

# **KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN SANASTO**

2001-05-25

# SISÄLLYSLUETTELO

Esipuhe .....	3
Terminologisesta sanastotyöstä.....	5
Sanaston rakenne ja merkinnät .....	6
Johdanto sanaston käsitteisiin . .....	8

## SANASTO

Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä.....	10
Kiinteistöjohtamisen käsitteitä .. .....	13
Kiinteistökauppaan liittyviä käsitteitä .....	15
Kiinteistöhallintoon liittyviä käsitteitä.....	16
Vuokraukseen liittyviä käsitteitä .....	19
Käyttäjäpalveluihin liittyviä käsitteitä.....	23
Kiinteistön ylläpitoon liittyviä käsitteitä .....	24
Korjausrakentamiseen liittyviä käsitteitä .....	28
Korjausrakentaminen toteutustavan mukaan jaoteltuna .....	28
Korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan jaoteltuna .....	29
Korjausrakentamisen kohteelle tehtävät toimenpiteet.....	30
Suomenkielinen hakemisto .....	31
Englanninkielinen hakemisto / English index .. .....	33

## KÄSITEKAAVIOT

Kaavio 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä
Kaavio 2. Kiinteistön ja rakennuksen tiloihin liittyviä käsitteitä
Kaavio 3. Kiinteistöjohtamisen käsitteitä
Kaavio 4. Kiinteistön kustannuksiin liittyviä käsitteitä
Kaavio 5. Kustannus- ja vuokrakäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli)
Kaavio 6. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä I
Kaavio 7. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä II
Kaavio 8. Kiinteistön ylläpitoon liittyviä käsitteitä
Kaavio 9. Kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen käsitteitä
Kaavio 10. Korjausrakentamisen toimenpiteiden käsitteitä
Kaavio 11. Korjausrakentamisen ohjelmoinnin käsitteitä

## ESIPUHE

Kiinteistö- ja rakennusalailla eletään voimakasta 1990-luvun puolivälissä alkanutta murrosta, jonka myötä alalla tapahtuvat muutokset ovat entisestään kiihtyneet siirryttäessä uudelle vuosituhannelle. Samalla kun kiinteistöalan uudet toimintamallit ja palvelumuodot ovat lyöneet itsensä läpi, on myös alalla käytössä oleva termistö muuttunut ja kehittynyt. Alan kielenkäyttöön on tullut paljon englanninkielisiä sanoja, joita ei ole osattu kääntää tai selittää yksiselitteisesti suomeksi.

Jotta kaikki kiinteistöalan toimijat ja osapuolet (sijoittaja, omistaja, vuokralainen, palvelujen toimittajat ja rakennusalan edustajat) voisivat keskustella ja sopia asioista yhteisymmärryksessä, käynnistettiin RAKLI:ssa käyttö- ja ylläpito-toimikunnassa kiinteistöliiketoiminnan sanastoprojekti keväällä 2000. Projektin tavoitteeksi asetettiin kiinteistöliiketoimintaan liittyvien peruskäsitteiden selkiyttäminen yleisesti hyväksyttävissä olevien määritelmien avulla.

Sanastoa laatimaan muodostettiin toimikunnasta työryhmä, johon terminologian asiantuntijaksi otettiin mukaan Tekniikan Sanastokeskus (TSK). Sanastotyöryhmään ovat kuuluneet seuraavat asiantuntijat:

Jouni Kanervo, Tallberg Toimitilajohto Oy  
Helena Kinnunen, RAKLI  
Johanna Saarivuo, RAKLI  
Mika Valtonen, Sponda Oyj  
Sari Äijälä, Suomen Kiinteistöliitto  
Virpi Kalliokuusi, Tekniikan Sanastokeskus  
Minna Isoherranen, Tekniikan Sanastokeskus  
Sirpa Suhonen, Tekniikan Sanastokeskus

Jotta sanasto edustaisi alan näkemystä mahdollisimman laajasti, perustettiin hankkeelle lisäksi ohjausryhmä, johon kuuluneet yritykset myös rahoittivat projektin. Ohjausryhmään ovat kuuluneet:

Jouni Kanervo, Tallberg Toimitilajohto Oy  
Helena Kinnunen, RAKLI  
Kari Kumpulainen, Kuntien eläkevakuutus  
Jouni Kuosmanen, Polar Kiinteistöt Oyj  
Orvo Laine, Asko Kiinteistöt Oy  
Heikki Miettinen, Puolustushallinnon rakennuslaitos  
Hannu Määttänen, Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto  
Raija Partanen, HUS-Kiinteistöt Oy  
Ritva Rissanen, Kapiteeli Oy  
Johanna Saarivuo, RAKLI  
Olli Salmela, Jyväskylän Tilapalvelu  
Pertti Vanhanen, Antilooppi Oy  
Mika Valtonen, Sponda Oyj  
Hannu Viipuri, Senaatti-kiinteistöt  
Sari Äijälä, Suomen Kiinteistöliitto ry

Pohjana uudelle sanastolle ovat olleet vuonna 1996 julkaistun Kiinteistönpidon perussanaston käsitteet ja termit. Nyt julkaistavassa Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa on mukana noin 80 uutta käsitettä, minkä lisäksi vanhasta sanastosta on päivitetty noin 30 käsitteen määritelmiä, jotta niiden sisältö vastaisi paremmin tämän päivän toimintoja kiinteistöalalla. Samalla on tutkittu alan kansainvälistä toimintaa kuvaavaa kirjallisuutta, josta on pyritty löytämään suomenkielisten käsitteiden englanninkieliset vastineet tai lähivastineet. Kansainväliset käsitteet on pyritty sanastossa kuvaamaan niin, että ne sopivat Suomessa harjoitettavaan kiinteistöliiketoimintaan.

Samaan aikaan Kiinteistötalouden instituutilla (KTI) on ollut käynnissä projekti kiinteistötalouden keskeisten käsitteiden ja niiden tietosisällön määrittämiseksi sekä käytön vakiinnuttamiseksi. Projektin tuloksena valmistumassa oleva *Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet* on osatulos Tekesin rahoittamasta KTI:n kehityshankkeesta "Kiinteistöjohdon markkinainformaatiopalveluiden kehittäminen".

RAKLIn Kiinteistöliiketoiminnan sanastoa on työstetty yhteistyössä KTI:n kanssa. Ajatuksena on ollut, että hankkeet täydentävät toisiaan: alan peruskäsitteiden määritelmät esitetään RAKLIn Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja KTI:n Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet -julkaisussa käsitellään kattavammin taloustermejä sekä pyritään kuvaamaan käsitteiden tietosisältöä laajasti eri ilmiöiden ja esimerkkien kautta.

RAKLissa on ollut käynnissä useita muita hankkeita kuten Tekesin Rembrand-hanke @Vuokrasopimusten kehittäminen kiinteistöliiketoiminnassa®, jota on viety eteenpäin yhtä aikaa tämän sanastoprojektin kanssa ja jossa uudet termit ja määritelmät on voitu heti ottaa käyttöön.

Monilla toimijoilla kiinteistö- ja rakennusalan eri organisaatioissa on vakiintuneita tapoja käyttää alan termejä ja ymmärtää niiden taustalla olevia käsitteitä. Uuden sanaston luominen merkitseekin tällaisella nopeasti kehittyvällä alalla aina monenlaisten kompromissien tekemistä. Toivomme tässä sanastossa esitettyjen suositusten kuitenkin helpottavan alalla tapahtuvaa viestintää ja yhteisen kielen löytymistä. Kiinteistöliiketoiminnan sanastoa on varmasti tarve päivittää melko nopeasti, sillä kiinteistöala tulee jatkossakin muuttumaan ja kielenkäytön ja termistön tulee vastata kulloisenkin ajankohdan mukaisia toimintoja ja näkemyksiä alan kehityksestä.

Helsingissä 19.3.2001

Jouni Kanervo  
puheenjohtaja  
RAKLIn käyttö- ja ylläpitotoimikunta

# TERMINOLOGISESTA SANASTOTYÖSTÄ

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto on laadittu terminologisten periaatteiden ja menetelmien mukaisesti. Menetelmiä on kuvattu yksityiskohtaisesti muun muassa *Sanastotyön käsikirjassa*<sup>1</sup>. Terminologiselle sanastotyölle on ominaista käsitekeskeisyys. Siinä missä sanakirjatyö tarkastelee sanoja ja niiden merkityksiä, terminologian lähtökohtana ovat käsitteet ja niiden väliset suhteet.

**Käsitteet** ovat ihmisen mielessään muodostamia ajatusmalleja, jotka vastaavat tiettyjä ympäröivän todellisuuden kohteita, niin sanottuja **tarkoitteita**. Tarkoitteet voivat olla konkreettisia tai abstrakteja, ja niillä on erilaisia sisäisiä ja toisiin tarkoituksiin liittyviä ominaisuuksia. Näistä ominaisuuksista muodostettuja ajatusmalleja kutsutaan **käsitepiirteiksi**. Käsitteen sisältö muodostuu joukosta erilaisia käsitepiirteitä, joista olennaiset ja erottavat kuvataan kielellisesti **määritelmän** avulla. **Termit** puolestaan ovat käsitteiden kielellisiä nimityksiä, joiden avulla voidaan lyhyesti viitata käsitteen koko sisältöön B edellyttäen, että se on tunnettu.

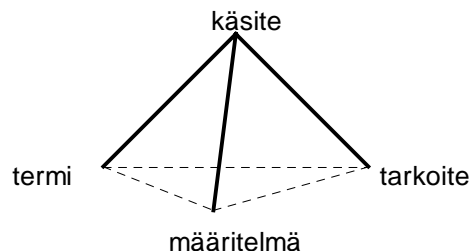
Terminologisista työmenetelmistä tärkein on käsiteanalyysi, jossa selvitetään kunkin käsitteen olennainen sisältö, käsitteiden väliset suhteet ja näiden suhteiden perusteella muodostuvat käsitejärjestelmät. Käsiteanalyysin tuloksia käytetään hyväksi kirjoitettaessa määritelmiä ja usein myös valittaessa termejä. Käsitejärjestelmät kuvataan usein myös graafisina kaavioina.

Käytännön terminologisessa käsiteanalyysissä eritellään yleensä kolmenlaisia käsitesuhteita. **Hierarkkinen suhde** vallitsee laajemman yläkäsitteen ja sitä suppeamman alakäsitteen välillä. Alakäsite sisältää tällöin kaikki yläkäsitteen piirteet sekä vähintään yhden lisäpiirteen, mutta sitä vastaa suppeampi joukko tarkoitteita kuin yläkäsitettä. Alakäsite voidaan siis ajatella yläkäsitteen erikoistapaukseksi. Esimerkiksi *maanvuokrasuhde* on *vuokrasuhteen* hierarkkinen alakäsite ja *muu maanvuokrasuhde* on *maanvuokrasuhteen* alakäsite. Kustakin hierarkkisesta alakäsitteestä tulee aina voida osoittaa todeksi looginen lause "Y on eräänlainen X" (esim. Amaanvuokrasuhde on eräänlainen vuokrasuhde").

**Koostumussuhteessa** alakäsitteet ovat osia yläkäsitteenä olevasta kokonaisuudesta. Yläkäsitteen piirteet eivät kuitenkaan sisälly alakäsitteeseen kuten hierarkkisessa käsitejärjestelmässä. Esimerkiksi *kiinteistökauppa* koostuu mm. *kiinteistön ostosta*, *kiinteistön myynnistä*, *kiinteistönvaihdosta*, *kiinteistönvälityksestä* ja *kiinteistöarvioinnista*. Koostumussuhteisesta alakäsitteestä ei voida todeta lausetta "Y on eräänlainen X".

**Funktiosuhteina** kuvataan laaja joukko erilaisia käsitesuhteita, joita ei voida luokitella hierarkkisiksi tai koostumussuhteiksi. Niitä ovat esimerkiksi ajalliset, paikalliset, toiminnalliset, välineelliset sekä alkuperään ja syntyyn liittyvät suhteet. Funktiosuhteen tyyppi käy yleensä ilmi määritelmän kielellisestä muodosta; graafisissa kaavioissa tätä tyyppiä ei sen sijaan eritellä tarkemmin. Esimerkkejä erilaisista funktiosuhteista ovat *kiinteistönpidon* ja *kiinteistöliiketoiminnan* sekä *kiinteistön* ja *kiinteistön elinkaaren* väliset suhteet.

**Käsitejärjestelmät** ovat tavallisesti **moniulotteisia** ja **sekakoosteisia**. Moniulotteisuudella tarkoitetaan sitä, että yläkäsitteestä voidaan päästä eri jaotteluperusteita käyttäen erilaisiin alakäsitevalikoimiin. Yhden valikoiman mukaiset alakäsitteet ovat aina toisensa poissulkevia, kun taas useasta eri valikoimasta poimittuja alakäsitteitä voidaan yhdistää uusiksi käsitteiksi. Esimerkiksi *korjausrakentaminen* voidaan ryhmitellä sen mukaan, kuinka korjausrakentaminen toteutetaan tai korjausrakentamisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaan. Sekakoosteisuus puolestaan tarkoittaa sitä, että samassa käsitejärjestelmässä esiintyy useita eri käsitesuhtedyyppöjä. Käsitejärjestelmien graafista kuvaamista esitellään kohdassa Sanaston rakenne ja merkinnät.



<sup>1</sup>

Sanastotyön käsikirja. Soveltavan terminologian periaatteet ja työmenetelmät. Toim. Tekniikan Sanastokeskus. Suomen Standardisoimisliitto SFS ry., Jyväskylä 1989. (TSK 14, SFS-käsikirja 50)

# SANASTON RAKENNE JA MERKINNÄT

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto on ryhmitelty aiheenmukaisesti jäsenneltyihin lukuihin, jotka sisältävät käsitteitä koskevat tiedot. Kunkin luvun sisällä toisilleen läheiset käsitteet on pyritty sijoittamaan lähekkäin. Sanaston lopussa on suomen- ja englanninkieliset aakkoselliset hakemistot. Sanaston loppuun on lisäksi koottu käsitejärjestelmiä kuvaavia graafisia kaavioita (ns. käsitekaaviot).

