

Laadukkaan isännöinnin ostaminen

ISÄNNÖITSIJÄN ASEMA, VALINTA JA ISÄNNÖINTISOPIMUKSEN ELINKAARI – JURIDINEN NÄKÖKULMA

ISÄNNÖITSIJÄN VALINTA

- Milloin taloyhtiössä on oltava isännöitsijä?
 - Yhtiöjärjestys määrää
 - Yhtiökokous niin päättää
- Hallituksen tehtävä ”nimittää ja erottaa”
- Minkälaista isännöintiä me haluamme ja tarvitsemme?
 - Yhtiön ikä, koko, kunto ja erityispiirteet asettavat vaatimuksia



ISÄNNÖITSIJÄN KELPOISUUS JA AMMATTITAITOVAATIMUKSET?

- Mitä laki edellyttää isännöitsijältä?
 - Vähintään yhdellä hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oltava asuinpaikka ETA-alueella
 - jollei rekisteriviranomainen myönnä yhtiölle lupaa poiketa tästä
 - Ei voi olla vajaavaltainen tai konkurssissa oleva
 - Ei voi olla hallituksen puheenjohtaja
- Miten varmistua etukäteen isännöitsijän ammattitaidosta?
 - Erilaisia tutkintoja (mm. isännöitsijän ammattitutkinto, ITS, AIT)
 - ISA, suositukset

ISÄNNÖINNIN EETTISET OHJEET

- **Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry, Suomen Isännöintiliitto ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry** ovat hyväksyneet eettiset ohjeet koko isännöintitoimialan noudatettavaksi
 - Järjestöjen jäsenyys tukee näiden eettisten ohjeiden noudattamista
- Julkistettu 18.9.2008 Isännöintipäivillä Helsingissä

ISÄNNÖINNIN EETTISET OHJEET

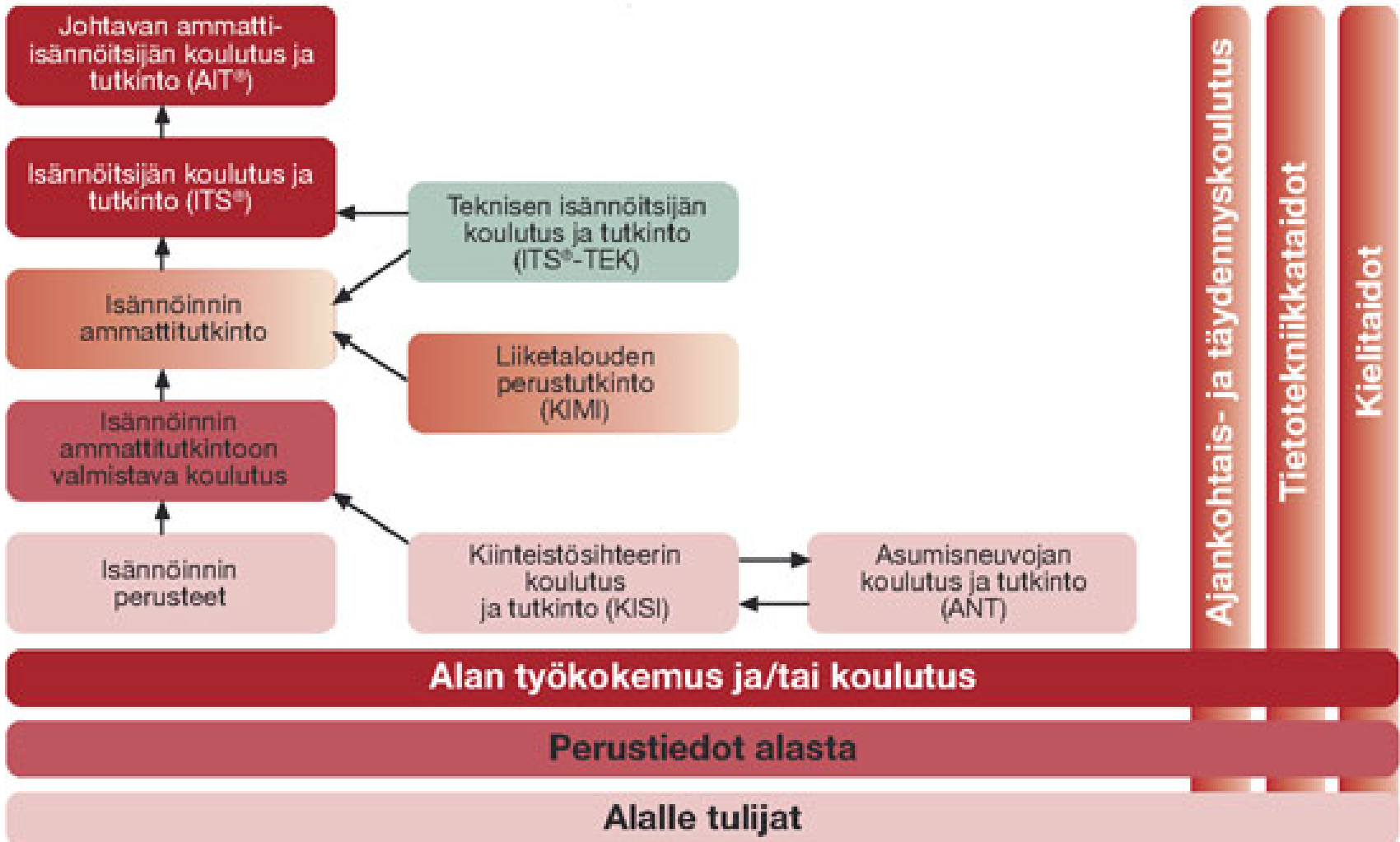
- Koskee koko yritystä ja sen kaikkia työntekijöitä
- Eettiset ohjeet korvaavat Hyvän Isännöintitavan (HIT)
- Laadittu isännöintiin toimivan yhteistyön perustaksi



