



TEHTÄVÄ

- Isännöintiiliitto työskentelee isännöinnin tunnettuuden ja arvostuksen parantamiseksi.



ISÄNNÖINTILIITON JÄSENET JOHTAVAT YLI 40 000 TALOYHTIÖTÄ
ELI YLI MILJOONAN SUOMALAISEN KOTIA JA OMAISUUTTA.

- yli 300 yritysjäsentä
- 22 yhdistystä, joissa yli 1300 henkilöjäsentä
- yhteensä yli 2/3 Suomen isännöinnistä



 Isännöinti-liitto

www.isannointiliitto.fi

 **Isännöinti-liitto**

Isännöinti vuokrataloissa

11.9.2011
Vuokralaispäivät, Tallinna

Marina Furuholm
Lakimies, OTK

Isännöintiala Suomessa

- Noin 800 yritystä
- 2500 isännöitsijää
 - Kaikkiaan yrityksissä töissä noin 5000 henkilöä
 - näistä 500 hlöä palvelee vuokratolokiinteistöissä vuokratalo-yhtiöiden palveluksessa
- Yhteenlaskettu liikevaihto noin 300 M€/v
- Asiakkaina noin 50 000 osakeyhtiötä
 - Joissa noin 1 milj. asuntoa
 - Joissa asuu noin 2 milj. suomalaista
- Asiakkaiden kiinteistöjen hoitokulut n. 3 miljardia euroa/vuosi
- Asiakkaiden kiinteistöjen korjausinvestoinnit n. 3 miljardia euroa/vuosi



Vuokratalo-yhtiö (Kiinteistöosakeyhtiö)

- Osakeyhtiölaki - OYL (2006/624)
 - Esim. liikekiinteistö, vuokratalo
- Hallinto ja toiminta:
 - Osakeyhtiölain mukaan
 - Asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaan
 - Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa
- Asukkaat ja toimijat vuokralla huoneenvuokralakien mukaan
 - Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL)
 - Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL)
 - Vuokrasopimus



Yhtiön toimielimet

- Yhtiökokous
 - Lain nojalla kuuluvat asiat
 - Yhtiöjärjestyksessä määrätty toimivalta
 - Osakkeenomistajat yksimielisinä
- Hallitus
 - Yleistoimivalta: hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä
 - Kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukainen järjestäminen
 - Osake- ja osakasluettelo
 - Yhtiökokouksen valmistelu
- Toimitusjohtaja / isännöitsijä
 - Juokseva hallinto

 Isännöinti.fi

Isännöitsijä

- Perustuu lakiin vain asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä
- Tehtävät:
 - Huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta
 - Hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti
 - Vastaa kirjanpidon asianmukaisesta järjestämisestä

 Isännöinti.fi

Tärkeimpiä omistajan tehtäviä ovat mm.

- Vuokrataloyhtiön toimintaa hoidetaan sen omalla henkilökunnalla, sekä erilaisilla ostopalveluilla:
 - Vuokra-asuntokannan kehittäminen
 - Yleishallinto
 - Yhteishallinto
 - Kiinteistön ylläpito
 - Taloushallinto, kuten kirjanpito ja vuokrakirjanpito
 - Huoneistojen markkinointi ja vuokraus
- Näistä tehtävistä osa voi olla ulkoistettuja, ts. palveluja voidaan ostaa markkinoilla toimivilta yksityisiltä yrityksiltä.
- Perusteena ulkoistamiselle voi olla esim. toiminnan tehostamistarve tai omien resurssien riittämättömyys.

Isännöinti on avainasemassa kiinteistöjen hoitopalvelujen ja asukkaiden palvelujen järjestäjänä

- Isännöinnin kautta järjestetään yleensä kiinteistön hoitopalvelut, joita yleisimmin ovat:
 - Kiinteistönhuolto ja siivous
 - Jätehuolto, paperinkeräys yms.
 - Asuinympäristöstä huolehtiminen
 - Vuosisopimustoimittajat huoneistoremontteihin
 - Vahinkosaneerausurakoitsijat
 - Erityislaitehuolto ja muut erikoistuneet palvelutoimittajat
 - Hissit
 - LVIS
 - Lukkokorjaukset
 - Kodinkonekorjaus
 - Sähköurakoitsijat
 - Keskitetyt hankinnat, kuten esim. kodinkoneet, lukkoasiat yms.

Isännöinnin rooli



Mikä on isännöinti?

- **Yhtiön toimielin**
 - Tehtävät, asema ja vastuut osittain laissa
 - Käytännöllä merkitystä
- **Asiantuntija**
 - Yhtiön tarpeiden mukaiset palvelut
 - Hankintaosaaminen korostuu
 - Verkostojohtaminen
 - Tehtävät, asema ja vastuut sopimuksessa

Toimintaympäristön muutos

- Kiinteistöissä tarvitaan palveluja
- Isännöinnin rooli palvelujen hankinnassa korostuu

- Nykyisin useita palveluntuottajia
- Nykyisin useita sopijakumppaneita

- Verkostojohtamisen merkitys korostuu

- Asiakkaiden tarpeiden tunnistaminen
- Sitoutuminen sopimukseen ja sovituihin laadunhallinnan menetelmiin
- Hankintaprosessin ja sopimustekniikan osaaminen
- Aktiivinen yhteistoiminta sopimusaikana



Vuokrataloisännöinnin tyypillisemmät vaihtoehdot

- Isännöitsijä nimetty omistajan organisaation sisältä
- Isännöitsijä samalla myös huollon esimiehenä
- Isännöintipalveluita ostettu ulkopuoliselta isännöintiyritykseltä

Vuokrataloisännöinnin erilaiset vaihtoehdot

- Jos kyseessä on ostopalvelu, toimii isännöitsijätoimisto sopimussuhteisesti hoitaen isännöintipalvelusopimuksessaan erikseen määritellyt tehtävät.
- Aukkaan kannalta tällä järjestelyllä ei juurikaan ole merkitystä.
- Ostopalveluna isännöitsijätoimisto yleensä hoitaa sopimukseen perustuen tietyt tehtävät kiinteällä sopimushinnalla, sekä lisäksi erillisveloitettavat tehtävät
- Omalla henkilöstöllä hoidetun isännöinnin kustannukset jaetaan yleensä esim. yleiskustannusten kautta kaikkien kohteiden maksettavaksi jollain jakoperusteella.

