ja vastuut • toimii toimialaan ja työtehtävään liittyvien lakien ja säädösten mukaisesti • tuntee organisaationsa aseman ja toimintaperiaatteet palvelutuotannossa • seuraa asumiseen vaikuttavia yhteiskunnallisia muutoksia	Nyt ilmeisesti ainoastaan osana valinnaista tutkinnon osaa "Isännöinnin asiakaspalvelutehtävissä toimiminen"	👍 (1)
	Avustuksien tunteminen	<i>Ei tietoja</i>		
Kiinteistön tekninen ylläpito, 30 osp (pakollinen)	Hankintalaki	Pitäisikö edes jotenkin sivuta Hankintalain peruseräpäätösten tuntemista? Ainakin kunnallisissa vuokrataloyhtiöissä Hankintalakia tulee soveltaa.	Itse asiassa Hankintalain peruseräpäätöset voisi sisällyttää vuokrataloisännöinnin osuuteen. Lähinnä siinä laajuudessa, että opiskelija tunnistaa, milloin hankinta on kilpailutettava julkisena hankintana. Yksityiskohtia ei tarvitse osata.	👍 (3)

		Vaatimukset on nyt kirjoitettu siten, että hallituksen ja yhtiön rooli ei juuri näy (eli ikään kuin isännöitsijä on yksin asioita suunnitteleva sekä toimeenpaneva taho). Isännöinti ei voi kuitenkaan huolehtia esim. kunnossapito-ohjelmien laadinnasta, seurannasta ja ylläpidosta jos hallitus on sitä mieltä, että niitä ei tarvita. Näissä pitäisin olennaisena isännöitsijän kykyä tehdä nykyisten vaatimusten kattamista asioista valmistelut sekä oikeat suositukset hallitukselle, joka sitten viisaudessaan päättää toimia saamiensa suositusten mukaan tai niitä vastaan. Tämä myös korostaisi isännöitsijän roolia asiantuntijana jonka tehtävä on tuoda hallitukselle asioita päätettäväksi siten kuin yleensä puheenjohtajan kanssa on työnjaosta sovittu.		 (1)
		ylläpidossa olisi hyvä jollain tapaa korostaa tai nostaa esille myös hallituksen ja yhtiön roolia, jotka viime kädessä tekevät kaikki päätökset.		 (1)
		Yleisesti ottaen isännöitsijän tulee myös tuntee omat kohteensa sekä niissä käytössä olevat tekniset ratkaisut (ja hallinnoida näihin liittyvää dokumentaatiota), jotta minkäänlainen järkevä toiminta olisi mahdollista. Melko usein dokumentaatio on joko kateissa, sitä ei tunneta tai sitä ei ole luettu. Tämä johtaa turhaan selvittelyyn ja sekoiluun jonka laskun maksaa ensin taloyhtiön ja sen jälkeen isännöinnin asiakastytyväisyys.		
	Ensimmäinen bulletti: Tuntee ja ymmärtää teknisen ylläpidon keskeisen terminologian			 (1)
	ymmärtää kiinteistöjen korjaus- ja huoltomenetelmistä sekä niiden kustannusvaikutuksista muotoon -menetelmät ja -vaikutukset			 (1)
	Jossain pitäisi mainita vuosikello.			 (1)
	Tutkinnon osan nimestä	Pohdin olisiko tässä yhteydessä ko. tutkinnon osalle parempi nimi "Kiinteistön elinkaaren hallinta"? Valinnaisen tutkinnon osan nimeksi enemmän korjaushankkeisiin pureutuva, koska sen rakenne siltä näyttää.		