Kiinteistöliiketoiminnan sanaston termit, määritelmät ja niitä täydentävät huomautukset esitetään sanastossa **termitietueina**. Kukin termitietue sisältää yhden käsitteen tiedot. Esimerkiksi:

1	5
2	<b>kiinteistökehitys; kiinteistökehittäminen</b>
3	mieluummin kuin: developpauus ei: kiinteistöjalostus; kiinteistöjalostaminen
4	en real estate development; property development; ~development
5	toiminta, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen <i>kiinteistön</i> tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa
6	Kiinteistökehityksen kohteena voi olla esimerkiksi kiinteistön raakamaan muodostava maa- tai vesialue, kiinteistöön kuuluva tontti tai tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa. Kiinteistökehitys voi kohdistua joko suunnitteilla olevaan kiinteistön osaan tai jo olemassa olevaan kiinteistöön ja sen osiin. Yksittäisen rakennetun kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten kehittämisestä käytetään kuitenkin vakiintuneesti nimitystä <i>kiinteistöjalostus</i> .  Puhekielessä ja arkityylisessä kirjallisessa viestinnässä kiinteistökehityksestä käytetään usein synonyymia developpauus.

Termitietue sisältää siis tietueen numeron (1), käsitettä vastaavat suomenkieliset termit (2), mahdolliset hylättävät suomenkieliset termit (3), englanninkieliset vastineet ja mahdolliset hylättävät vastineet (4), käsitteen määritelmän (5) ja usein myös määritelmää täydentäviä huomautuksia (6).

Termeistä samanarvoiset **synonyymit** on erotettu toisistaan puolipisteellä. Jos termiä ei suositeta käytettäväksi esimerkiksi vierasperäisyytensä tai käsitteellisen epätarkkuutensa vuoksi, termejä edeltää merkintä "mieluummin kuin: ". Hylättävien termien edellä on merkintä Aei: A. Määritelmässä ja huomautuksissa kursivoidut termit viittaavat tässä sanastossa toisaalla määriteltyihin käsitteisiin.

Koska sanasto perustuu suomalaisiin käsitteisiin ja käsitejärjestelmiin, ovat **englanninkieliset vastineet** usein määriteltyjen käsitteiden lähivastineita. Kun samassa termitietueessa on annettu eritasoisia vastineita, on lähivastineet esitetty tarkan vastineen jälkeen seuraavin erikoismerkinnöin:

<	vieraskielinen vastine viittaa määriteltyä käsitettä laajempaan käsitteeseen samanlaisessa käsitejärjestelmässä
>	vieraskielinen vastine viittaa määriteltyä käsitettä suppeampaan käsitteeseen samanlaisessa käsitejärjestelmässä
~	muu lähivastine, joka viittaa eri tavalla rajautuvaan käsitteeseen tai käsitteeseen toisentyypisessä käsitejärjestelmässä.

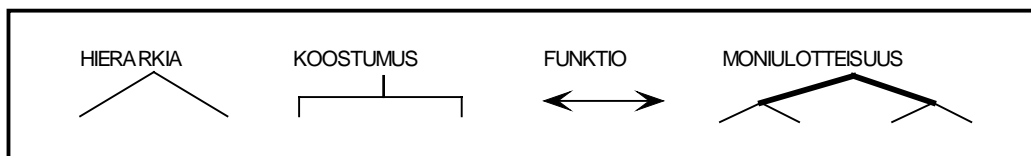
Käsitteiden sisältöä kuvaavat ja rajaavat **määritelmät** on laadittu terminologiassa käytettyjen yleisten periaatteiden mukaisesti. Määritelmät sisältävät vähimmäismäärän tietoa käsitteen yksilöimiseksi ja erottamiseksi muista lähikäsitteistä. Määritelmät on muotoiltu siten, että niiden avulla voidaan tunnistaa kunkin käsitteen paikka käsitejärjestelmässä. Kansainvälisten määritelmänkirjoitusperiaatteiden mukaisesti määritelmät alkavat pienellä kirjaimella, eikä niiden lopussa ole pistettä.

Määritelmää täydentävissä **huomautuksissa** on muun muassa esitetty lisätietoja käsitteen sisällöstä, annettu esimerkkejä ja kerrottu käsitteeseen läheisesti liittyvistä muista käsitteistä. Lisäksi huomautuksissa voi olla tietoa sekä suomen- että englanninkielisten termien käytöstä. Huomautukset alkavat isolla kirjaimella, niiden lopussa on piste ja ne on erotettu määritelmistä sisennyksellä.

Sanastossa on mukana käsitteiden välisiä suhteita kuvaavia **käsitekaavioita**. Kaaviot eivät kuvaa mitään todellisuudessa esiintyvää yksittäistä tilannetta, tapahtumaa tai järjestelmää, minkä vuoksi käsitekaaviot eroavat muun muassa organisaatiokaavioista ja prosessikaavioista. Sen sijaan kaaviot kuvaavat, kuten käsitteiden sanalliset määritelmätkin, niitä yleistyksiä, joita ihmiset mielessään muodostavat joukosta samantyyppisiä todellisuuden ilmentymiä ja joita nimitetään käsitteiksi.

Käsitekaavioissa kutakin käsitettä on kuvattu termillä, määritelmällä tai molemmilla. Sanastossa omana termitietueenaan esiintyvien käsitteiden termit on esitetty lihavoituina. Määritelmät on painettu kaavioissa termejä pienemmällä kirjasinkoolla. Kaaviot eivät sisällä termitietueiden huomautuksia. Numerot termien edessä viittaavat sanaston tietuenumeroihin.

Käsitekaavioissa on käytetty terminologisten käsitesuhteiden Suomessa vakiintuneita merkintätapoja. **Hierarkkisia käsitesuhteita** kuvataan pysty- ja vinoviivoin piirrettävinä puudiagrammeina. **Koostumussuhteet** kuvataan pysty- ja vaakaviivoista muodostettuina kampadiagrammeina. Kaksoisviivan käyttö koostumussuhteessa viittaa tilanteeseen, jossa kokonaisuuteen tarvitaan tyypillisesti monta kyseisenlaista osaa. **Hierarkia- ja koostumussuhteiden piirrossuunta on joko ylhäältä alaspäin tai vasemmalta oikealle**. **Funktiosuhteet** kuvataan nuolilla. **Moniulotteisuus** on esitetty paksunnetuilla viivoilla. Lisäksi jaotteluperuste voidaan merkitä ulottuvuusviivan viereen. Katkoviivoilla on merkitty käsitesuhteita, jotka ovat käsitteen ymmärtämisen kannalta tärkeitä mutta määrittelyn kannalta epäolennaisia.



# JOHDANTO SANASTON KÄSITTEISIIN

Kiinteistöliiketoiminnan sanastohankkeen tarkoituksena on ollut päivittää tärkeimpiä vuonna 1996 valmistuneen Kiinteistönpidon perussanaston käsitteitä ja ottaa mukaan sanastoon sellaisia uusia käsitteitä, jotka kiinteistöliiketoiminta ja siihen liittyvää monipuolinen palvelutoiminta on viime vuosina tuonut mukanaan. Tähän sanastoon on valittu mukaan noin 80 uutta käsitettä seuraavilta kiinteistöliiketoiminnan kannalta tärkeiltä osa-alueilta:

- kiinteistöliiketoiminnan ja kiinteistönpidon eri toimintakokonaisuudet
- kiinteistöliiketoimintaan ja kiinteistönpitoon liittyvät johtamiskäsitteet
- kiinteistökauppaan ja vuokraukseen liittyvät käsitteet
- tilojen käyttöön liittyvät palvelut (tilapalvelut ja käyttäjäpalvelut) ja
- kiinteistöhallintoon liittyvät käsitteet.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto on tarkoitettu ensisijaisesti kiinteistöalalla toimiville yrityksille, muille organisaatioille ja yksityisille henkilöille mutta myös yleisemmin kaikille kiinteistöalasta kiinnostuneille käyttäjille. Sanaston tavoitteena on saada aikaan yhteinen kieli kiinteistön omistajille, sijoittajille, käyttäjille ja palvelujen toimittajille. Yhteisten käsitteistöjen ja yhteisesti sovittujen termien avulla voidaan selkiyttää niin alan sisäistä kuin ulkoistakin viestintää, ja parantaa näin kiinteistöalan toimijoiden ja toimintojen vertailtavuutta.

## Kiinteistönpidosta kiinteistöliiketoimintaan

Sanastohankkeen haastavimmaksi tehtäväksi osoittautui käsitteiden *kiinteistöliiketoiminta* ja *kiinteistönpito* analysointi ja selkiyttäminen siten, että niiden mahdolliset erot voitaisiin sanastossa esittää mahdollisimman yksiselitteisesti. Käytyjen keskustelujen ja työn aikana saatujen lukuisten asiantuntijakommenttien perusteella sanastotyöryhmä päätyi esittämään näkemystä, jonka mukaan kiinteistöliiketoiminnan ja kiinteistönpidon välinen ero ei perustu siihen, mitä eri toimintoja käsitteet voivat käytännön toteutuksissa sisältää. Sen sijaan todettiin, että seuraavat toimintakokonaisuudet voivat periaatteessa sisältyä molempiin käsitteisiin: *kiinteistökehitys*, *rakennuttaminen*, *kiinteistösijoittaminen*, *kiinteistökauppa*, *vuokraus*, *kiinteistöhallinto*, *kiinteistön ylläpito* ja *käyttäjätöiminnöt*. Käsitteet eroavat toisistaan lähinnä niihin liittyvien painotusten ja näkökulmien osalta: kiinteistöliiketoiminta on kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvää toimintaa, jolla on liiketaloudelliset periaatteet. Sen voidaan sanoa perustuvan liiketaloudellisten periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti harjoitettuun kiinteistönpitoon, jonka ydinajatuksena on luoda kiinteistön käyttäjille lisäarvoa tuottavia palveluja ja sitä kautta saada aikaan tuottoja kiinteistön omistajille ja kiinteistösijoittajille. Kiinteistöliiketoiminnassa yhdistyvätkin niin kiinteistösijoittajan, kiinteistön omistajan kuin tilojen käyttäjienkin tarpeet liiketaloudellisesti kannattavaksi toiminnaksi. Tätä näkökulmaa ei välttämättä sisälly kiinteistönpitoon ja jos sisältyykin, on itse asiassa kyse kiinteistöliiketoiminnasta.

## Kiinteistöjohtamisen eri muotoja

Yksi sanastohankkeen tärkeimmistä tavoitteista oli selkeyttää alan kansainvälisessäkin viestinnässä melko sekavasti käytettyjä johtamisen käsitteitä. *Kiinteistöjohtaminen* on sanastossa esitetty väljäksi yläkäsitteeksi, joka voi kohdistua niin kiinteistöliiketoimintaan kuin kiinteistönpitoonkin. Tällaista yläkäsitteen kuvaamaa kiinteistöjohtamista ei kuitenkaan välttämättä harjoiteta käytännössä, vaan kiinteistöjohtaminen voi toteutua yhtäältä sijoitustoimintaan liittyvänä johtamisena kuten *kiinteistösijoitussalkun johtamisena* ja *kiinteistösijoitusjohtamisena* (AM) tai operatiiviseen toimintaan liittyvänä johtamisena kuten *kiinteistökohteen johtamisena* (PM), *toimitilajohtamisena* (FM) tai *isännöintinä*. Englanninkieliselle termille 'facility management' (FM) on Suomessa vakiintunut termi toimitilajohtaminen, vaikka jotkin yritykset harjoittavat FM-tyyppistä toimintaa myös asuntopuolella.

Toinen sekaannuksen aiheuttaja on ollut sanapari *käyttäjäpalvelut* ja *tilapalvelut*, joista jälkimmäinen voi käyttäjäpalvelujen lisäksi sisältää myös kiinteistön ylläpitoon kohdistuvia palveluja eli *kiinteistöpalveluja*. Kiinteistöalan kielenkäytössä nimitystä *toimitilapalvelut* on usein käytetty samassa merkityksessä kuin sanastossa esitettyä *tilapalvelut*-termiä. Koska toimitilapalvelut-nimitys periaatteessa rajautuu vain toimitiloihin, on selkeämpää käyttää nimitystä tilapalvelut silloin, kun palvelut voivat koskea myös tilojen käyttöä asumisyhteisöissä.

## Muita kiinteistöalan kielenkäyttöä selkeyttäviä suosituksia

Edellä mainittujen suositusten lisäksi on sanastossa otettu kantaa myös muihin kiinteistöalan viestintään liittyviin kielellisiin ilmiöihin. Suomen kielen sana **käyttö** on hyvin monimerkityksinen, ja sitä on kiinteistöalalla käytetty varsin epäjohdonmukaisesti ja sekavasti milloin viittaamaan esimerkiksi rakennusten tai niiden osien tekniseen käyttöön ja milloin rakennuksissa sijaitsevien tilojen käyttöön. Ilmaus **käyttö ja ylläpito** on erityisen hankala juuri sen vuoksi, ettei käyttö-sanana merkitys ole kyseisessä yhteydessä selvä. Sanaa käyttö tulisikin kiinteistöalalla käyttää varoen ja pelkän käyttö-sanana käyttämistä ilman selventäviä määreitä tulisi välttää. Sen sijaan, että puhuttaisiin epämääräisesti kiinteistön käytöstä (vrt. kiinteistö-käsitteen määritelmä), olisi syytä puhua täsmällisemmin esimerkiksi maa-alueen käytöstä, vesialueen käytöstä, rakennusten käytöstä ja tilojen käytöstä.

