



Isännöintiiliitto

Isännöinnin rooli korjausrakentamisessa



Ilkka Saarinen
Pirkanmaan Isännöitsijät ry
puheenjohtaja

AsOyL 7. luku 17 §, isännöitsijän tehtävät

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Luennon sisältö

1. Isännöitsijän tehtävät

- Isännöitsijän tehtävät lain mukaan
- Isännöinti – muut asiantuntijapalvelut
- veloituserusteista

2. Korjaushankkeen prosessi

- Miksi korjataan
- Ensin suunnitellaan sitten tehdään

3. Remonteista päättäminen

- Enemmistöpäätös ja kustannusten jakaminen tasan
- Hallituksen päätösehdotus – mitä se tarkoittaa?

4. Hankkeista sopiminen

- Miten huomioida asiakkaan etu?

Isännöintisopimuksen mukaan:

Asunto-osakeyhtiölain mukaiset isännöintipalvelut:

- Huolehtiminen kiinteistön ja rakennusten pidosta (normaalista ylläpidon järjestämisestä huolehtiminen) hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- Yhtiön päivittäisen hallinnon hoitaminen hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- Yhtiön kirjanpidosta vastaaminen siten, että se on lain mukainen ja varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty

Muut asiantuntijapalvelut, joita ovat mm:

- Yhtiön korjaustöiden suunnittelu ja töiden toteuttamisesta huolehtiminen, kun ei ole kyse normaalien ylläpidon järjestämisestä (esimerkiksi laajojen korjaustöiden, kuten putkiremontin, julkisivuremontin, kosteiden tilojen uusiminen). Toistia huolehtiminen pitää sisällään mm. töiden suunnittelu, hankelaskelmien laadinta, urakan kilpailutus, sopimusten laadinta, kokousten valmistelu ja osallistuminen kokouksiin.

Vastuu isännöitsijän tehtävistä – vastuu muista asiantuntijatehtävistä



Isännöintiiliitto

1. Isännöitsijän tehtävät



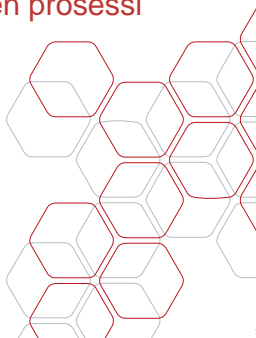
Isännöinnin veloituserusteista

- 1) Kiinteät ennakolta tiedettävät tehtävät – kiinteä hinta
- 2) Lisätehtävät – lisähinta
- 3) Kulut ja tarvikkeet – syntyneiden kustannusten mukaan



Isännöinti.fi


2. Korjaushankkeen prosessi



7


...monta yhtiökokousta

1. Yhtiökokous, hankepäättöksen tekeminen
2. Yhtiökokous, toteutusvaihtoehdosta päättäminen
3. Yhtiökokous, rahoituksesta päättäminen
4. Yhtiökokous, hankkeen jälkilaskelman käsittely

 10


Korjaushankkeen vaiheet

1. **Tarveselvitysvaihe**
 - tarpeellisuuden ja tarkoituksenmukaisuuden arviointi > rakennuttamispäätös – taloudellisesti merkittävin vaihe
2. **Hankesuunnitteluvaihe**
 - selvitetään toteuttamistarpeet, -mahdollisuudet ja vaihtoehtoiset toteuttamistavat > investointipäätös
3. **Rakennussuunnitteluvaihe**
 - suunnitelmat tarkentuvat työn edetessä – ohjausorganisaatio > rakentamispäätös
4. **Rakentamisvaihe**
 - alkaa urakkasopimuksen tekemisestä – päättyy kohteen luovutukseen
5. **Käyttöönottovaihe**
 - käyttäjät perehdytetään rakennuksen käyttöön

 8


...tiedottaminen on tärkeää

- hankkeen tarpeellisuus on perusteltava hankepäättövaiheessa
- osakkaista/asukkaista muodostuva hanketukiryhmä osallistuu suunnitteluun
- suunnittelun etenemisestä on tiedotettava
- vaihtoehtoja on aina useita, osakkaat valitsevat
- faktaa rahoitus- ja toteutus päätöksen tueksi
- hankkeen yleisaikataulu jakoon ajoissa, jotta asumisen haitat tulevat tiedoksi
- toteutusaikainen tiedotus
- asukaspalaute valmistumisesta
- raportointi valmistumisesta

 11


Korjaushanke on pitkä prosessi

- harkintavuosi – tutkimukset, selvitykset hankepäättös
- suunnitteluvuosi – esisuunnittelu, vaihtoehtojen harkinta, toteutussuunnittelu
- toteutusvuosi – urakkakilpailutus, neuvottelut, sopimuksen tekeminen, toteutus, vastaanotto
- vuositakuuvuosi(-det)
- takuutarkastukset
- vastuu aika (10 vuotta)