Isännöinnin asiakaspalvelu ja viestintä 15 osp		Sen lisäksi että isännöitsijä omaa tiedonhakemisen taidon, sitä pitäisi myös osata jakaa, käyttää ja soveltaa.		 (1)

		Tekoälyn osalta (tässä ja yleisesti) olennaisin kysymys ei ole, että voiko sitä käyttää vaan missä sitä kannattaa käyttää. Näin ollen en kannustaisi tekoälyn käyttöön siten että sitä pitää käyttää ja tehdä jotain, vaan ensin on tunnistettava ne kohteet joissa tekoälyn käytöstä on saatavissa mitattavaa hyötyä.		👍 (2)
		Tietoturvan ja -suojan osalta ongelma on usein se, että niiden asettamia velvoitteita ei ymmärretä, joka johtaa kaikenlaiseen sekoiluun.		👍 (1)
	Viestijänä toimiminen -osio	Onko viestintä turha osio tässä tutkinnon osassa, koska aiheesta pakollinen tutkinnon osa erikseen? (Turhaa päällekkäisyyttä perusteissa olisi hyvä välttää lähtökohtaisesti.)	Hyvä jos myös sisäiset asiakkaat jossain kohdin mainittu. Tärkeä ryhmä työn teossa :).	
	tietää miksi asiakaspalvelu on keskeinen osa isännöintiyrityksen liiketoimintaa ja kilpailukykyä	Tähän mieluummin tekstiksi... osa yrityksen liiketoimintaa (ei isännöintiyrityksen).		
	Pohdittiin syytä miksi kaksi aikalailla samanlaista tutkinnon osaa	Käytiin keskustelua tästä....		👍 (1)
	hyödyntää tekoälyä ja uusimpia viestintäteknologioita työtehtävissään	Kommentti, että tärkeää tuoda esiin myös kriittisyys Tekoälyä käytettäessä. Tämä huomioitava opetuksissa.		👍 (1)
Isännöinti asunto-osakeyhtiössä, 30 osp		- Voisiko laissa olevan johdon huolellisuusveloitteen kirjata suoraan vaatimukseksi, eli "huolellisesti toimien edistää yhtiön etua." ja voihan tuonne toki laittaa mukaan osakkaat ja asukkaat. Monesti tämä jättää paljon toivomisen varaa, kun kaiken kanssa puuhaillaan puolihuolimattomasti tai vähintäänkin välinpitämättömästi yrittäen selvittää vain huomiseen.		👍 (1)
		- täällä sama kokousten osalta kuin hallintoasioissa, eli kykyä laatia selkeitä ja toimeenpanokelpoisia päätösehdotuksia ei voi mielestäni korostaa liikaa. Nostaisin sen selväksi vaatimukseksi		👍 (1)
		Päätösten organisoinnissa ja toimeenpanossa pitäisi mielestäni korostaa sitä mitä on sovittu. Koskaan ei pitäisi tehdä päätöstä, josta ei ilmene aikataulu ja toimeenpanija. Liian moni päätös jää matkalle vain siitä syystä, että oli epäselvää mitä piti tehdä, koska, ja kenen toimesta. Jos aikataulua tai toimeenpanijaa ei ole, sitten se pitää kirjata		👍 (1)

		- kunnossapito- ja muutostyöprosessin hoitamisessa olisi hyvä korostaa sitä, että ei vaadita kohtuuttomia tai päästetä sukkana läpi. Eli kunkin muutostyön kannalta tulisi tunnistaa olennaiset asiat, jotta voidaan toimia yhtiön ja osakkaiden edun mukaisesti. Mitä isännöitsijä esim. hoitaa itse, ja mistä pitäisi keskustella hallituksessa? Samoin pohdin sitä, pitäisikö vaatimuksiin nostaa yhtiökohtaisten muutos- ja kunnossapitotöihin liittyvien erityispiirteiden ja päätösten (ml. jotkin luvat tiettyyn muutostyöhön) tunteminen, jottei mene heti/aina vihkoon?		