Suomen kielen sanat **hallinto** ja **hallinta** aiheuttavat usein viestinnässä ongelmia. Sanat ovat kovin toistensa kaltaisia, minkä vuoksi niitä käytetään usein virheellisesti toistensa synonyymeina. Kiinteistöalalla nimitys kiinteistön hallinta viittaa kiinteistöjen omistus- tai käyttöoikeuksien hallintaan (omistamisen ja vuokrauksen keinoin), kun taas termillä *kiinteistöhallinto* (synonyymi: kiinteistön hallinto) viitataan kiinteistön talouden, toiminnan, henkilöstön, tietohuollon ja juridisten asioiden hoitoon.

## KIINTEISTÖLIKETOIMINNAN PERUSKÄSITTEITÄ

1

### kiinteistö

en real estate; real property

Lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet. (Ks. Kiinteistörekisterilaki ja Kiinteistönmuodostumislaki.)

Sanaa kiinteistö käytetään puhekielessä yleisesti mm. pelkästä rakennuksesta.

2

### kiinteistön elinkaari

en real estate life cycle; real property life cycle

*kiinteistön vaiheet* maanhankinnasta ja kiinteistön mahdollisesta rakentamisesta sen hyödyntämisestä luopumiseen

Kiinteistön toiminnallinen, taloudellinen ja tekninen elinkaari muodostaa ketjun, joka koostuu erilaisista ja eri tavoin kerrostuvista sykleistä, esimerkiksi omistamiseen, liiketoimintaan ja käyttötarkoitukseen perustuvista sykleistä.

Kiinteistön elinkaari pitää sisällään myös rakennuksiin ja rakennusosiin liittyvät erilliset elinkaaret.

3

### kiinteistöliiketoiminta

en real estate business; real property business

*kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvät toiminnot, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet*

Kiinteistöliiketoiminnan ydinajatuksena on luoda lisäarvoa tuottavia palveluja kiinteistön käyttäjille ja sitä kautta tuottoja kiinteistön omistajille ja kiinteistösijoittajille *kiinteistön elinkaaren* aikana.

Kiinteistöliiketoiminta perustuu liiketaloudellisten periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti harjoitettuun *kiinteistönpitoon*.

Kiinteistöliiketoiminta sisältää seuraavia toimintoja: *kiinteistökehitys, rakennuttaminen, kiinteistösijoittaminen, kiinteistökauppa, vuokraus, kiinteistöhallinto, kiinteistön ylläpito ja käyttäjätoiminnot*.

4

### kiinteistönpito

en ~building management

*kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä vastaaminen*

Kiinteistönpito voi sisältää samat toiminnot kuin *kiinteistöliiketoiminta*, mutta kiinteistönpitoa ei välttämättä harjoiteta liiketaloudellisin periaattein (vrt. esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt, keskinäiset kiinteistö-osakeyhtiöt, kirkot ja seurakuntayhtymät sekä muut yleishyödyllisiin tarkoituksiin kiinteistönpitoa harjoittavat julkisyhteisöt).

5

**kiinteistökehitys; kiinteistökehittäminen**

mieluummin kuin: developpauus

en real estate development; property development; ~development

toiminta, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen *kiinteistön* tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa

Kiinteistökehityksen kohteena voi olla esimerkiksi kiinteistön raakamaan muodostava maa- tai vesi-alue, kiinteistöön kuuluva tontti tai tontilla sijaitseva rakennus tai sen osa. Kiinteistökehitys voi kohdistua joko suunnitteilla olevaan kiinteistön osaan tai jo olemassa olevaan kiinteistöön ja sen osiin. Yksittäisen rakennetun kiinteistön ja siihen kuuluvien rakennusten kehittämisestä käytetään myös nimitystä kiinteistöjalostus.

Puhekielessä ja arkityylisessä kirjallisessa viestinnässä kiinteistökehityksestä käytetään usein synonyymia developpauus.

6

**kiinteistökauppa; kiinteistökaupankäynti**

mieluummin kuin: kiinteistön kauppa

en conveyance of real property; conveyance of property; &lt; real estate business; land property transfer; transfer of property

omistusoikeuksien hankkiminen ja luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöihin* tai niiden osiin

Kiinteistökauppa-käsite on tässä määritelty kokonaisvaltaisena kiinteistöjen ostamiseen ja myymiseen liittyvänä toimintana, joka voi kattaa mm. seuraavat osa-alueet: *kiinteistön osto*, *kiinteistön myynti*, *kiinteistönvaihto*, *kiinteistönvälitys* sekä *kiinteistöarviointi*.

Kiinteistökauppa-nimitystä käytetään suomen kielessä myös viittamaan yksittäiseen kiinteistön ostotai myyntitoimenpiteeseen (vrt. esimerkiksi 'tehdä hyvä kiinteistökauppa').

7

**kiinteistöhallinto; kiinteistön hallinto**

en real estate administration

toiminta, jonka tarkoituksena on *kiinteistöön* liittyvän talouden, toiminnan, henkilöstön ja tietohuollon ohjaus ja valvonta sekä kiinteistön juridisten asioiden hoito

Kiinteistöhallintoa voidaan tarkastella laajasti koko *kiinteistöliiketoiminnan* tai *kiinteistönpidon* hallintona tai suppeammin näihin sisältyvien eri toimintakokonaisuuksien hallintona (esim. *kiinteistön ylläpidon* hallintona).

8

**kiinteistön ylläpito**

en real estate maintenance; real property maintenance; management

toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää *kiinteistön* kunto, arvo ja ominaisuudet

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. *kiinteistöhoito* ja *kunnossapito*. Ylläpitoon liittyvistä palveluista käytetään yleisesti nimitystä *kiinteistöpalvelut*, jotka voidaan jakaa kiinteistöhoitopalveluihin ja kunnossapitopalveluihin.

*Kiinteistöliiketoimintaan* kuuluva kiinteistön ylläpito perustuu valittuun kiinteistön elinkaaristrategiaan.

9

**käyttäjätöiminnot** <kiinteistöala>

en user functions; user facilities

toiminnot, joiden tarkoituksena on luoda *kiinteistön* tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa kiinteistössä; ks. myös *käyttäjäpalvelut*

Käyttäjätöimintoja toteutetaan käyttäjäpalveluja tuottamalla.

10

**kiinteistösijoittaminen; kiinteistösijoitus**

en investment in real estate; real estate investment

pääoman sitominen *kiinteistöön* tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saavuttamiseksi

Kiinteistöihin voidaan sijoittaa joko suoraan tai välillisesti esimerkiksi osakkeiden ja rahastojen kautta.

Sanaa kiinteistöinvestointi käytetään suomen kielessä monimerkityksisesti tarkoittamaan joko kiinteistösijoittamista tai yhtä kiinteistöön tehtävää investointitoimenpidettä.

11

**kiinteistönomistus**

en real estate ownership; property ownership

*kiinteistön* hallinta siten, että yhdellä tai useammalla henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan

12

**toimitila**

mieluummin kuin: liikehuoneisto

en facility; commercial property; ~business premises; ~operational floor space

*kiinteistöön* sisältyvä rakennettu tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon

Toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin.

Lainsäädännössä kaikki toimitilat ryhmitellään *liikehuoneistoiksi*. Lainsäädännössä kaikki muut kuin asuinhuoneistot ovat liikehuoneistoja.

## KIINTEISTÖJOHTAMISEN KÄSITTEITÄ

13

### kiinteistöjohtaminen

en real estate management; estate management

*kiinteistöliiketoimintaan tai kiinteistönpitoon liittyvä johtaminen*

Kiinteistöjohtaminen on tässä määritelty yläkäsitteenä, joka käytännön johtamistoiminnassa toteutuu esimerkiksi *kiinteistösijoitussalkun johtamisena, kiinteistösijoitusjohtamisena, kiinteistökohteen johtamisena tai toimitilajohtamisena.*

14

### kiinteistösijoitussalkun johtaminen; kiinteistösalkun johtaminen

en property portfolio management; < portfolio management

*kiinteistöjohtaminen*, jonka tarkoituksena on vastata useita kiinteistösijoitusmuotoja ja -kohteita sisältävän salkun sijoitusstrategiasta ja osien painotuksista eri osamarkkinoilla tuotto- ja riskivaatimusten mukaisesti

Englannin termi 'portfolio management' viittaa laajempaan käsitteeseen, jota käytetään sijoitussalkun johtamisesta. Termin käytössä on eri tasoja: tyypillisesti sijoitussalkku koostuu useasta eri varallisuuslajista, esimerkiksi osakkeet, joukkovelkakirjat ja kiinteistöt.

15

### kiinteistösijoitusjohtaminen; kiinteistövarallisuuden johtaminen; kiinteistöomaisuudenhoito; < AM

en < asset management; < AM

*kiinteistöjohtaminen*, jonka tarkoituksena on vastata tietyn kiinteistösijoitussalkun rakenteen toteutuksesta ostamalla, myymällä tai kehittämällä yksittäisiä *kiinteistöjä* tai niiden osia sekä seuraamalla ja ohjaamalla kiinteistöjen kannattavuutta

Ks. myös *kiinteistösijoittaminen, kiinteistökehitys, kiinteistön osto, kiinteistön myynti.*

Englannin termi 'asset management' viittaa laajempaan käsitteeseen, jota käytetään yhden varallisuuslajin (englanniksi asset) johtamisesta tai omaisuuden hoidosta.

16

### kiinteistökohteen johtaminen; operatiivinen kiinteistöjohtaminen; PM

en property management; PM

*kiinteistöjohtaminen*, jonka tarkoituksena on vastata tietyn *kiinteistön* tai sen osan käytettävyydestä ja arvon kehittamisestä ottamalla huomioon kiinteistönomistajan edut ja tarpeet

Kiinteistökohteen johtamisessa pyritään ohjaamaan erityisesti kiinteistön hallintaan (ks. *kiinteistönomistus* ja *vuokraus*) ja *kiinteistön ylläpitoon* liittyviä toimintoja kiinteistönomistajan näkökulmasta.

Kiinteistökohteen johtamisesta huolehtivat suomalaisissa yrityksissä tyypillisesti kiinteistö- ja kohdepäälliköt.

17

### toimitilajohtaminen; tilajohtaminen; FM

en facility management; facilities management; FM

*kiinteistöjohtaminen*, jonka tarkoituksena on vastata tilojen hankkimisesta ja kehittämisestä sekä *kiinteistö- ja käyttäjäpalveluista*

Ks. myös *tilapalvelut*, kiinteistöpalvelut ja käyttäjäpalvelut.

18

**yrittäjän strateginen toimitilajohtaminen; CREM**

en corporate real estate management; CREM

*toimitiloihin* liittyvä johtamisen osa-alue, jonka tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi yrityksen keskeisiä resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa yrityksen ydinliiketoiminnalle

Yrityksen strategisella toimitilajohtamisella pyritään siihen, että *kiinteistösijoitusjohtamisen, kiinteistökohteen johtamisen ja toimitilajohtamisen* näkökulmat integroidaan yrityksen ydinliiketoiminnan strategioihin ja prosesseihin.

19

**isännöinti**

en building management; housing management

*kiinteistöjohtaminen*, jonka tarkoituksena on asumisyhteisöissä vastata *kiinteistöhallintoon* ja *kiinteistön ylläpitoon* liittyvistä toiminnoista ja palveluista

Asumisyhteisöjä ovat asunto-osakeyhtiöt ja asumisoikeusyhdistyksset. Isännöintiä voidaan harjoittaa myös asunto-osuuskunnissa ja asuinkäytössä olevissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

Asunto-osakeyhtiön toimitusjohtajana toimii isännöitsijä.

**KIINTEISTÖKAUPPAAN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ**

20

**maanhankinta**

en land acquisition

omistus- tai käyttöoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan maa- tai vesialueeseen

21

**kiinteistön osto**

en real estate purchase

omistusoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

22

**kiinteistön myynti**

en real estate sale

omistusoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

23

**kiinteistönvaihto**

en exchange of real estate

omistusoikeuden luovuttaminen *kiinteistöön* tai sen osaan pääosin toisesta kiinteistöstä muodostuvaa vastiketta vastaan

24

**kiinteistönvälitys**

mieluummin kuin: kiinteistövälitys

en real estate transactions; real property transactions; real estate brokerage

palkkiota vastaan tapahtuva *kiinteistön* ostamiseen, myyntiin tai vuokraukseen liittyvä ammattimainen välitysKiinteistönvälittäjä toimii ammattimaisesti kiinteistöjen, asunto-osakeyhtiöiden yms. kaupankäynnin välittäjänä. Kiinteistönvälittäjä voi toimia myös vuokratilojen välittäjänä (ks. *vuokrahuoneiston välitys*).

25

**kiinteistöarviointi; kiinteistön arviointi; kiinteistönarviointi**

en real estate valuation; valuation of real estate; assessment of the value of real estate; appraisal

*kiinteistön*, sen osan, sitä rasittavan oikeuden tai siihen kohdistuneen muun vaikutuksen, esimerkiksi haitan tai hyödyn, taloudellisen arvon tai arvonmuutoksen määrittäminen

Kiinteistöarvioinnissa arvo määritetään arviointihetken todelliset sekä tietyn ajanjakson todennäköiset olot ja käsitykset huomioon ottaen.

## KIINTEISTÖHALLINTOON LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

26

### kiinteistön taloushallinto

ei: kiinteistötalous

en financial management of real estate; &lt; financial management

*kiinteistöhallinnon* osa, jonka tarkoituksena on *kiinteistön* ostoon, myyntiin, rakentamiseen, kehittämiseen ja ylläpitoon liittyvien taloudellisten asioiden ohjaus; ks. myös *kiinteistökehitys* ja *kiinteistön ylläpito*

27

### kiinteistön tietohallinto

en information management of real estate; &lt; information management

*kiinteistöhallinnon* osa, jonka tarkoituksena on *kiinteistöön* liittyvän tietohuollon ohjaus ja valvonta

Tietohallintoon kuuluu olennaisesti myös tietojärjestelmien hankinta, käyttö, ylläpito ja kehitys.