 9

Johtamista tarvitaan

- Isännöitsijän rooli on ratkaiseva
- Isännöitsijä on tilaajan edustaja, rakennuttaja
- Isännöitsijä osallistuu hankkeeseen sen kaikissa vaiheissa

 12

...paljon yhteistyökumppaneita

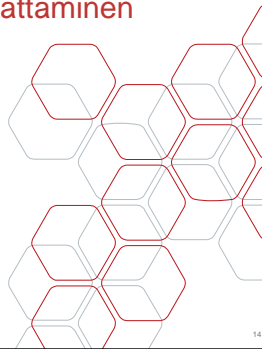
Asiantuntijoita on käytettävä:

- kuntotutkimukset ja –arviot
- rakennuttaminen
- suunnittelu
- toteutus
- valvonta

Yhtiökokouksen toimivalta

- Yhtiökokouksen päätös tarvitaan toimiin, jotka
 - Yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia
 - Vaikuttavat olennaisesti osakkaan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen
 - Vaikuttavat olennaisesti osakkaan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin
- POIKK. Kiiretapauksissa, jos yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta haittaa yhtiölle, hallitus saa ryhtyä. Ilmoitus mahd. pian osakkaille kirjallisesti.

3. Remonteista päättäminen



Päätöksenteko helpottuu kun asiat on paremmin valmisteltu

- Hallituksen päätösehdotukset, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tiintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus on
 - vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta pidettävä osakkeenomistajien nähtävänä
 - Tilinpäätös sisältää aina tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot.
- Kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa
 - Esim. yhtiön tiloissa tai isännöintiyrityksen tiloissa
- Asiakirjat pidettävä nähtävänä **ennen kaikkia** yhtiökokouksia
- Kokousasiakirjat eivät voi olla nähtävänä pelkästään Internet-sivuilla
- Nämä asiakirjat on myös viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, joka niitä pyytää
 - Lähettämisestä saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen maksun
- Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus aina päätöksenteon taustalla

- Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin
- Yhtiössä ei saa tehdä päätöstä joka tuottaa osakkaalle etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella
- Miten huomioidaan esimerkiksi korjaushankkeissa?
 - Hissihankkeet
 - Parvekelasit
 - Hankeosuudet

Enemmistöpäätös

- Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä
- Vaalissa tulee valituksi eniten ääniä saanut
 - Yhtiökokous voi ennen vaalia päättää, että valitaan se, joka saa yli puolet annetuista äänistä
- Äänten mennessä tasan vaali ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan **äänellä**, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin

Enemmistöpäätösten edellytykset

- Yhtiökokous päättää kunnossapidosta enemmistöllä
 - Laajakantoiset tai olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavat, muut hallituksen päätöksellä
- Käsitteitä – kunnossapito
 - Kiinteistön ylläpito - vuosikorjaukset ja peruskorjaukset, joilla laatutasoa ei olennaisesti nosteta
 - Myös laatutason nosto, kun pakottava viranomais määräys tai uudisrakentamista koskeva normi
 - Kunnossapitoa myös muutos, jos yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen (KKO 2005:83 parvekelasitus)

Päätöksenteossa huomioitava mahdollinen hyvyys

- Enemmistöpäätös
- Huoneistossa on aiemmin tehty vastaavanlainen työ, joka vähentää yhtiön kustannuksia (=säästöä)
- Hyvityksen suuruus:
 - Yhtiön säästö (max.)
 - Osakkaan vastikeperusteinen osuus hankkeen kustannuksista (max.)
- Osakkaan työn asianmukaisuus
- Osakkaalla näyttövelvollisuus säästöstä (-kustannukset, ikävähennys)
- Sekä kunnossapito että uudistus

Enemmistöpäätösten edellytykset

- Yhtiökokous päättää uudistuksesta enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:
 - Kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia
 - Kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista
 - Toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä
 - Toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen

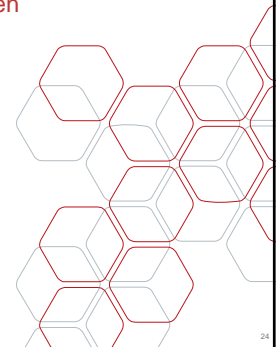
Voiko kustannukset mahdollisesti jakaa tasan?

- Määräenemmistöpäätös
- Kustannukset voidaan jakaa tasan kun kaikki edellytykset täyttyvät:
 - Kunnossapito ja uudistus
 - Huoneistoon kohdistuva
 - Hanat, wc-pytyt, ulko-ovi
 - Kohdistuu huoneistoon
 - Kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu ja kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret
 - Kuten ennen (VAOYL 39 §)

Yhtiökokoukselle ilmoitetaan katetaanko hoito- vai pääomavastikkeella?

