

Päivitetty isännöintitehtäväluettelo

Taloyhtiötapautuma 10.4.2019
Apulaispäälakimies Kristel Pynnönen
Suomen Kiinteistöliitto ry





Taustaksi - yleistä

- Isännöitsijän asema rinnastuu osakeyhtiön toimitusjohtajaan
 - Ei työsuhteessa, ei sovelleta työsopimuslakia (mm. irtisanominen)
- Asunto-osakeyhtiölaissa ei säännöksiä sopimussuhteen sisällöstä
 - AOYLassa on määräyksiä isännöitsijän yleisistä tehtävistä ja toimivallasta sekä vahingonkorvausvastuusta
 - AOYLaki ei ota kantaa tehtävistä maksettavaan korvaukseen (kiinteä hinta, erillisveloitukset)
- Isännöintisopimus määrittää sopimussuhteen ehdot
 - mm. sopimuksen voimassaolo ja päättyminen sekä tehtävistä maksettavat korvaukset



Taustaksi – isännöitsijän tehtävät

- Asunto-osakeyhtiölaissa: ”Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpitoon lain mukainen ja varainhoitoluotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.” (7:17)
- Käytännössä isännöitsijän tehtävät ja niistä maksettavat palkkiot on määritelty isännöintisopimuksessa (isännöintitehtävälue-ttelo)
- Isännöintiyritys voi tarjota lakisääteisten tehtävien lisäksi muita konsulttityyppisiä asiantuntijapalveluita

Tehtäväluettelon tarkoitus

- Avuksi isännöintisopimusten solmimiseen
- Luettelo auttaa taloyhtiöiden hallituksia oman taloyhtiön palvelutarpeiden arvioinnissa, tarjouspyyntöihin liitettävien palvelukuvausten laatimisessa sekä neuvoteltaessa varsinaisesta isännöintisopimuksesta
- Kun tarjouspyynnöt ja sopimukset tehdään tehtäväluettelon pohjalle, syntyy sekä taloyhtiölle että isännöinnille yhtenäinen käsitys sovittujen isännöintitehtävien kokonaisuudesta ja tehtävistä suoritettavista korvauksista



Tehtävälueettelon rakenne

- Tarkka listaus isännöintitehtävistä
- Isännöintitehtävälueettelo koostuu
 - Tehtäväosasta
 - Selitysosasta

II TEHTÄVÄOSA

Tässä luetellut isännöintitehtävät ja niitä seuraava selitysosasta muodostavat kokonaisuuden isännöintitehtävien sisältöä määrittävässä. Osa tehtävistä määritellään tarkemmin selitysosassa.

1 HALLINNOLLISET TEHTÄVÄT

	Sis. sep.	Palkkioperuste	Lisätiedot
	kyllä	ei	kiinteä erillisp. liite nro.
1.1 Taloyhtiön strategian laadinta			
Kiinteään palkkioon sisältyvät tehtävät			
1.1.1 Hyväksytyn strategian toimeenpano, raportointi ja valvonta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erillispalkkioon oikeuttavat tehtävät			
1.1.2 Strategian laadinta yhdessä hallituksen kanssa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.1.3 Asukaskyselyt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Hallituksen kokoukset, yhtiökokoukset ja asukaskokoukset			
Kiinteään palkkioon sisältyvät tehtävät			
1.2.1 Kokousten valmistelu ja kokouskutsujen toimitaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2.2 Päätösten täytäntöönpano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erillispalkkioon oikeuttavat tehtävät			
1.2.3 Kokouksiin osallistuminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Korjaushankkeisiin liittyvät kokoukset, ks. kohta 3.5.)			
1.3 Viestintä			
Kiinteään palkkioon sisältyvät tehtävät			
1.3.1 Normaaliin hallintoon liittyvät osakas- ja asukastiedotteet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3.2 Viestintä äkillisissä poikkeustilanteissa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erillispalkkioon oikeuttavat tehtävät			
1.3.3 Viestintäsuunnitelman laatiminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3.4 Tiedottaminen korjaushankkeesta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4 Kiinteistön sopimusasiat			
Kiinteään palkkioon sisältyvät tehtävät			
1.4.1 Sopimusten valvonta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erillispalkkioon oikeuttavat tehtävät			
1.4.2 Sopimusten valmistelu ja kilpailuttaminen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4.3 Sopimusriidat ja niiden jatkotoimet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Kiinteistöhoitosopimukset, ks. kohta 3.2.)			
(Korjaushankkeisiin liittyvät sopimukset, ks. kohta 3.5.)			



Palkkiot

- Tehtävän halutaan kuuluvan kiinteään palkkioon
- Tehtävästä halutaan sopia erillinen korvaus
 - **Erilliskorvausten suuruus**
 - Erilliskorvausten määrät sovitaan erikseen isännöintitehtäväluettelonliitteessä, isännöintisopimuksessa, sopimuksen liitteenä olevassa yksikköhintaluettelossa tai ennen tehtävän tekemistä tapauskohtaisesti. Erilliskorvaus peritään sopimuksen ja tehtävän mukaan joko taloyhtiöltä tai toimeksiantajalta, kuten osakkaalta tai vuokralaiselta
- Tehtävä halutaan jättää sopimuksen ulkopuolelle

Päivitetty tehtäväluettelo

- Lakimuutokset ja mahdolliset uudet tehtävät huomioitava sopimuksessa
- Tuoreimmat
 - Tietosuoja-asetus
 - Huoneistotietojärjestelmä

Asunto-osakeyhtiön

ISÄNNÖINTI- TEHTÄVÄ- LUETTELO

Kiinteistöliitto verkossa



kiinteistoliitto.fi



[facebook.com/
kiinteistoliitto](https://facebook.com/kiinteistoliitto)



[@kiinteistoala](https://twitter.com/kiinteistoala)



Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