Tietohuolto kattaa kaiken organisoidun toiminnan, jolla yhteisö huolehtii tarvitsemiensa tietojen ja erilaisten asiakirjojen tuotannosta, hankinnasta, tallennuksesta ja käyttöön saattamisesta. Käsiteltävät asiakirjat voivat olla sähköisessä muodossa, paperille painettuja tai tulostettuja.

28

### kiinteistökustannukset

en real estate costs

kaikki *kiinteistön* olemassaolosta aiheutuvat kustannukset

Kiinteistökustannukset muodostuvat *pääomakustannuksista*, *pääoman erilliskustannuksista* sekä *ylläpitokustannuksista*.

29

### toimitilakustannukset

en total occupancy costs

kaikki *toimitiloista* ja niiden käytöstä aiheutuvat kustannukset

Toimitilakustannukset sisältävät *kiinteistökustannukset* sekä osan mahdollisista *käyttökustannuksista*.

30

### pääomakustannukset <kiinteistöala>

en capital costs

*kiinteistöön* sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista

Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta.

Pääomakustannuksiin kuuluvat kiinteistön hankintaan ja omistamiseen liittyvät kustannukset sekä rasitteisiin tai lakisääteisiin velvoitteisiin liittyvät kustannukset.

31

### pääoman erilliskustannukset <kiinteistöala>

en taxes and insurances

*kiinteistön* omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset

32

**ylläpitokustannukset** <kiinteistöala>

mieluummin kuin: käytön ja ylläpidon kustannukset

en costs of operations; maintenance costs

kaikki *kiinteistön ylläpidosta* aiheutuvat kustannukset

Ylläpitokustannuksia ovat *kiinteistönhoidosta* ja *kunnossapidosta* aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki *kiinteistön* huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset.

33

**käyttökustannukset** <kiinteistöala>

en costs of utilities

käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella

Käyttökustannukset voidaan periä *vuokralaiselta* vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. *käyttö- tai erilliskorvauksina*) tai asiakas voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu mm. veden ja sähkön kulutuksesta sekä omien tilojen siivouksesta.

34

**käyttäjäpalvelukustannukset**

en costs of services

*käyttäjäpalveluista* aiheutuvat kustannukset; ks. käyttäjäpalvelut

35

**bruttovuokra**

en gross rent

vuokra, jolla katetaan *kiinteistökustannukset*

Voi sisältää tapauskohtaisesti *käyttökustannuksia* ja *käyttäjäpalvelukustannuksia*.

36

**nettovuokra**

en net rent

vuokra, jolla katetaan *pääomakustannukset* sekä *pääoman erilliskustannukset*

37

**pääomavuokra**

en absolute net rent; net net net rent; triple net rent

vuokra, jolla katetaan *pääomakustannukset*

Pääomavuokralla tarkoitetaan *kiinteistöön* sidotulle pääomalle asetettua tuottovaatimusta, jolla katetaan sijoituksen pääomakustannukset.

38

**ylläpitovuokra**

mieluummin kuin: hoitovuokra

en ~maintenance charges

vuokra, jolla katetaan *pääoman erilliskustannukset*, *ylläpitokustannukset* sekä tapauskohtaisesti osa *käyttökustannuksista* ja *käyttäjäpalvelukustannuksista*

39

**erilliskorvaus**

en

erikseen sovittava korvaus, joka peritään *vuokralaiselta* sopimuksen mukaan

Erilliskorvaus perustuu erikseen tehtävään sopimukseen. Erilliskorvauksia peritään mm. *käyttäjäpalveluista*.

40

**käyttökorvaus**

en

erikseen sovittava korvaus, joka peritään *vuokralaiselta* käytön tai kulutuksen mukaan

Käyttökorvauksia peritään esim. veden-, lämmön- ja sähkönkulutuksesta.

**VUOKRAUKSEEN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ**

41

**vuokraus (1); vuokraaminen (1); vuokralle anto; vuokralle antaminen** <kiinteistöala>

en lease; letting on lease; leasing

käyttöoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

Vuokrausta ovat mm. *kiinteistöliisaus*, huoneistovuokraus ja maanvuokraus. Huoneistovuokraukseen liittyvästä välitystoiminnasta käytetään nimitystä *vuokrahuoneiston välitys* (vrt. *kiinteistökauppaan* ja erityisesti asunto-osakkeiden kauppaan kuuluva *kiinteistönvälitys*).

42

**vuokraus (2); vuokraaminen (2); vuokralle otto; vuokralle ottaminen** <kiinteistöala>

en renting

käyttöoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan *kiinteistöön* tai sen osaan

43

**vuokranantaja**

en landlord; lessor

luonnollinen tai juridinen henkilö, joka luovuttaa hallitsemansa *kiinteistön* tai sen osan vastiketta vastaan toisen käyttöön; ks. *vuokraus (1)*

44

**vuokralainen**

en tenant; lessee; leaseholder

luonnollinen tai juridinen henkilö, joka hankkii *kiinteistön* tai sen osan vastiketta vastaan omaan käyttöönsä tai luvan saatuaan luovuttaa edelleen toisen käyttöön; ks. *vuokraus (2)*

45

**vuokrahuoneiston välitys; vuokrahuoneistojen välitys**

mieluummin kuin: vuokravälitys

en apartment rental service; &lt; rental service

palkkiota vastaan tapahtuva *asuin-* tai *liikehuoneistojen* vuokraukseen liittyvä ammattimainen välitys

46

**kiinteistöliisaus; kiinteistöleasing**

en lease-purchase; real estate leasing

*kiinteistön* pitkäaikaisvuokraus, jossa *vuokralaisella* on tavallisesti lunastus- tai etuosto-oikeus tai takaisinosoitoumus vuokrakohteeseen

47

**asuinhuoneisto**

en dwelling unit; dwelling; housing unit; residence; accomodation; apartment; flat

huoneisto, joka on tarkoitettu pääasiallisesti asumiseen

48

**liikehuoneisto**

en business premises; commercial property

huoneisto, joka on tarkoitettu muuhun kuin asumiseen

Liikehuoneisto voi olla esimerkiksi myymälä, toimisto, varasto, tai teollisuustila.

Liikehuoneisto-termi on laissa käytetty termi. Yleiskielessä liikehuoneistolla tarkoitetaan usein vain myymälätiloja, ja lain tarkoittamasta liikehuoneisto-käsitteestä käytetään termiä *toimitila*.

49

**toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus; toistaiseksi voimassa oleva sopimus**

en tenancy at will; indefinite tenancy

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan mutta jonka päättäminen edellyttää joko *vuokralaisen* tai *vuokranantajan irtisanomista* tai sopimuksen *purkamista*

50

**määräaikainen vuokrasopimus; määräaikainen sopimus**

en tenancy for years; term of years; tenancy for a term; fixed term

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman erityisiä toimenpiteitä, kun sovittu määräaika on kulunut umpeen.

Määräaikainen vuokrasopimus voi päättyä myös, jos jompikumpi sopijaosapuolista purkaa sopimuksen laissa erikseen mainittujen olennaisten sopimusrikkomusten vuoksi tai muilla laissa mainituilla perusteilla.

51

**toistuva vuokrasopimus; toistuva sopimus**

en periodic tenancy; tenancy from period to period

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovitulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähän

Juridisesti kyseessä on *toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus*. Toistuvaa vuokrasopimusta kutsutaan myös pitkäaikaiseksi vuokrasopimukseksi.

52

**irtisanominen** <vuokraus>

en ~notice to quit

menettely, jolla *vuokranantaja* tai *vuokralainen* voi päättää *toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen* tiettyä ennalta sovittua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen

53

**purkaminen** <vuokraus>

en rescission of a lease; forfeiture of a lease; &lt; cancellation of a lease; &lt; termination of a lease

menettely, jolla *vuokranantaja* tai *vuokralainen* päättää vuokrasopimuksen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi

Vuokrasuhteen purkamisen perusteet on lueteltu erikseen laissa. Vuokranantajan tekemä purkaminen edellyttää yleensä vuokralaiselle etukäteen lähetettyä varoitusta.

54

**vakuus** <vuokraus>

en security deposit; security; surety

tae, joka annetaan vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi

Vakuuden antaja voi olla *vuokralainen* tai *vuokranantaja*.

Vakuuden laji sovitaan erikseen vuokrasopimuksessa ja se voi olla esimerkiksi pankkitakaus, talletus tai takaus. Vakuuden tulee olla kohtuullinen. Vakuus palautetaan vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, kun on todettu, ettei täyttämättömiä velvoitteita ole.

55

**vuokraennakko**

en key money; lease premium; forehand rent; fore-hand rent; accelerated rent; advance rent payment

ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä

Vuokraennakko kuitataan vuokrasuhteen kestäessä.

56

**vuokran tarkistaminen**

en rent review

menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella

Vuokran tarkistamisen peruste voidaan vapaasti sopia ja voidaan myös sopia, ettei vuokraa tarkisteta alaspäin vaan ainoastaan korotetaan. Vuokran määrä voidaan sitoa yleiseen indeksiin (esim. elinkustannusindeksiin), liikevaihtoon tai osapuolet voivat sopia prosentuaalisesta korotuksesta.

Vuokran tarkistamista koskeva ehto voidaan ottaa mukaan vain *toistaiseksi voimassa olevaan* tai vähintään kolmen vuoden *määräaikaiseen vuokrasopimukseen*.

57

**vuokraoikeuden siirto**

en assignment of lease; lease assignment

menettely, jossa *vuokralainen* siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle

Uusi vuokralainen tulee sopimukseen kyseisen sopimuksen siirtäneen vuokralaisen tilalle. Vuokrasopimus jatkuu siis uuden vuokralaisen kanssa samoin ehdoin kuin alkuperäisen vuokralaisen kanssa. Vuokraoikeuden siirto ei ole sallittua ilman *vuokranantajan* lupaa.

58

**alivuokrasuhde**

en &lt; subtenancy relation; &lt; subtenancy relationship

vuokrasuhde, jossa päävuokralainen luovuttaa alle puolet vuokraamastaan tai muu kuin *vuokralainen* luovuttaa osan hallitsemastaan huoneistosta toisen käytettäväksi vastiketta vastaan

Alivuokrasuhteen osapuolet ovat alivuokranantaja ja alivuokralainen.

Alivuokrasuhde voi koskea sekä *asuin-* että *liikehuoneistoja*.

59

**edelleenvuokrasuhde**

en &lt; subtenancy relation; &lt; subtenancy relationship

vuokrasuhde, jossa *vuokralainen* luovuttaa koko vuokraamansa rakennuksen tai *liikehuoneiston* uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle

Edelleenvuokrasuhde eroaa *vuokraoikeuden siirrosta* siten, että vuokralainen on itse vastuussa vuokrasuhteen velvoitteiden täyttämisestä ja huoneistoa käyttävä edelleenvuokralainen ei voi saada parempaa oikeutta (esim. vuokrasuhteen keston suhteen) kuin hänen *vuokranantajallaan* on. *Alivuokrasuhteesta* edelleenvuokrasuhde eroaa siten, että luovutetaan koko vuokrattu huoneisto tai vuokrattu rakennus.

Edelleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.

60

**jälleenvuokrasuhde**

en &lt; subtenancy relationship

vuokrasuhde, jossa *vuokralainen* luovuttaa koko vuokraamansa *asuinhuoneiston* uudella vuokrasopimuksella yhdelle tai useammalle vuokralaiselle

Jälleenvuokrasuhde eroaa *edelleenvuokrasuhteesta* siten, että huoneistoa käyttävä jälleenvuokralainen saa esimerkiksi itsenäisen omasta *vuokranantajastaan* riippumattoman irtisanomissuojan myös huoneiston alkuperäiseen vuokranantajaan nähden.

Jälleenvuokrasuhteeseen tarvitaan aina vuokranantajan nimenomainen lupa.

61

**huoneenvuokrasuhde**

en &lt; tenancy relationship

vuokrasuhde, jossa rakennus tai sen osa luovutetaan toisen käyttöön pääasiallisesti asunto- tai toimitilatar-koitukseen

62

**maanvuokrasuhde**

en ~land tenure relationship; &lt; landlord-tenant relationship

vuokrasuhde, jossa maa-alue luovutetaan toisen käyttöön rakennettavaksi tai muuten hyödynnettäväksi

Maanvuokrasuhteessa sovelletaan maanvuokralakia.

63

**tontinvuokrasuhde**

en ~site lease relationship

*maanvuokrasuhde*, jossa asemakaava-alueella oleva kiinteistörekisteriin merkitty rakennustontti tai itsenäiseksi *kiinteistöksi* erotettu rakennuspaikka luovutetaan tontinvuokraoikeuksin asuntotarkoitukseen

Tontinvuokrasuhteeseen liittyvä tontinvuokrasopimus on rekisteröitävä kiinnitysrekisteriin.

64

**muu asuntoalueen vuokrasuhde**

en ~housing lease relationship

*maanvuokrasuhde*, jossa tontti ilman tontinvuokraoikeutta tai muu *kiinteistö* luovutetaan asuntotarkoitukseen

65

**muu maanvuokrasuhde**

en ~landlord-tenant relationship

*maanvuokrasuhde*, jossa *kiinteistö* luovutetaan muuhun kuin asuntotarkoitukseen tai maatalousmaaksi

## KÄYTTÄJÄPALVELUIHIN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

66

### tilapalvelut

mieluummin kuin: toimitilapalvelut

en facility services

tilojen ominaisuuksiin kohdistuvat ja käyttäjän toimintaa tukevat palvelut

Tilapalvelut sisältävät erilaisia *käyttäjä-* ja *kiinteistöpalveluja*. Tilapalvelujen sisältö vaihtelee organisaatiokohtaisesti, ja niistä sovitaan yleensä erikseen joko vuokrasopimuksessa tai erillisessä palvelusopimuksessa.