- Yhtiöjärjestyksen sanamuoto ratkaiseva
- Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan:
 - Pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

4. Hankkeista sopiminen



Sopimuksen synty

1. Tarjouspyyntö
 - Tarjouksen laskenta-aika
2. Tarjous
 - Tarjouksen voimassaoloaika (urakoitsija on sidottu tarjoukseensa)
3. Tarjouksen hyväksymisen ilmoittaminen
 - Molempia osapuolia sitova sopimus on syntynyt
4. Sopimuksen kirjaaminen
 - Kirjallinen sopimus

Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valinta

- Useimmat epäonnistumiset rakennusosalalla johtuvat heikkotasoisesta suunnittelusta
- Suunnittelijoiden valinnassa tärkein kriteeri ei saisi olla hinta
- Aikaisempi kokemus vastaavista suunnittelutehtävistä ja suunnittelijan tuotannonläheinen ote ovat tärkeitä tekijöitä hankkeen onnistumisen kannalta
- Pääsuunnittelijan rooli

Tämän päivän rakentamiselle tunnusomaisia piirteitä

- Samassa rakennushankkeessa mukana olevien toimijoiden (suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, tavarantoimittajien ja konsulttien) määrä lisääntynyt
 - Asettaa vaatimuksia töiden koordinoinnille
 - Aikaansaa helposti monitahoisia vastuukysymyksiä
- Projektinjohtourakoinnin yleistyminen, työt jaetaan useammalle urakoitsijalle ja tavarantoimittajalle
- Urakoiden ja materiaalitöiden ketjuuntuminen; aliorakoinnin lisääntyminen
- Rakennuttajille asetettu velvollisuus resursoida rakennushanke pätevilla asiantuntijoilla (suunnittelijoilla)

KKO 2007:5

- Suunnittelua sisältämättömässä urakoinnissa noudatetun vastuunjaon mukaan tilaajalle kuuluu suunnittelu ja urakoitsijalle rakentaminen
- Suunnitelmien puutteellisuuden, tulkinnanvaraisuuden ja virheiden seuraukset ovat siten tilaajan vastuulla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 §

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevät henkilöstö.

Tarjouspyyntö (1)

- Asiakirjoissa esitettävä kaikki tarjoushintaan vaikuttavat tiedot ja olosuhteet
- Erityisesti käytävä ilmi
 - Epävarmat ja puutteelliset tiedot
 - Poikkeamat yleisistä käytännöistä
- Asiakirjat laaditaan selkeiksi, täsmällisiksi, yksiselitteisiksi ja ymmärrettäviksi (Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet RT 16-10182)
- Suunnitelma-asiakirjojen ristiriitaisten määräysten välttämiseksi tilaajan on ennen tarjouspyyntöjen lähettämistä verrattava ja synkronoitava asiakirjat niin, ettei eri asiakirjoissa esiinny eri tuloksiin johtavia määräyksiä

Tarjouspyyntö (2)

- Urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien takuuajat yhdenmukaistettava
- Takuiden pituus aina harkittava erikseen. Vaaditaanko esim. vesikatolle, lvis-töille tai julkisivulle pidempi takuu?
 - YSE:n 2 vuoden takuusta on usein perusteltua poiketa
- Viivästyssakot harkittava erikseen. Määrät, välitavoitteet ja enimmäismäärät

Kiitos!

...ja hyvää ASTA-messua!

Urakkaneuvottelu

- Merkittävä keino vaikuttaa urakan onnistuneeseen läpimenoon
- Tavoitteena varmistaa urakan taloudellisuus ja täsmentää toimitussisältö sekä mahdolliset puuttuvat asiat
- Yhteinen käsitys urakasta
 - Vastuista ja velvollisuuksista
- Pöytäkirja liitetään sopimusasiakirjoihin
 - Pätevyysjärjestyksessä tärkein sopimuksen jälkeen
 - Ei toisteta muissa asiakirjoissa esille tulevia asioita
 - Allekirjoitetaan

Reklamaatioiden hoitaminen

- Epäkohtiin on puututtava välittömästi. Tee reklamaatio heti kirjallisesti aiheen ilmaannuttua
- Työmaakokouspöytäkirjan kirjaus täyttää kirjallisuusvaatimukset
- Vastaanottotarkastukseen liittyy sanktio puhevallan menettämisestä: vaatimukset on esitettävä kirjallisesti perusteiltaan
- Taloudellisessa loppuselvityksessä vaatimukset on esitettävä viimeistään määrällään
- Takuutarkastukseen liittyy puhevallan menetys, ellei virheitä kirjata pöytäkirjaan
- Näyttövelvollisuus takuuaikana urakoitsijalla, takuujan jälkeen tilaajalla
- Urakoitsijan takuujan jälkeistä vastuuta on YSE:ssä rajoitettu voimakkaasti