	Päällekkäisyydet talousosaamisessa pakolliseen tutkinnon suorittamiseen liittyen	Toivoisin, että samat osaamiset eivät toistuisi tässä osiossa, joka ovat jo olleet pakollisessa tutkinnon osassa "Isännöinnin talous- ja hallintoasioiden hoitaminen" esim. verotukseen liittyen.		
	Kunnossapitotarveselvityksen laadintaa (lakimääräinen) ei ole mainittu? Kuuluuko se pakollisiin??		As Oy -maailmassa tosiaan pakko olla mukana. Eli tulisi lisätä Korjaus- ja perusparannushankkeet -otsikon alle.	
		Hallituksen ja isännöitsijän marssijärjestyksen huomioiminen		
Isännöinti vuokrataloyhtiössä, 30 osp	Vuokrataloisännöinti	Asukastointia tarvitsee oman osaamisvaatimuksensa. Joko lakisääteinen tai muu asukastointia / yhteistointia asukkaiden kanssa.		
	Rajoitusten merkitys	Miten osoitetaan osaaminen rajoituksista ja vuokranmäärityksestä yms. jos hoidettavat kohteet eivät ole näiden piirissä?		
	Sidosryhmät ja verkostojen hallinta	Tunnistaa sidosryhmät ja osaa toimia verkostossa.		
	Maksuvalmius ja rahaliikenne	Riittääkö osaamisen osoittamiseksi, että hoitaa vastuulleen kuuluvat laskut asianmukaisesti?		
	Avustukset yms. lisärahoitukset	Isännöitsijän tulee tuntea erilaisia rahoituksen lähteitä ja hakea esim. korjausavustuksia.		
	Salkutuksen ymmärtäminen	Tuntee omistajan strategian ja osallistuu omalta osaltaan kiinteistöjen salkkujakoon. Osaa toimia kunkin kiinteistön tilanteen mukaisesti.		
	Käyttöasteen parantaminen	Seuraa kiinteistön tilannetta pitkäjänteisesti ja analysoi tunnuslukuja, muutoksia niissä. Ryhtyy toimenpiteitä tai tekee aloitteita tilanteen parantamiseksi / kiinteistön kehittämiseksi.		
	Turvallisuus	Alueiden turvallisuus kiinteistön turvallisuuden lisäksi. Sosiaalinen turvallisuus, sovitteleva työote, ristiriitoihin puuttuminen, kulttuurien yhteensovittaminen...		

Toimitilan isännöinti, 30 osp		Täällä oli yhdessä vaatimuksessa "laatii ja esittelee". Mielestäni tällaisia kombinaatioita voisi pohtia muissakin kohdissa ja vaatimuksissa kautta dokumentin. Varsinkin asunto-osakeyhtiössä on paljon asioita, jotka tulisi joko laatia tai valmistella ja sen jälkeen esitellä yhdessä sovitun mukaisesti hallitukselle. Esittely on myös verbinä selvästi velvoittava joka vaatii konkreettisia toimia jonkin asian puuhastelun jälkeen.		📎 (1)
	tuntee TOIMITILAmarkkinan...			
	Johtaa asiakas- ja ylläpitoverkostoja. Voisiko olla asiakas- ja palveluverkostoja.			📎 (1)
	Tunnistaa oikea-aikaiset myynti- ja markkinointitarpeet			📎 (1)
	Ymmärtää käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvät prosessit.			
Asumisneuvonta, 30 osp	Kenelle tutkinnon osa suunnattu?	Voiko isännöitsijä suorittaa tämän tutkinnon osan tehdessään omaa asiakaspalvelutyötään? Jos vaikka varsinaista asumisneuvontaa ei ole tarjolla?		
	Ohjaaminen palvelujen pariin	Asumisneuvonnan keskeisin työtehtävä on tuntee erilaiset palveluntarjoajat ja ohjata asukas avun äärelle. Osan asiakkaista voi vastuuttaa hankkimaan avun itse, kun heille kertoo, kenen puoleen kääntyä. Osalle pitää varata aika ja mennä yhdessä palvelutapaamiseen.		
