

Tarkistuslista hallitukselle

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallitus huolehtii kiinteistöpidon ja yhtiön muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, esimerkiksi kunnossapidon järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä ei ole itse hoitaa näitä tehtäviä vaan järjestää niiden hoitaminen. Käytännössä hallitus sopii asioiden toteuttamisesta isännöintiyrityksen kanssa.



Hallitus, varmista, että isännöintiyritys huolehtii näistä:

- **Isännöintiyritys huolehtii kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta suunnitelmallisena toimintana.**
- **Huoneistoremonttien ilmoitusmenettelystä, valvontaprosessista ja valvonnan kustannuksista tiedotetaan osakkaille.**
- **Huoneistoremonttien ilmoitusten vastaanottaminen, säilyttäminen ja rekisteröinti, käsittely ja remonttien valvonta, mahdollisten viranomaislupien hakeminen**
- **Tietojen kokoaminen yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat**
 - Hallituksen on esitettävä näistä varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys.
- **Kunnossapitotarveselvityksen valmistelun prosessi, aikataulu ja kustannusten selvittäminen**
 - Hallituksen on esitettävä yhtiökokouksessa kirjallinen kunnossapitotarveselvitys
 - Käytetään tarkoituksenmukaisesti asiantuntijoita, hyödynnetään olemassa olevia korjausohjelmia, otetaan huomioon osakkaiden näkemykset yhtiön tulevaisuudesta ja kunnossapitotarpeita vastaava korjausohjelma toteutetaan suunnitelmallisesti. Selvityksen aiheuttamat kustannukset kilpailutetaan asianmukaisesti.
- **Sovitaan toimintatavat kiinteistönpitoon liittyvien asioiden valmistelussa, esimerkiksi**
 - Käytetään kirjallisia tarjouspyyntöasiakirjoja, kuten kiinteistöstrategia ja yleiset sopimusehdot, joilla tarjoukset saadaan vertailukelpoisiksi
 - Huomioidaan tarjouspyynnöissä yhteistyökumppaneiden referenssitiedot, luottotiedot ja vakavaraisuustiedot
 - Hallituksen kokoukseen tuotavien asioiden valmistelu, esimerkiksi päätösehdotusten laatiminen
- **Asiantuntijoita käytetään tarkoituksenmukaisesti**
 - Vastuun kannalta hallituksen tulee voida jälkikäteen osoittaa, että on toiminut huolellisesti ja mm. käyttänyt asiantuntijoita tarkoituksenmukaisesti. Asiantuntijoiden kanssa tehdään kirjalliset sopimukset.
- **On määritelty pelisäännöt tietojen luovuttamisesta hallitukselle, osakkaille ja ulkopuolisille**
 - Isännöinti antaa hallitukselle ja sen jäsenille aktiivisesti ja oma-aloitteisesti tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamisessa
 - Osakkaille tiedottaminen yhtiökokouksen ulkopuolella
 - Myös ulkopuolisille esimerkiksi osakkeen ostajille, tuleville vuokralaisille ja rahoittajille annetaan oikeat ja riittävät tiedot rakennusten ajankohtaisesta kunnosta ja tulevasta korjauksista, korjaussuunnitelmista, ehdotettavista ja päätetyistä korjauksista sekä kaikkien näiden vaikutuksista yhtiövastikkeeseen ja huoneistojen käyttämiseen. Ulkopuolisille on kerrottava myös se, jos asianmukaisia korjaussuunnitelmia ei ole, eikä kunnossapitoa ole järjestetty.