Nimitystä toimitilapalvelut käytetään kiinteistöalalla usein synonyymina tilapalvelut-käsitteelle, vaikka käsitteet rajautuvatkin hieman eri tavalla.

67

### käyttäjäpalvelut

en user services

*kiinteistöjen* ja niiden tilojen käyttäjille suunnatut palvelut

Käyttäjäpalveluita ovat mm. turvapalvelut, viherkasvien hankinta ja hoito, ruokailu- ja ravintolapalvelut, postitus ja postinjakelu, puhelinpalvelut, aulapalvelut, tietoverkkopalvelut, kopiointipalvelut, pitopalvelut, sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut, muuttopalvelut sekä lähetti- ja toimistopalvelut ja muut mahdolliset tukipalvelut.

68

### asukaspalvelut

en ~housing services

asukkaille suunnatut *käyttäjäpalvelut* asumisyhteisöissä

## KIINTEISTÖN YLLÄPITOON LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

69

### kiinteistöpalvelut

en facilities services; real estate services; property services; building management services

*kiinteistön ylläpitoon* kohdistuvat palvelut

Kiinteistöpalvelut voidaan jakaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalveluihin.

70

### kiinteistönhoito

ei: kiinteistönhuolto

en maintenance; maintenance management; ~building management

*kiinteistön ylläpitoon* kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään *kiinteistön* olosuhteet halutulla tasolla

Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön *teknisten järjestelmien hoito*, *kiinteistönhuolto*, *siivous*, *ulkoaluiden hoito* sekä *kiinteistön jätehuolto*.

71

### teknisten järjestelmien hoito

en maintenance of technical systems

*kiinteistönhoito*, jossa haluttuja oloja tai haluttua toimintaa pidetään yllä teknisten järjestelmien tarkastuksen ja ohjaustoiminnan avulla

Teknisiä järjestelmiä ovat esimerkiksi rakennejärjestelmät ja *kiinteistön* laitejärjestelmät.

Teknisten järjestelmien hoitoon kuuluu mm. teknisten järjestelmien ohjaus, valvonta, tarkastus sekä energiankulutuksen seuranta.

72

### kiinteistönhuolto; huolto

en

*kiinteistönhoito*, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa

Kiinteistönhuolto kohdistuu mm. *kiinteistön* rakenteisiin, rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin.

73

### kiinteistön jätehuolto

en ~waste management

*kiinteistönhoito*, jonka tarkoituksena on organisoida *kiinteistössä* syntyvän jätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen ja kuljetus

74

### siivous

en cleaning

*kiinteistönhoito*, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen sisätiloissa

Siivoukseen kuuluvat mm. lian ja roskien poisto sekä likaantumista vähentävä pintojen hoito ja suojaus. Siivouksen laajuus määritellään sopimuksin.

75

**ulkoalueiden hoito**

en maintenance of outdoor areas; &gt; landscaping

*kiinteistönhoito*, joka kohdistuu ulkoalueisiinUlkoalueiden hoitoa ovat *puhtaanapito*, *lumityö*, *liukkauden torjunta* sekä *kasvityö*.

76

**lumityö**

en ~snow removal; ~removal of snow; ~snow clearing

tyypillisesti talvikauteen liittyvä *ulkoalueiden hoito*, jonka tarkoituksena on ehkäistä tai poistaa lumen aiheuttamat haitat

77

**liukkauden torjunta**

en anti-skid treatment; non-skid treatment; de-icing of roads; clearing ice; de-icing; &gt; asphaltic non-skid treatment

tyypillisesti talvikauteen liittyvä *ulkoalueiden hoito*, jonka tarkoituksena on ehkäistä tai poistaa jään aiheuttamat haitat

78

**puhtaanapito**

en &lt; waste collection; ~cleaning

*ulkoalueiden hoito*, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen ulkoalueillaUlkoalueiden puhtaanapito sisältää mm. autohallien ja -katosten ja muiden *kiinteistön* ulkoalueilla sijaitsevien tilojen puhtaanapidon.

79

**kasvityö**

en ~gardening

kasveihin ja niiden kasvualustaan kohdistuva *ulkoalueiden hoito*

80

**kunnossapito**

en repairs and replacements

*kiinteistön ylläpitoon* kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuuKunnossapidon tavoite on säilyttää kohde suunnilleen senlaatuksena, kuin se oli alun perin valmistuessaan. Kohde ei kuitenkaan välttämättä pysy alkuperäisen kaltaisena, koska yleensä on tarkoituksenmukaista käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja ja ottaa huomioon tarpeita, joita *uudisrakentamisen* yhteydessä ei vielä tunnettu.Kunnossapitoa voidaan tehdä hankemuotoisesti (vrt. *peruskorjaus*) tai esimerkiksi säännöllisten *vuosikorjauksien* avulla.

81

**kuntoarviointi**

mieluummin kuin: kuntokartoitus

en ~condition assessment

rakennetun *kiinteistön* kunnon ja korjaustarpeiden selvittäminenKuntoarvioinnissa käytetään enimmäkseen aistinvaraisia ja kokemusperäisiä, ainetta rikkomattomia, menetelmiä. Arvioinnin perusteella laadittavaa kuntoarviota voidaan usein käyttää *kunnossapitosuunnitelman* tai *korjausohjelman* lähtötietoina, joskus myös suoraan kunnossapitosuunnitelmana.

82

**kuntokatselmus**

ei: kiinteistökatselmus

en ~condition inspection

*korjausohjelman* päivittämiseksi tehtävä *kiinteistön* tai sen osien kunnan selvittäminen

Nimitystä kiinteistökatselmus ei pitäisi käyttää kuntokatselmuksen synonyymina, sillä kiinteistökatselmus on monimerkityksinen ja viittaa yleensä toisensisältöiseen käsitteeseen.

83

**kuntotutkimus**

en condition survey

rakennuksen, rakennelman tai *kiinteistöön* kuuluvien laitejärjestelmien yksityiskohtainen tutkinta elinkaaren vaiheen tai korjaustarpeiden täsmentämiseksi

Kuntotutkimuksessa voidaan käyttää ainetta rikkovia menetelmiä, esimerkiksi kaakeleiden poistamista kosteusvaurion toteamiseksi. Kuntotutkimuksia ovat mm. sisäilmaston kuntotutkimus, vesi- ja viemärilaitteistojen kuntotutkimus ja kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus. Kuntotutkimuksen tuloksia käytetään lähtötietoina korjaussuunnittelussa mm. *korjausten* sisällön ja laajuuden määrittämiseksi.

84

**energiakatselmus**

en energy audit

energiankulutukseen ja -säästömahdollisuuksiin keskittyvä selvitys

Energiakatselmus voi sisältää myös selvityksen veden- ja sähkönkulutuksen ja niiden säästömahdollisuuksien osalta. Energiakatselmus tehdään usein *kuntotutkimuksen* yhteydessä.

85

**huoltokirja**

en maintenance book; maintenance manual

kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää *kiinteistön* perustietojen lisäksi *kiinteistön ylläpitoon* liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja

Huoltokirja on kiinteistön ylläpidon työkalu ja se on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava kaikista rakennusluvan alaisista uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeista.

Asuinalolle ja toimitilakiinteistölle on laadittu valmiit huoltokirjamallit.

86

**kunnossapitosuunnitelma**

mieluummin kuin: tekninen pt-suunnitelma; tekninen pts

en building management plan; long term plan

tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelma *kunnossapitoa* varten

Kunnossapitosuunnitelma laaditaan *kuntoarvioinnin* perusteella ja sitä käytetään usein *korjausohjelman* laadinnan lähtötietona.

87

**korjausohjelma**

mieluummin kuin: pt-suunnitelma

en

*kunnossapitoa* ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon *kiinteistön* käyttäjien ja omistajien tarpeet

Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle budjetoinnille, mikä merkitsee organisaation sitoutumista ohjelman toteuttamiseen. Korjausohjelmassa tulisi eritellä tarvittavat korjaus- ym. toimenpiteet ajoituksineen. Suunnittelun erityisnäkökulmana voi olla esimerkiksi kiinteistön kunnan, arvon tai ominaisuuksien säilyminen. Korjausohjelma tulisi tarkistaa määrävälein.

88

**vuosikorjausohjelma**

en

*korjausohjelmaa* tarkentava, vuosittain etenevä toimenpidesuunnitelma

Vuosikorjausohjelmaa toteutetaan tavallisesti *vuosikorjauksina* tai erillisinä peruskorjaushankkeina.

## KORJAUSRAKENTAMISEEN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

89

### uudisrakentaminen

en new construction

rakentaminen, joka tuottaa uutta tilaa tai uuden rakennelman

Uudisrakentaminen voidaan jakaa ensirakentamiseen ja *lisärakentamiseen*.

90

### lisärakentaminen

en extension

*uudisrakentaminen* aiemmin rakennetun kohteen välittömään yhteyteen

Tarkastelunäkökulma voi olla esimerkiksi *kiinteistö*, johon jo kuuluvaa rakennuskokonaisuutta täydennetään, tai yksittäinen rakennus, jota laajennetaan. Uudisrakentamista muutoin jo rakennetulla alueella sijaitsevalle tyhjälle tontille kutsutaan usein täydennysrakentamiseksi.

Lisärakentamista voi sisältyä myös sellaiseen hankkeeseen, joka enimmäkseen on *korjausrakentamista*.

91

### korjausrakentaminen

mieluummin kuin: rakennussaneeraus

en ~repair

rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan

Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyyppisesti ilman erillistä hanketta.

Korjausrakentamisen tavoitteena voi olla esimerkiksi kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa (*perusparantaminen*), kulttuuriarvojen säilyttäminen tai palauttaminen (*entistäminen (1)*) tai kohteen käyttötarkoituksen muuttaminen (*muutosrakentaminen*). Usein samalla hankkeella on monia tavoitteita.

## Korjausrakentaminen toteutustavan mukaan jaoteltuna

92

### peruskorjaus

en renovation; refurbishment

suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava *korjausrakentaminen*

Peruskorjauksessa voidaan esimerkiksi uusia rakennusta, rakennuksen osia tai taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita.

93

### vuosikorjaus

en annual repair

*vuosikorjausohjelmaan* perustuva ennakoitavissa oleva *korjaus*

*Kiinteistön* vuosikorjausohjelmaan kuuluu yleensä vuosittainen korjaustarpeiden kartoitus, jota varten voidaan koota palautetta ja ehdotuksia myös kohteen käyttäjiltä. Vuosikorjausten yhteydessä voidaan tehdä myös *ennakoimattomia korjauksia*.

**Korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan jaoteltuna**

94

**muutosrakentaminen**

en rebuilding

*korjausrakentaminen*, joka tehdään kohteen käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi

Muutosrakentamishankkeisiin sisältyy tavallisesti myös *perusparantamiselle* tai *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä.

95

**entistäminen (1); entistävä korjausrakentaminen**

mieluummin kuin: entisöinti

en ~restoration

*korjausrakentaminen*, jossa päätarkoitus on palauttaa tai säilyttää kohteen kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja

Entistäminen voidaan jakaa *restaurointiin*, *rekonstruointiin* ja *konservointiin*.

96

**perusparantaminen; parantava korjausrakentaminen**

en modernization; rehabilitation

*korjausrakentaminen*, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi

Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudenaikaisella tietotekniikalla. Perusparannushankkeisiin voi sisältyä myös *kunnossapidolle* tyypillisiä toimenpiteitä. Vrt. *peruskorjaus*.

97

**restaurointi**

en restoration

*entistäminen (1)*, jossa kohde palautetaan aiempaan asuun poistamalla myöhemmin tehtyjä lisäyksiä ja täydentämällä heikentyneitä tai muutettuja osia

98

**rekonstruointi**

en reconstruction

*entistäminen (1)*, jossa kokonaan tai osittain tuhoutunut kohde rakennetaan uudelleen säilyneiden osien ja asiakirjojen perusteella

99

**konservointi**

en conservation

*entistäminen (1)*, jolla parannetaan kohteen säilyvyyttä

## Korjausrakentamisen kohteelle tehtävät toimenpiteet

100

**korjaus; korjaaminen**

en fault rectification; rectification; repair

toimenpide, jossa vika, virhe tai muu haitta poistetaan

101

**ennakoimaton korjaus; viankorjaus**

en unforeseen repair; fault repair; repair of fault

*korjaus*, joka tehdään ennakoimattoman vikaantumisen vuoksi

Ennakoimaton korjaus tehdään yleensä suhteellisen pian sen jälkeen, kun vika on havaittu. Korjauksen kiireellisyys voidaan tarvittaessa määrittää vian luonteen huomioon ottavalla luokituksella.

102

**uusiminen**

en renewal; ~renovation

toimenpide, jossa kohde tai merkittävän monet sen osista korvataan uusilla

Esimerkiksi LVI-järjestelmän uusiminen merkitsee tavallisesti joidenkin sen osien korvaamista uusilla.

103

**entistäminen (2)**

en ~restoration

toimenpide, jossa kohde palautetaan entiselleen tai muutetaan alkuperäisen kaltaiseksi

Vrt. *entistäminen (1)*.

104

**kunnostus; kunnostaminen**

en repair

toimenpide, jossa kohde saatetaan esimerkiksi käytön kannalta riittävään kuntoon

105

**purku; purkaminen**

en demolition

toimenpide, jossa kohde hajotetaan tai pilkotaan osiin

Vanhan rakennuksen tai vanhojen rakennusosien ja laitejärjestelmien purku voi olla osa uudis- tai korjausrakentamishanketta.