	Yhteistyön tärkeys	Asumisneuvonta on aina verkostotyötä. Asumisneuvontaa tekevän tulee olla läheisessä yhteistyössä kiinteistön edustajien kanssa, vaikka oma työnantajalla olisi erillinen yksikkö / organisaatio.	Voisiko verkostotyö olla oma osaamisvaatimuksensa, jolloin sitä ei toistettaisi muiden osaamisvaatimusten osana?	
	Kulttuurinen huomioiminen	Onko päällekkäisyyttä osaamisvaatimuksissa, näiden osalta kohdassa "tuottaa palveluita" ja "palvelee asiakkaita"		
	Osallistuu aktiivisesti asumisneuvonnan verkostotyöhön	Jos tutkinnon suorittaja on isännöitsijä, hän ei ehkä osallistu VARKEn tms. asumisneuvojille suunnattuun verkostotyöhön. Voisiko tämä olla laajemmin verkostotyöstä tai "tuntee asumisneuvonnan verkostot"		
	Muissa kuin vuokrataloissa	Asumisneuvontaa tarvitaan kaikissa asumismuodoissa jollain tavoin, vaikka ei olisi virallista asumisneuvojaa palkkalistoilla. Huoli-ilmoituksia, sovittelua yms. voidaan tehdä kaikessa isännöinnissä.		

Isännöinnin asiakaspalvelutehtävissä toimiminen, 30 osp		- tuntee organisaationsa aseman ja toimintaperiaatteet palvelutuotannossa. Olisiko tässä parempi palvelutoimialalla tai asiakaspalvelussa?		🔒 (1)
		- tietää, mitä palveluita asukkaalle kuuluu ja mitä ei – sekä osaa ohjata oikeille tahoille. Voisiko teksti olla: Tuntee eri toimijoiden roolit ja vastuut ja ohjaa yhteydenottoja/toimeksiantoja oikeille tahoille.		🔒 (1)
		Toimialaan ja työtehtävään liittyvien lakien ja säädösten mukaisesti ei voi toimia, jos säädöksiä ei tunne (ja ymmärrä).		
		Kukaan ei voi kaikkea tietää, mutta jonkinlainen yleiskirjaus esim. oikeudellisen viitekehyksen tuntemuksesta ja kyvystä tunnistaa oman työn kannalta merkitykselliset ja velvoittavat säädökset voisi olla hyvä. Se minne kohtaa vaatimuksia asia kirjataan on toki sitten oma lukunsa.		
		"tunnistaa työturvallisuuteen, pelastustoimintaan ja asiakasturvallisuuteen liittyvät keskeiset lait ja määräykset." Vastaavan tapainen kirjaus muissakin kohdin kautta dokumentin soveltuvien määräysten tunnistamisesta voisi olla pohtimisen arvoinen.		
	Isännöinnin toimiala	Tulisiko isännöinnin toimiala -aiheen olla pakollisessa tutkinnon osassa?		🔒 (1)
	Päällekkäisyys pakollisen tutkinnon osan "Isännöinnin asiakaspalvelu ja viestintä" kanssa	Pohdin miten vältetään päällekkäisyys tutkinnon osien välillä? Teettää haasteita sekä kurssien sisältöjen suunnitteluun että opiskelijoille tutkinnon suorittamisessa.		