Isännöinti vuokratalossa

- Isännöinnin päätehtävänä on huolehtia kiinteistöjen teknisten, taloudellisten sekä hallinnollisten asioiden järjestämisestä
- Aukkaan kannalta merkittävää on myös **asiakaspalvelu, joka voi** paikallisesti olla järjestetty joko erillisenä tai isännöitsijä on suoraan yhteydessä asukkaisiin ja hoitaa myös asiakaspalvelun tehtäviä.
- Viime kädessä kuitenkin isännöitsijä on se taho, joka vastaa siitä että kiinteistön hoitamiseen liittyvät asiat tulevat hoidettua.

Isännöinti vuokratalossa

- Isännöitsijä on käytännössä yhteyshenkilö asukkaiden ja omistajien välillä ja sovittelee em. mahdollisia intressiristiriitoja.
- Isännöitsijä vastaa siitä, että taloa hoidetaan hyvin ja että asukkailla on tiedossa aina **yhteyshenkilö, johon erilaisissa ongelmatilanteissa ollaan yhteydessä.**
- **Talojen** rappukäytävissä on yleensä ilmoitustaulu, jossa pitäisi olla aina päivitettyinä kaikki taloa hoitavien henkilöiden ja tahojen yhteystiedot selvästi lueteltuna.
- Asukkaiden kannattaa myös vaatia, että tällainen ilmoitus on aina ajan tasalla.
- Vastaavien tietojen tulee olla päivitettyinä myös isännöitsijän tai talon omistajan internetsivuilla.

Mikä on isännöinnin ja huollon ero

- Kiinteistöhuolto huolehtii käytännössä ylläpidosta rakennuksissa
 - Esim.: vaihtaa rikkiäiset lamput, huolehtii oven avauksista, tekee pieniä korjaustöitä jne.
- Isännöitsijä huolehtii siitä, että huollon kanssa on sovittu asianmukaisesti toimenpiteistä ja valvoo huollon toimintaa
 - Isännöitsijä ei itse vaihda rikkiäiset lamput ym.

Isännöitsijän tehtävät ovat sen sijaan:

- **Hallinnolliset tehtävät:**
 - Huolehtii hallituksen kokouksista
 - Huolehtii yhtiökokouksesta
 - Huolehtii asukaskokouksista
- **Kiinteistön sopimusasiat:**
 - Huolehtii kiinteistön liittyvien sopimusten laadinnasta ja hoitamisesta yhtiön edun mukaisesti
 - Selvitettävä laadintavaiheessa sopimusten kustannusvaikutus ja merkitys vuokralolle.
 - Esim. vakuutus-, sähkö-, kiinteistöhuolto ja urakkasopimukset

Isännöitsijän tehtävät

- **Johtaminen ja valvonta:**
 - Yhtiöjärjestyksen ja lainsäädännön noudattamisen valvonta
 - Turvallisuusmääräysten valvonta
 - Huoltoliikkeiden toiminnan valvonta
- **Vuokraustoimintaan liittyvät tehtävät:**
 - Asumiseen liittyvien häiriötilanteiden hallinta
 - Omakustannusvuokralaskelmien laadinta
 - Vuokrien valvonta ja perimistoimenpiteistä huolehtiminen

Isännöitsijän tehtävät

- Asukasdemokratian järjestäminen:
 - Tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus asumisen asioissa
 - Isännöitsijä laatii talousarvion asukkaiden käsiteltäväksi
 - Asukaskokouksen järjestäminen
- Kirjanpito ja tilinpäätös
 - Kirjanpidosta huolehtiminen
 - Tilinpäätösehdotuksen ja tilinpäätöksen laadinta
- Ylläpidosta huolehtiminen
 - Huoltokirjasta huolehtiminen
 - Yhdessä omistajan ja hallituksen kanssa määritellään ylläpidon taso ja tavoitteet
 - Kunnan seuranta ja äkillisten korjausten hoitaminen

Isännöitsijä on siis taloyhtiön...

- operatiivinen johtaja
- edunvalvoja
- asiantuntija
- asioiden valmistelija ja esittelijä
- päätösten toteuttaja
- yhtiön toimitilin

Hyvin johdettu taloyhtiö

- Viihtyisä, turvallinen ja vaivaton asua
- Turvattu sijoitus
- Osakkaiden näkemykset yhtiön kehittämisestä selvitetty
- Asukkaiden tarpeita kuullaan säännöllisesti
- Taloyhtiöllä on visio ja strategia
- Korjaukset suunnitellaan pitkäjänteisesti
- Noudatetaan hyvää hallintotapaa
- Viestitään avoimesti ja suunnitelmallisesti

kotitalo

TIETOA TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

Tilaa maksuton
Kotitalon Uutiskirje:
www.kotitalolehti.fi

Ajankohtaisia linkkivinkkejä ja
kiinnostavia juttuja asumisesta
8 kertaa vuodessa