## SUOMENKIELINEN HAKEMISTO

- alivuokralainen; ks. alivuokrasuhde 58  
 alivuokranantaja; ks. alivuokrasuhde 58  
 alivuokrasuhde 58  
 AM 15  
 asuinhuoneisto 47  
 asukaspalvelut 68  
 asumisyhteisö; ks. isännöinti 19  
 bruttovuokra 35  
 CREM 18  
 developpauus 5  
 edelleenvuokralainen; ks. edelleenvuokrasuhde 59  
 edelleenvuokrasuhde 59  
 energiakatselmus 84  
 ennakoimaton korjaus 101  
 ensirakentaminen; ks. uudisrakentaminen 89  
 entistäminen (1) 95  
 entistäminen (2) 103  
 entistävä korjausrakentaminen 95  
 entisöinti 95  
 erilliskorvaus 39  
 FM 17  
 hoitovuokra 38  
 huolto 72  
 huoltokirja 85  
 huoneenvuokrasuhde 61  
 irtisanominen 52  
 isännöinti 19  
 isännöitsijä; ks. isännöinti 19  
 jälleenvuokralainen; ks. jälleenvuokrasuhde 60  
 jälleenvuokrasuhde 60  
 kasvityö 79  
 kiinteistö 1  
 kiinteistöarviointi 25  
 kiinteistöhallinto 7  
 kiinteistöinvestointi; ks. kiinteistösijoittaminen 10  
 kiinteistöjalostaminen; ks. kiinteistökehitys 5  
 kiinteistöjalostus; ks. kiinteistökehitys 5  
 kiinteistöjohtaminen 13  
 kiinteistökatselmus 82  
 kiinteistökaupankäynti 6  
 kiinteistökauppa 6  
 kiinteistökehittäminen 5  
 kiinteistökehitys 5  
 kiinteistökohteen johtaminen 16  
 kiinteistökustannukset 28  
 kiinteistöleasing 46  
 kiinteistöliiketoiminta 3  
 kiinteistöliisaus 46  
 kiinteistön arviointi 25  
 kiinteistönarviointi 25  
 kiinteistön elinkaari 2  
 kiinteistön hallinto 7  
 kiinteistönhoito 70  
 kiinteistönhoitopalvelut; ks. kiinteistön ylläpito 8  
 kiinteistönhuolto 70  
 kiinteistönhuolto 72  
 kiinteistön jätehuolto 73  
 kiinteistön kauppa 6  
 kiinteistön myynti 22  
 kiinteistönomistus 11  
 kiinteistön osto 21  
 kiinteistönpito 4  
 kiinteistön taloushallinto 26  
 kiinteistön tietohallinto 27  
 kiinteistönvaihto 23  
 kiinteistönvälittäjä; ks. kiinteistönvälitys 24  
 kiinteistönvälitys 24  
 kiinteistön ylläpito 8  
 kiinteistöomaisuudenhoito 15  
 kiinteistöpalvelut 69  
 kiinteistöpäällikkö; ks. kiinteistökohteen johtaminen 16  
 kiinteistösalkun johtaminen 14  
 kiinteistösijoittaminen 10  
 kiinteistösijoitus 10  
 kiinteistösijoitusjohtaminen 15  
 kiinteistösijoitussalkun johtaminen 14  
 kiinteistötalous 26  
 kiinteistövarallisuuden johtaminen 15  
 kiinteistövälitys 24  
 kohdepäällikkö; ks. kiinteistökohteen johtaminen 16  
 konservointi 99  
 korjaaminen 100  
 korjaus 100  
 korjausohjelma 87  
 korjausrakentaminen 91  
 kunnossapito 80  
 kunnossapitopalvelut; ks. kiinteistön ylläpito 8  
 kunnossapitosuunnitelma 86  
 kunnostaminen 104  
 kunnostus 104  
 kuntoarvio; ks. kuntoarviointi 81  
 kuntoarviointi 81  
 kuntokartoitus 81  
 kuntokatselmus 82  
 kuntotutkimus 83  
 käyttäjäomistaja; ks. kiinteistönomistus 11  
 käyttäjäpalvelukustannukset 34  
 käyttäjäpalvelut 67  
 käyttäjätoiminnot 9  
 käyttökorvaus 40  
 käyttökustannukset 33  
 käytön ja ylläpidon kustannukset 32  
 liikehuoneisto 12  
 liikehuoneisto 48  
 lisärakentaminen 90  
 liukkauden torjunta 77  
 lumityö 76  
 maanhankinta 20  
 maanvuokrasuhde 62  
 muu asuntoalueen vuokrasuhde 64  
 muu maanvuokrasuhde 65  
 muutosrakentaminen 94  
 määräaikainen sopimus 50  
 määräaikainen vuokrasopimus 50  
 nettovuokra 36  
 operatiivinen kiinteistöjohtaminen 16

- parantava korjausrakentaminen 96  
peruskorjaus 92  
perusparantaminen 96  
pitkäaikainen vuokrasopimus; ks. toistuva  
vuokrasopimus 51  
PM 16  
pt-suunnitelma 87  
puhtaanapito 78  
purkaminen 53  
purkaminen 105  
purku 105  
pääomakustannukset 30  
pääoman erilliskustannukset 31  
pääomavuokra 37  
rakennussaneeraus 91  
rekonstruointi 98  
restaurointi 97  
siivous 74  
sijoittajaomistaja; ks. kiinteistönomistus 11  
tekninen pts 86  
tekninen pt-suunnitelma 86  
teknisten järjestelmien hoito 71  
tilajohtaminen 17  
tilapalvelut 66  
toimitila 12  
toimitila; ks. liikehuoneisto 48  
toimitilajohtaminen 17  
toimitilakustannukset 29  
toimitilapalvelut 66  
toistaiseksi voimassa oleva sopimus 49  
toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 49  
toistuva sopimus 51  
toistuva vuokrasopimus 51  
tontinvuokrasuhde 63  
täydennysrakentaminen; ks. lisärakentaminen 90  
ulkoalueiden hoito 75  
uudisrakentaminen 89  
uusiminen 102  
vakuus 54  
viankorjaus 101  
vuokraaminen (1) 41  
vuokraaminen (2) 42  
vuokraennakko 55  
vuokrahuoneistojen välitys 45  
vuokrahuoneiston välitys 45  
vuokralainen 44  
vuokralle antaminen 41  
vuokralle anto 41  
vuokralle ottaminen 42  
vuokralle otto 42  
vuokranantaja 43  
vuokran tarkistaminen 56  
vuokraoikeuden siirto 57  
vuokraus (1) 41  
vuokraus (2) 42  
vuokravälitys 45  
vuosikorjaus 93  
vuosikorjausohjelma 88  
ylläpitokustannukset 32  
ylläpitovuokra 38  
yrityksen strateginen toimitilajohtaminen 18

**ENGLANNINKIELINEN HAKEMISTO / ENGLISH INDEX**

- absolute net rent 37  
 accelerated rent 55  
 accomodation 47  
 advance rent payment 55  
 AM 15  
 annual repair 93  
 anti-skid treatment 77  
 apartment 47  
 apartment rental service 45  
 appraisal 25  
 asphaltic non-skid treatment 77  
 assessment of the value of real estate 25  
 asset management 15  
 assignment of lease 57  
 building management 4  
 building management 19  
 building management 70  
 building management plan 86  
 building management services 69  
 business premises 12  
 business premises 48  
 cancellation of a lease 53  
 capital costs 30  
 cleaning 74  
 cleaning 78  
 clearing ice 77  
 commercial property 12  
 commercial property 48  
 condition assessment 81  
 condition inspection 82  
 condition survey 83  
 conservation 99  
 conveyance of property 6  
 conveyance of real property 6  
 corporate real estate management 18  
 costs of operations 32  
 costs of services 34  
 costs of utilities 33  
 CREM 18  
 de-icing 77  
 de-icing of roads 77  
 demolition 105  
 development 5  
 dwelling 47  
 dwelling unit 47  
 energy audit 84  
 estate management 13  
 exchange of real estate 23  
 extension 90  
 facilities management 17  
 facilities services 69  
 facility 12  
 facility management 17  
 facility services 66  
 fault rectification 100  
 fault repair 101  
 financial management 26  
 financial management of real estate 26  
 fixed term 50  
 flat 47  
 FM 17  
 fore-hand rent 55  
 forehand rent 55  
 forfeiture of a lease 53  
 gardening 79  
 gross rent 35  
 housing lease relationship 64  
 housing management 19  
 housing services 68  
 housing unit 47  
 indefinite tenancy 49  
 information management 27  
 information management of real estate 27  
 investment in real estate 10  
 key money 55  
 land acquisition 20  
 landlord 43  
 landlord-tenant relationship 62  
 landlord-tenant relationship 65  
 land property transfer 6  
 landscaping 75  
 land tenure relationship 62  
 lease 41  
 lease assignment 57  
 leaseholder 44  
 lease premium 55  
 lease-purchase 46  
 leasing 41  
 lessee 44  
 lessor 43  
 letting on lease 41  
 long term plan 86  
 maintenance 70  
 maintenance book 85  
 maintenance charges 38  
 maintenance costs 32  
 maintenance management 70  
 maintenance manual 85  
 maintenance of outdoor areas 75  
 maintenance of technical systems 71  
 management 8  
 modernization 96  
 net net net rent 37  
 net rent 36  
 new construction 89  
 non-skid treatment 77  
 notice to quit 52  
 operational floor space 12  
 periodic tenancy 51  
 PM 16  
 portfolio management 14  
 property development 5  
 property management 16  
 property ownership 11  
 property portfolio management 14  
 property services 69

- real estate 1
- real estate administration 7
- real estate brokerage 24
- real estate business 3
- real estate business 6
- real estate costs 28
- real estate development 5
- real estate investment 10
- real estate leasing 46
- real estate life cycle 2
- real estate maintenance 8
- real estate management 13
- real estate ownership 11
- real estate purchase 21
- real estate sale 22
- real estate services 69
- real estate transactions 24
- real estate valuation 25
- real property 1
- real property business 3
- real property life cycle 2
- real property maintenance 8
- real property transactions 24
- rebuilding 94
- reconstruction 98
- rectification 100
- refurbishment 92
- rehabilitation 96
- removal of snow 76
- renewal 102
- renovation 92
- renovation 102
- rental service 45
- renting 42
- rent review 56
- repair 91
- repair 100
- repair 104
- repair of fault 101
- repairs and replacements 80
- rescission of a lease 53
- residence 47
- restoration 95
- restoration 97
- restoration 103
- security 54
- security deposit 54
- site lease relationship 63
- snow clearing 76
- snow removal 76
- subtenancy relation 58
- subtenancy relation 59
- subtenancy relationship 58
- subtenancy relationship 59
- subtenancy relationship 60
- surety 54
- taxes and insurances 31
- tenancy at will 49
- tenancy for a term 50
- tenancy for years 50
- tenancy from period to period 51
- tenancy relationship 61
- tenant 44
- termination of a lease 53
- term of years 50
- total occupancy costs 29
- transfer of property 6
- triple net rent 37
- unforeseen repair 101
- user facilities 9
- user functions 9
- user services 67
- valuation of real estate 25
- waste collection 78
- waste management 73

**Kaavio 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä**

**2 kiinteistön elinkaari**

kiinteistön vaiheet maanhankinnasta ja kiinteistön mahdollisesta rakentamisesta sen hyödyntämisestä luopumiseen

**1 kiinteistö**

(Lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistorekisteriin kiinteistönä merkittyä maa- tai vesialueen omistuksen yksikköä. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.)

**4 kiinteistönpito**

kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä vastaaminen

**3 kiinteistöliiketoiminta**

kiinteistön omistamiseen, hyödyntämiseen tai asiakaspalvelujen tuottamiseen liittyvät toiminnot, joilla on liiketaloudelliset tavoitteet

**10 kiinteistö-sijoittaminen**

pääoman sitominen kiinteistöön tai sen osaan voiton tai muun hyödyn saavuttamiseksi

kiinteistön hankinta

kiinteistön hallinta (kiinteistön omistus ja vuokraus)

kiinteistön luovuttaminen

← kiinteistösijoittaja

← kiinteistön omistaja

← kiinteistöpalvelujen tuottaja

← käyttäjäpalvelujen tuottaja

← kiinteistön käyttäjä

← sijoittaja-omistaja  
← käyttäjä-omistaja

kiinteistöliiketoimintaan ja/tai kiinteistönpitoon kuuluvat toimintakokonaisuudet

**5 kiinteistökehitys**

toiminta, jonka tarkoituksena on lisätä yksittäisen kiinteistön tai tietyn alueen ja sen kiinteistöjen arvoa

rakennuttaminen

- suunnittelu
- rakentaminen
- purku

**6 kiinteistökauppa**

omistusoikeuksien hankkiminen ja luovuttaminen vastiketta vastaan kiinteistöihin tai niiden osiin

— **21 kiinteistön osto**

— **22 kiinteistön myynti**

— **23 kiinteistönvaihto**

— **24 kiinteistönvälitys**

— **25 kiinteistöarviointi**

**41 vuokraus (1)**  
käyttöoikeuden luovuttaminen vastiketta vastaan kiinteistöön tai sen osaan

**42 vuokraus (2)**  
käyttöoikeuden hankkiminen vastiketta vastaan kiinteistöön tai sen osaan

**26 kiinteistön taloushallinto**

kiinteistöhallinnon osa, jonka tarkoituksena on kiinteistön ostoon, myyntiin, rakentamiseen, kehittämiseen ja ylläpitoon liittyvien taloudellisten asioiden ohjaus

**27 kiinteistön tietohallinto**

kiinteistöhallinnon osa, jonka tarkoituksena on kiinteistöön liittyvän tietohuollon ohjaus ja valvonta

