

## TALOYHTIÖN SOPIMUSTILANNE

### Tausta

Muistion tarkoituksena on ylläpitää kokonaiskäsitystä taloyhtiön sopimustilanteesta ja sen muutostarpeista.

Taloyhtiön puolesta sopimukset allekirjoittaa yhtiöjärjestyksen 9 §:n mukaan kaksi yhdessä: isännöitsijä tai hallituksen jäsenet tai henkilö, jonka hallitus siihen oikeuttaa. Asuntoyhtölain 59 §:n mukaan isännöitsijällä on oikeus edustaa yhtiötä sellaisessa asiassa, joka 54 §:n mukaan kuuluu hänen tehtäviinsä.

### 1. Hallinnanjakosopimus

- Tehty As. Oy Helsingin Pitäjänhovin ja As Oy Helsingin Pitäjänhovin välillä 1.11.1999.
- Koskee kiinteistön 91-46-21-17 hallinnan jakamista ja sääntelee kiinteistön hallinta- ja käyttöoikeuksia (rakennuspaikat, autotallipaikat, rakennusten yhteiset tilat, kustannusten jako 53/47 ja hoitokunnan toiminta).
- Kirjataan maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
- Hoitokuntakulut tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 11.641,56 €
- Muuttaminen edellyttää kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumusta, jollei muutoksen vaikutus ole vähäinen. (MK 14:10)
- *Arvio: Tarve yksinkertaistaa hoitokunta-hallintomallia, mutta yhtiökokoukset ovat suhtautuneet fuusioon kielteisesti. Voidaanko hoitokuntamallin puitteissa päästä yksinkertaisempaan päätöksentekomalliin? Hallinnanjakosopimus on autonpaikkavuokrasta päättämisen ja autotallivastikkeiden osalta ristiriidassa yhtiökokouskäytännön/yhtiöjärjestyksen kanssa. Hoitokunnan roolin olisi oltava pohtiva, ehdottava ja toimeenpaneva; päätökset tehdään yhtiöissä.*

### 2. Isännöintisopimus

- Isännöitsijätoimisto Siljander Oy
- Sopimus tehty 15.3.2001.
- Viitattu yleisiin ehtoisin KH-YSE 1991. Sopimuksen liitteenä on isännöintitehtäväluettelo, jonka A-kohdat sisältyvät kiinteään palkkioon ja ja B-kohdan erillistehtävät korvataan erikseen.
- Isännöintipalkkiot tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 11.148,96 €, ei erilliskorvauksia
- *Arvio: Sopimuksen ajantasaisuus selvitettävä. Onko sisällytettävä uudet Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot (ISE 2007, ks. <http://www.isannointiliitto.fi/isannointi/suomessa/sopimusehdot/>)*
- *Sopimuksen uusiminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa samalla, kun uusi asunto-osakeyhtiölaki on tulossa voimaan.*

### 3. Kiinteistöhuoltosopimus

- Kiinteistöhuolto Jaakola Oy

- Sopimus tehty 7.11.2000
- Sovittu sekä kiinteistöhuollosta (liite 1) että siivouksesta (liite 2).
- Maksut kiinteistöhoitoyritykselle tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 12.065,40 €
- *Arvio: Ks. Hoitokunnan työlista 21.3.2008 s. 7 / Asko Mäkinen. Sovittu, että uusi hoitokunta ja hallitukset neuvottelevat uuden yhteisen perussopimuksen, jossa*
  - *perustyöt laskutetaan suoraan yhtiöiltä jakosuhteen mukaisesti*
  - *sopimuksesta poistetaan kohta autotallin siivouksesta*
  - *otetaan huomioon, että ilmastoinnin huollosta on sovittu erikseen*
  - *erotetaan siivous omaksi kohdaksi tai jopa eri sopimukseen (kilpailutus?)*
  - *täsmennetään vastuu yleisavainten säilytyksestä (vartiointiliikkeen asema)*
  - *viittaus KP YSE 2007 -ehtoihin (ks. [http://www.kiinteistopalvelut.fi/www/fi/tietoa\\_toimialasta/yse/index.php](http://www.kiinteistopalvelut.fi/www/fi/tietoa_toimialasta/yse/index.php))*
- *Miten huoltoyhtiö valvoo kattoja? Entä olisiko siivoussopimukseen sisällytettävä vuotuinen parvekelasien pesu, joka nyt tilataan erikseen? Mahdolliset päällekkäisyydet hoitokunnan/taloyhtiöiden väliltä on syytä poistaa.*
- *Jaakolan sopimus tulisi mahdollisuuksien mukaan päivittää ottaen huomioon yhteishallinta-alueen ja yleisten tilojen hoito. Laskutus kohdistettaisiin taloyhtiöille erikseen vain, kun on kyse huoneistojen tai kiinteistöjen korjauksista. Yhteishallinta-alueen laskutus kohdistuisi Hoitokuntaan mukaan lukien esim. kaikkien julkisten yleisten tilojen valaisinten lamppujen vaihdot. Tavoite olisi olla Jaakolan suuntaan yksi taloyhtiö taloyhtiöiden yhteisellä sopimuksella. / AM 6.10.2008*

#### 4. Vakuutus sopimus

- Pohjantähti
- Vakuutusmaksut tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 1.878,35 €
- Täysarvovakuutus, omavastuu 500 euroa, vuosimaksu 2.074 euroa
- Vastuuvakuutus, omavastuu 400 euroa
- Vuotovakuutus, omavastuu 500 euroa
- Oikeusturvavakuutus, omavastuu 15 %/600 euroa
- *Arvio: Vakuutus kilpailutettu äskettäin? Ei tarvetta vaihdolle. Onko tarvetta talkoovakuutukselle?*

#### 5. Hissien kunnossapitosopimus

- Kone Oyj:n kanssa. Sopimus tehty 25.1.2001
- Hissihuoltomaksut tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 3.207,18 €
- irtisanottu keväällä 2008, päättyy helmikuun lopulla 2009
- Espoon hissien tarjous selvästi nykyistä edullisempi.

#### 6. Sopimus ilmastointilaitteiden ennakkohuollosta

- Hemon Oy
- Sisältää ennakkohuoltokäynnit kaksi kertaa vuodessa (huhti- ja lokakuu), tarvikkeet, vaihtotyön ja suodattimien vaihtotyöt. Ei sisällä varaosia, niiden vaihtotöitä eikä suodattimia.
- Sopimus tehty 20.9.2006
- Ilmastointijärjestelmän korjauskulut tilikaudella 1.1.2007-31.12.2007: 2.628,07 €
- *Arvio: Ennakkohuoltosopimus taloyhtiössä ei ole tavanomainen. Hintataso vastaa erikseen tilattavan huollon kustannuksia. Ei aihetta muutokseen.*

#### 7. Autopaikkavuokrasopimukset

- *Arvio: Autopaikoista ei ole tehty kirjallisia vuokrasopimuksia. Laadittava vakiomuotoinen kirjallinen sopimus, johon kirjataan ne vuokrauksen periaatteet, jotka on hallituksissa/hoitokunnissa aiemmin kirjattu muun muassa jälleenvuokrauksesta, irtisanomisesta, 2.*

*paikoista jne. Kirjalliset sopimusehdot on saatettava koskemaan myös voimassaolevia vuokrasopimuksia.*

#### **8. Muut sopimukset**

- sähkö
- vesi
- energia
- Welho
- vaihtomatot / Lindström; Kulut vuonna 2007: 2.012 €. *Arvio: kevään 2008 tiedoilla hinta on kilpailukykyinen.*