ISÄNNÖINTIYRITYS

- toimii huolellisesti ja tilaajan edun mukaisesti.
- kertoo palveluistaan ja hinnoitteluperusteistaan selkeästi.
- toimii avoimesti tilaajan hankinnoissa ja käyttää kumppaniverkostoa tilaajan eduksi.
- toimii tasapuolisesti.
- edistää avoimuutta ja suhtautuu viestintään myönteisesti.
- noudattaa vaitiolovelvollisuutta luottamuksellisen tiedon suhteen, eikä käytä väärin saamiaan tietoja.
- huolehtii parhaansa mukaan siitä, että tilaaja tuntee isännöinnin eettiset ohjeet.
- ottaa vastaan vain omien kykyjen ja resurssien mukaisia toimeksiantoja.
- tiedostaa vastuunsa, velvollisuutensa ja vaikutusmahdollisuutensa.
- tuntee toimialansa lainsäädännön ja normit.
- huolehtii ammattitaitonsa ylläpitämisestä ja kehittämisestä.
- ylläpitää ja kehittää isännöinnin arvostusta.
- kunnioittaa isännöintialan muita toimijoita ja kilpailee rehellisesti.
- sitoutuu harmaan talouden torjuntaan.
- edistää tehokasta energian ja materiaalien käyttöä.

Isännöinnin koulutukset





Merkki luottamuksesta

ISA:n tehtävät

- Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry, perustettu 1987
- taustalla Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Isännöintiliitto
- auktorisoi ja valvoo määrätyt edellytykset täyttäviä isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä
- edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä
- edistää pitkäjännitteistä kiinteistöjen ylläpitoa



Merkki luottamuksesta

Miksi ISA-isännöitsijä?

- ISA auktorisoi erikseen henkilöisännöitsijät ja isännöintiyhteisöt
- Isännöintiyhteisössä koko henkilöstö on sidottu ISA-normeihin
- Auktorisoiduilta edellytetään kokemusta ja koulutusta
- Vähintään 4 vuotta päätoimisena isännöitsijänä ja AIT-tutkinto tai muu ISA:n hyväksymä tutkinto



Merkki luottamuksesta

Miksi ISA-isännöitsijä?