**7 kiinteistöhallinto**

toiminta, jonka tarkoituksena on kiinteistöön liittyvän talouden, toiminnan, henkilöstön ja tietohuollon ohjaus ja valvonta sekä kiinteistön juridisten asioiden hoito

henkilöstöhallinto  
muu hallinto

**8 kiinteistön ylläpito**

toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet

**69 kiinteistöpalvelut**

kiinteistön ylläpitoon kohdistuvat palvelut

kiinteistöhoitopalvelut

kunnossapitopalvelut

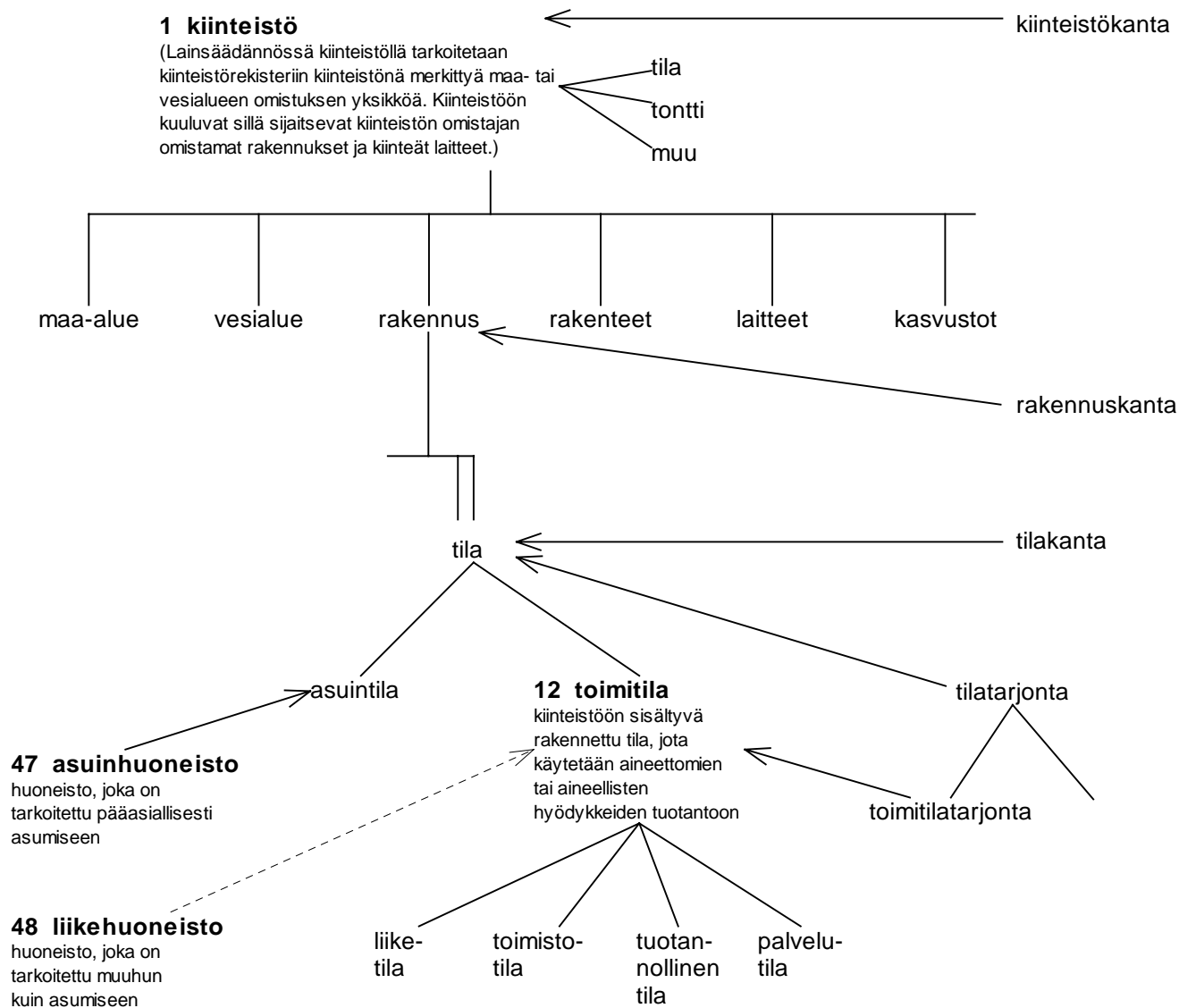
**9 käyttäjätoiminnot**

toiminnot, joiden tarkoituksena on luoda kiinteistön tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa kiinteistössä

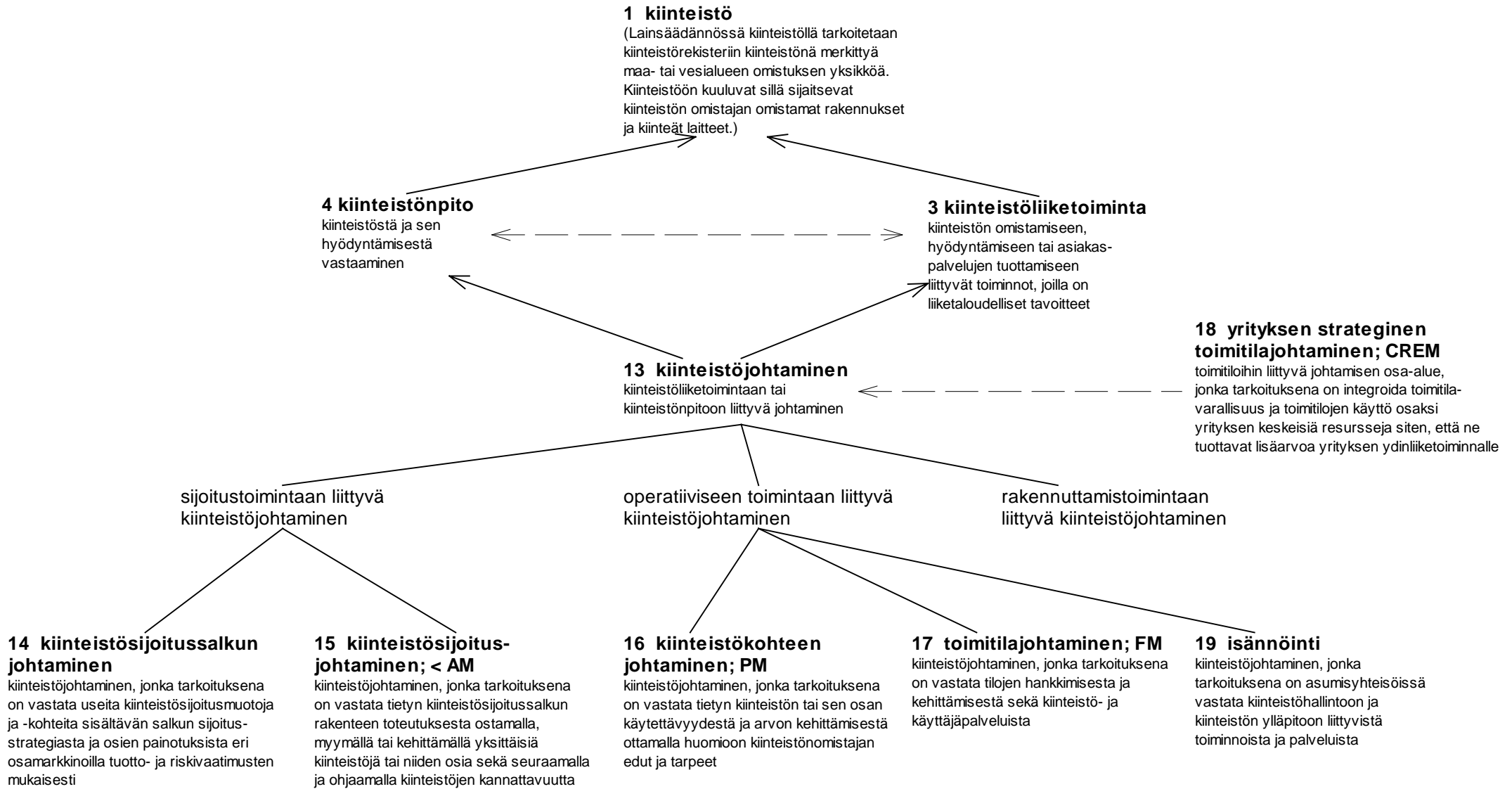
**67 käyttäjäpalvelut**

kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille suunnatut palvelut

**Kaavio 2.** Kiinteistön ja rakennuksen tiloihin liittyviä käsitteitä



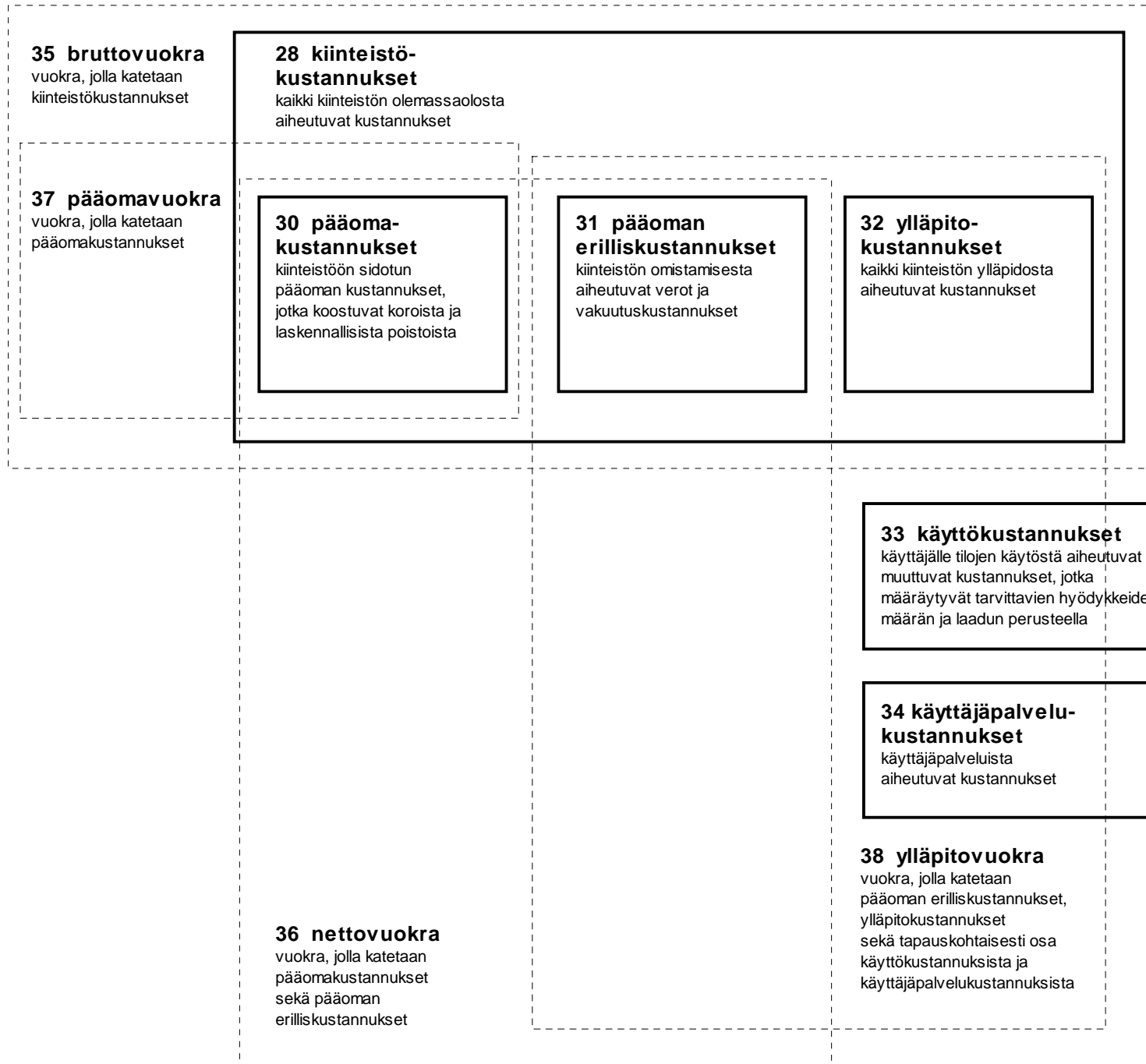
**Kaavio 3.** Kiinteistöjohtamisen käsitteitä