Kiinteistön teknisen elinkaaren hallinta, 30 osp (valinnainen)	Sanamuodot	Suunnittelee, laatii, analysoi; moniakaan näistä ei isännöitsijä itse tee, vaan hyödyntää asiantuntijoita. Tämä tulisi huomioida perusteissa.		🔒 (1)
		SEURAA kiinteistön taloteknisten järjestelmien ja rakenteiden korjaus- ja uusimistarpeista, määräaikaistarkastuksista ja huoltotoimenpiteistä		
		HYÖDYNTÄÄ kiinteistön kuntoon liittyviä tutkimusraportteja ja ryhtyä johtopäätösten mukaisiin toimenpiteisiin		
		laatii tai LAADITUTTAA korjaushankkeiden sopimukset alan sopimustaloudellisten ja teknisten näkökulmien ja käytäntöjen noudattaen		
		KILPAILUTTAA korjaushankkeet oikea-aikaisesti huomioiden taloudelliset ja tekniset näkökulmat sekä kirjanpidollisen käsittelyn		

		ymmärtää yhteiskunnalliset velvoitteet		
		tarkastaa tilalle		
	Tutkinnon osan nimestä	Viitaten Kiinteistön tekninen ylläpito -tutkinnon osaan antamaani kommenttiin, pohdin tutkinnon osien nimeämistä sisällön mukaan. Koska kyseisen tutkinnon osan sisältö pureutuu korjaushankkeen vetämiseen isännöitsijän roolissa, tulisiko se näkyä myös sen nimessä?		
Uudiskohteen isännöinti, 30 ops		- kohteen vastaanotossa ei mielestäni riitä vain dokumentaation vastaanotto. N pitää lukea, ymmärtää sekä tarkastaa jonka jälkeen on mahdollista puuttua havaittuihin puutteisiin (joita löytyy aina). Muuten riskinä on se, että puutteet havaitaan vasta sitten kun on liian myöhäistä. Nimim. huoltokirja taas kateissa ja kaikki keskeiset tarkastukset/huollot tekemättä?		🔗 (1)
		toki huoltokirja tuli myöhemmässä kohdassa omana kohtanaan, mutta se on vain yksi asia koko dokumentaatiosta.		
		- taloussuunnitelmaan perehtyminen on hyvä asia, koska yleensä nyrkkisääntönä isännöitsijän ensimmäinen toimenpide on ylimääraisten hoitovastikkeiden keruu heti työn alettua koska rakennuttajan talousarvio oli jättänyt huomiotta kaiken kuukausiveloitusten ulkopuolelle jääneen. Lisäksi jos kohteella oli rakennustyön tarkkailija, ei tämän kustannuksia ole yleensä osattu huomioida riittävin tavoin.		🔗 (1)
		Virheiden kohdalla ei mielestäni pitäisi puhua lainkaan takuusta, vaan muotoilla tuo esim. niin että isännöitsijän tulee tuntea uudiskohteen vastuukysymykset ja asuntokauppalaan merkitys rakennuttajan vastuun kannalta. Liian moni sotkee mukaan YSE:n vaikka teoriassa siihenkin voisi joskus vedota. Jos takuukäytänteet halutaan säilyttää niin sitten sitä pitäisi tarkentaa, että mistä takuista on kyse, jottei takuuta sotketa rakennuttajan vastuuseen.		
	perehtyy yhdessä rakennuttajan kanssa isännöintikohteeseen sekä hallinnollisiin, TALOUDELLISIIN ja	tekniisiin asiakirjoihin		🔗 (1)
	Ymmärtää rakennusaikaisen taseen (väli tilinpäätöksen) ja osaa tulkita sitä.			🔗 (1)
	Ymmärtää RS-järjestelmän.			🔗 (1)

	Huomioi muutostyöt ja niihin liittyvät vastuukysymykset			📎 (1)
	Asuntokauppalain ja asunto-osakeyhtiölain liittymäpinnat uudiskohteisiin			📎 (1)
Isännöintityön kehittämisen suunnitelma, 15 osp		Tästä osiosta tykkäsin. Olisi alan kannalta todella hyvä, jos kehittämistä tapahtuisi siten, että se on systemaattista ja mitattavaa.	Ehdotetaan lisättäväksi: arvioi kehittämissuunnitelman toteutettavuutta toisen ammattitaitovaatimuksen alle SWOT osion jälkeen	📎 (2)