- Noudattavat auktorisointiedellytyksiä ja hyvää isännöintitapaa
- Jatkuva kouluttautuminen ja toiminnan kehittäminen
- Vastuuvakuutukset kunnossa

Valvonta

- Kurinpitomenettely, kantelu-oikeus hallituksella ja tilintarkastajalla
- Isännöintiyhteisöt auditoidaan säännöllisesti



ISÄNNÖITSIJÄN VALINTA

- Tarjouspyyntömenettely suositeltavaa
 - Oikea hinta – laatu suhde?
- Lähtökohtana että tilaaja ymmärtää, mitä tilaa
- Sitä vertailukelpoisemmat tarjoukset saadaan, mitä yksityiskohtaisemmin tarjouspyyntö on laadittu
- Tarjousta antava pystyy paremmin arvioimaan oman soveltuvuutensa sekä hintansa, kun tietää millaiseen yhtiöön olisi tulossa ja millä tavoitteilla
- Hallitus voi tehdä tätä varten ns. sopimusohjelman
 - Kuvataan keskeiset tavoitteet sekä yhteiset pelisäännöt. Sopimusohjelman suuntaviivat saadaan kyseiselle kiinteistölle laaditusta kiinteistöstrategiasta.



ISÄNNÖITSIJÄN VALINTA

- Kattavaan tarjouspyyntöön liitetään:
 - sopimusohjelma
 - kiinteistön perustiedot
 - yhtiöjärjestys
 - kiinteistönpidon strategiset tavoitteet
 - haluttavat palvelut esimerkiksi Asunto-osakeyhtiön isännöintitehtäväluettelon avulla
 - palvelu- ja laatutasokuvaukset
 - valinnan kriteerit
- Edellytetään Isännöintipalvelujen yleisten sopimusehtojen (ISE 2007) noudattamista



ISÄNNÖINNIN YSE → ISE 2007

- KH&I YSE 2000 uusittu ja erotettu toisistaan
- Keskeisimmät uudistukset:
 - Soveltamisalan laajennus myös kiinteistöjohtamista koskeviin palveluihin
 - Tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet huomioitu
 - Alihankkijan hyväksyttämistä luovuttu
 - Tietojen omistusoikeus määritelty
 - Yhteyshenkilön ilmoittaminen
 - Vahingonkorvausvastuu ennallaan



ISÄNNÖITSIJÄN VALINTA

- Tilaajavastuulaki velvoittaa tilaajaa selvittämään, että palveluntarjoaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan
- Halvin tarjous ei aina ole taloyhtiön kannalta edullisin. Valinta on suoritettava yhtiön edun mukaisesti
- Aina suositeltavaa tehdä kirjallinen sopimus, vaikka sopimus voi syntyä suullisestikin
- Sopimus yleensä isännöintiyrityksen kanssa, taloyhtiölle nimetty luonnollinen henkilö isännöitsijäksi



ISÄNNÖITSIJÄN ASEMA TALOYHTIÖSSÄ

- Taloyhtiön toimitusjohtaja
- Juokseva hallinto hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti
- Huolehdittava, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavasti järjestetty
- Laissa mainitut erityistehtävät
- Toimittava huolellisesti ja yhtiön edun mukaisesti



ISÄNNÖITSIJÄN JA HALLITUKSEN TOIMINNASTA

- Yhteistyö, luottamus sekä avoin keskustelu on tärkeää yhtiön johdon eli hallituksen ja isännöitsijän välillä!
- Yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti ryhdytään toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat:
 - epätavallisia tai laajakantoisia
 - vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin
 - Poikkeuksena kiiretilanteet, joista yhtiökokouksen päätöksen odottamisesta aiheutuisi yhtiön toiminnalle olennaista haittaa



ISÄNNÖINTISOPIMUKSEN ELINKAARI

- Lähtökohtana tulisi olla pitkäjänteinen kumppanuus
- Sopimuksen päivittäminen
- Päätymiseen liittyvä menettely isännöintisopimuksen mukaisesti

KIITOKSIA!

Lisätietoa:

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtio.net

www.isa-yhdistys.org

www.isannointiliitto.fi

www.kiinko.fi