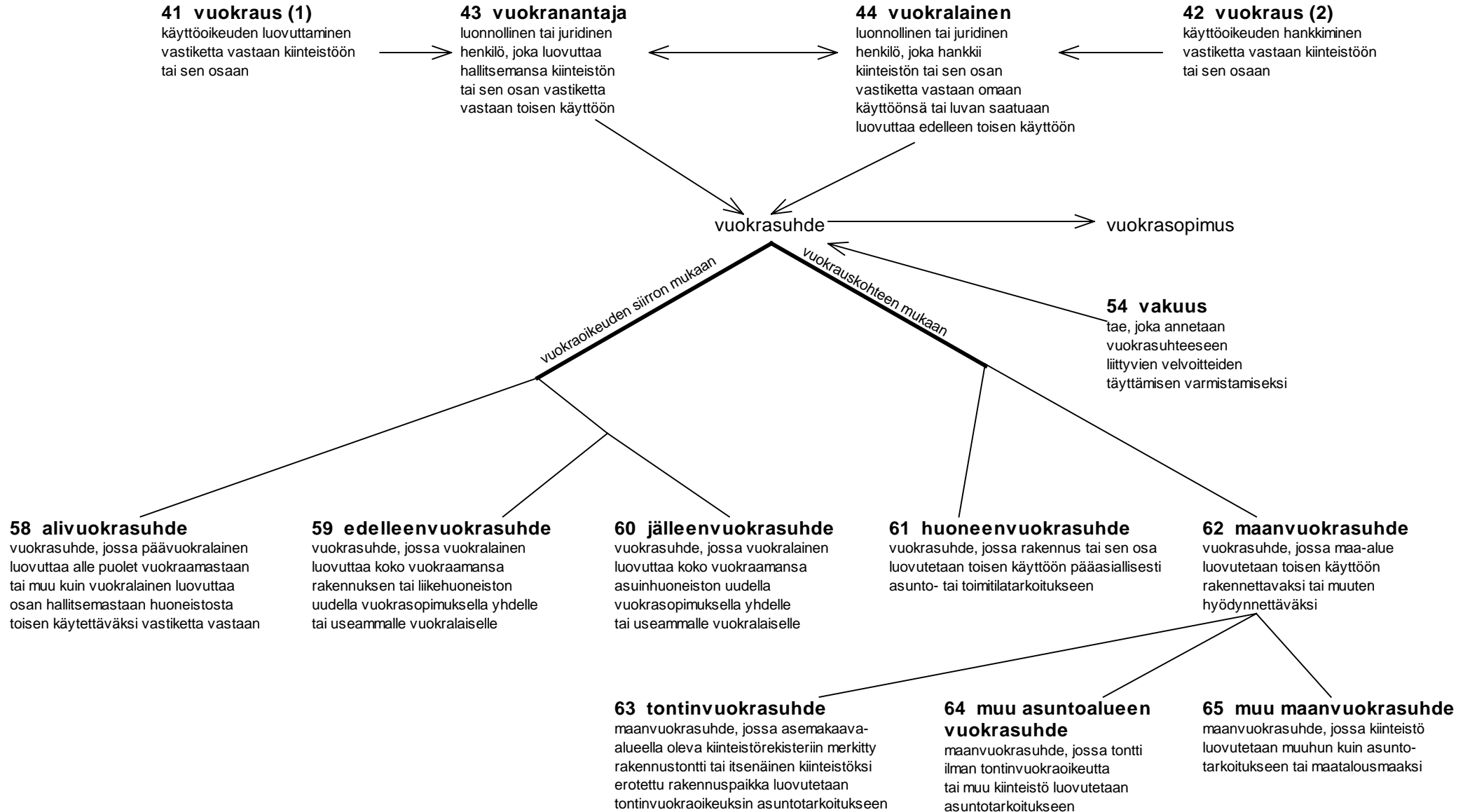
**Kaavio 4.** Kiinteistön kustannuksiin liittyviä käsitteitä



**Kaavio 5.** Kustannus- ja vuokrakäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli)



**Kaavio 6.** Vuokraukseen liittyviä käsitteitä I



## Kaavio 7. Vuokraukseen liittyviä käsitteitä II

### 57 vuokraoikeuden siirto

menettely, jossa vuokralainen siirtää vuokrasopimuksen ja siihen liittyvät oikeudet ja velvoitteet uudelle vuokralaiselle

### 53 purkaminen

menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen päättää vuokrasopimuksen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi välittömästi

### 52 irtisanominen

menettely, jolla vuokranantaja tai vuokralainen voi päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tiettyä ennalta sovittua tai laissa erikseen säädettyä aikaa noudattaen

### 49 toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamisajankohta sovitaan erikseen mutta jonka päättäminen edellyttää joko vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomista tai sopimuksen purkamista

### 50 määräaikainen vuokrasopimus

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen

### 51 toistuva vuokrasopimus

vuokrasopimus, jossa vuokrasuhteen alkamis- ja päättymisajankohta sovitaan erikseen ja joka sopimuksen päättymisen jälkeen jatkuu sovittulla tavalla tai jonka ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on sovittu ennalta määrätyn ajan päähän

### 56 vuokran tarkistaminen

menettely, jossa vuokran määrää muutetaan vuokrasopimuksessa sovittulla tavalla tai muuten sopijapuolten yhteisellä sopimuksella

### 55 vuokraennakko

ennakkoon perittävä vuokra, josta sovitaan vuokrasopimusta tehtäessä tai sopimuksen ehtoja muutettaessa erityisestä syystä

vuokrasopimus

vuokra

voimassaoloajan mukaan

vuokrauskohteen mukaan

huoneenvuokrasopimus

maanvuokrasopimus

tontinvuokrasopimus

muu asuntoalueen vuokrasopimus

muu maanvuokrasopimus

**Kaavio 8. Kiinteistön ylläpitoon liittyviä käsitteitä**

**8 kiinteistön ylläpito**  
toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet

**85 huoltokirja**  
kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja

kiinteistöhoito-  
palvelut

**70 kiinteistöhoito**  
kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla

**80 kunnossapito**  
kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu

kunnossapito-  
palvelut

**71 teknisten järjestelmien hoito**  
kiinteistöhoito, jossa haluttuja oloja tai haluttua toimintaa pidetään yllä teknisten järjestelmien tarkastuksen ja ohjaustoiminnan avulla

**72 kiinteistöhuolto**  
kiinteistöhoito, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa

vikaantuneiden  
kiinteistönhoidon  
kohteiden korjaaminen

**73 kiinteistön jätehuolto**  
kiinteistöhoito, jonka tarkoituksena on organisoida kiinteistössä syntyvän jätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen ja kuljetus

teknisten  
järjestelmien  
ohjaus

teknisten  
järjestelmien  
valvonta

teknisten  
järjestelmien  
tarkastus

energiankulutuksen seuranta

**74 siivous**  
kiinteistöhoito, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen sisätiloissa

**75 ulkoalueiden hoito**  
kiinteistöhoito, joka kohdistuu ulkoalueisiin

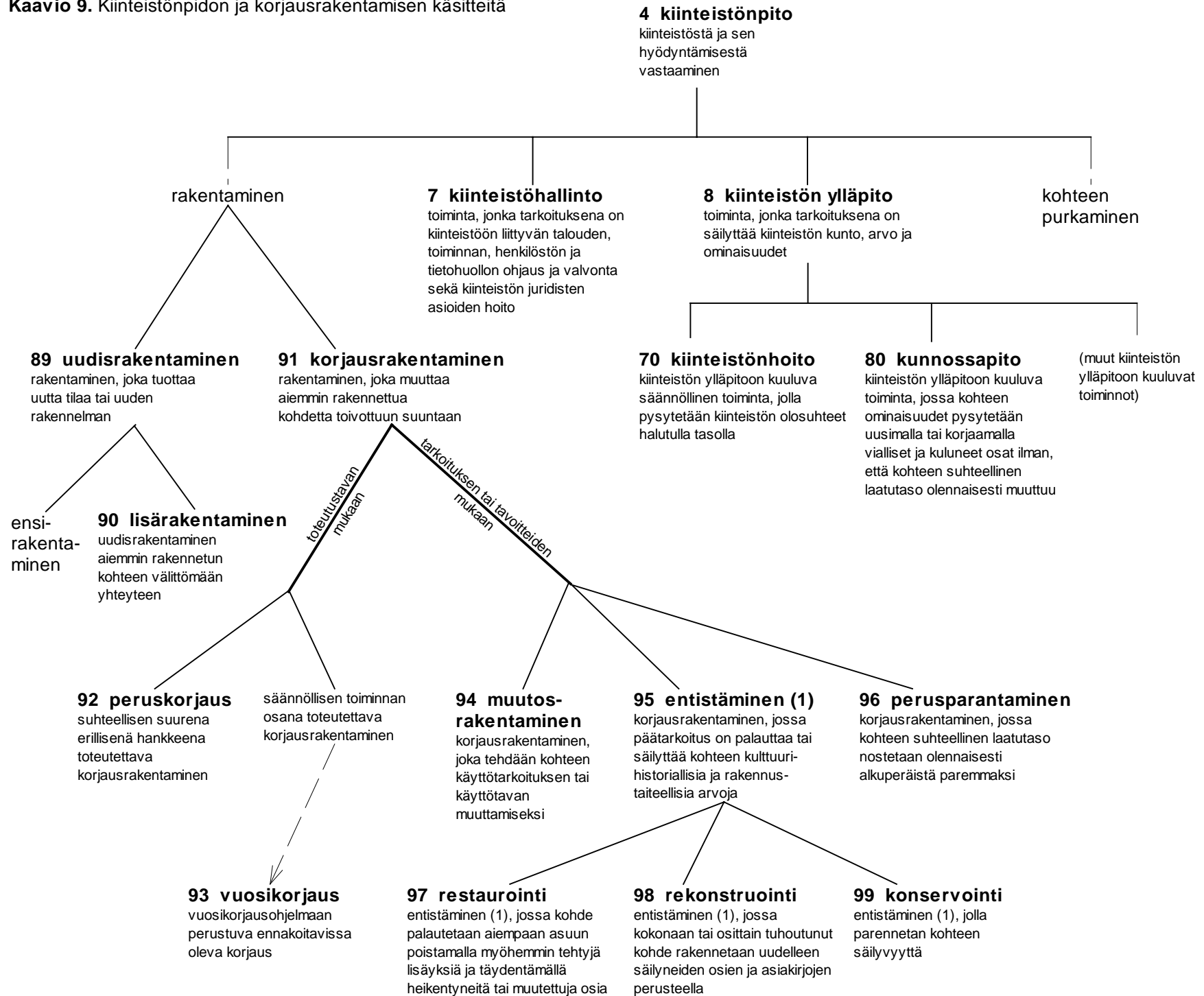
**76 lumityö**  
tyypillisesti talvikauteen liittyvä ulkoalueiden hoito, jonka tarkoituksena on ehkäistä tai poistaa lumen aiheuttamat haitat

**77 liukkauden torjunta**  
tyypillisesti talvikauteen liittyvä ulkoalueiden hoito, jonka tarkoituksena on ehkäistä tai poistaa jään aiheuttamat haitat

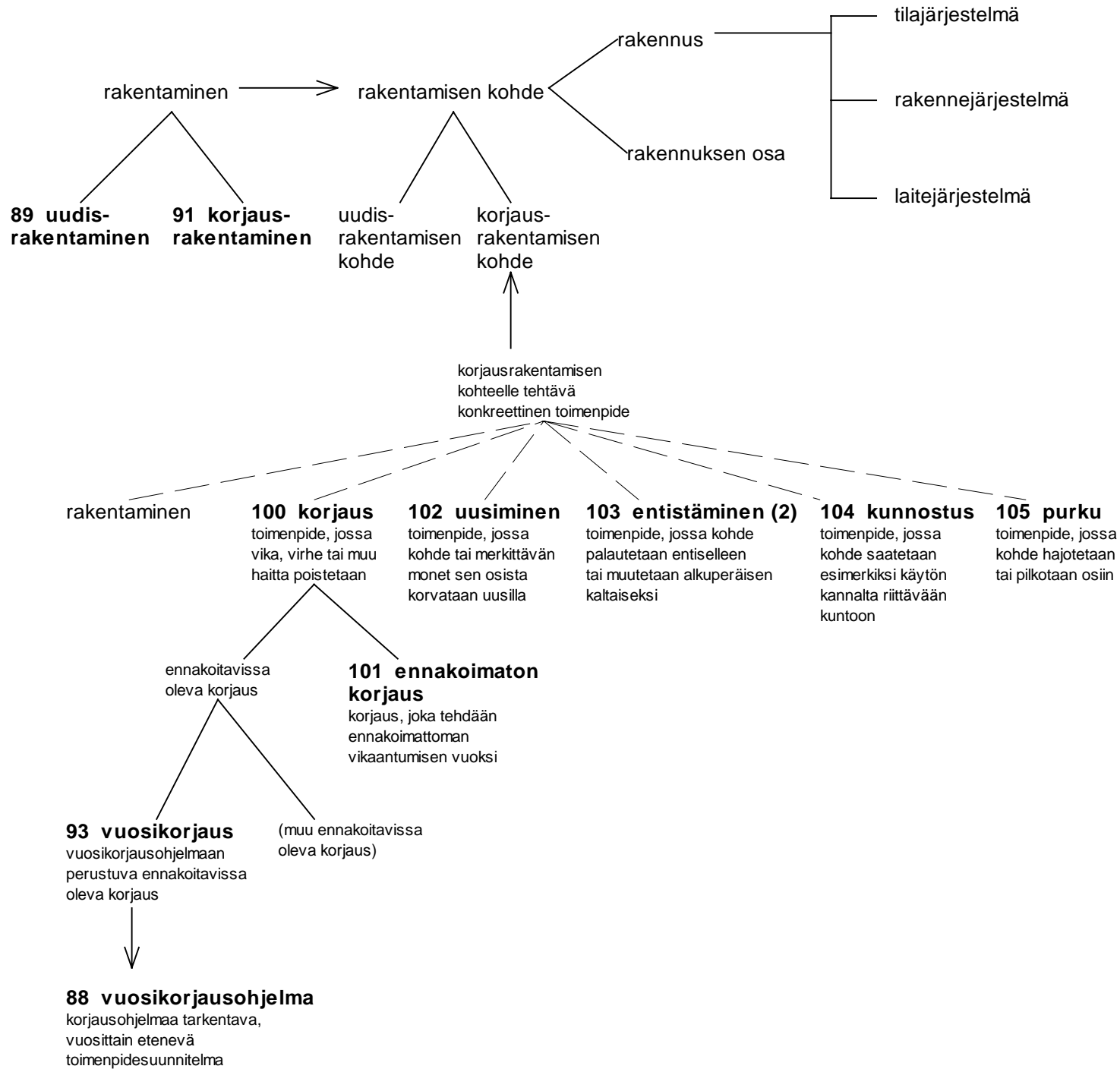
**78 puhtaanapito**  
ulkoalueiden hoito, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen ulkoalueilla

**79 kasvityö**  
kasveihin ja niiden kasvualustaan kohdistuva ulkoalueiden hoito

**Kaavio 9.** Kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen käsitteitä



**Kaavio 10.** Korjausrakentamisen toimenpiteiden käsitteitä



**Kaavio 11.** Korjausrakentamisen ohjelmoinnin käsitteitä

