

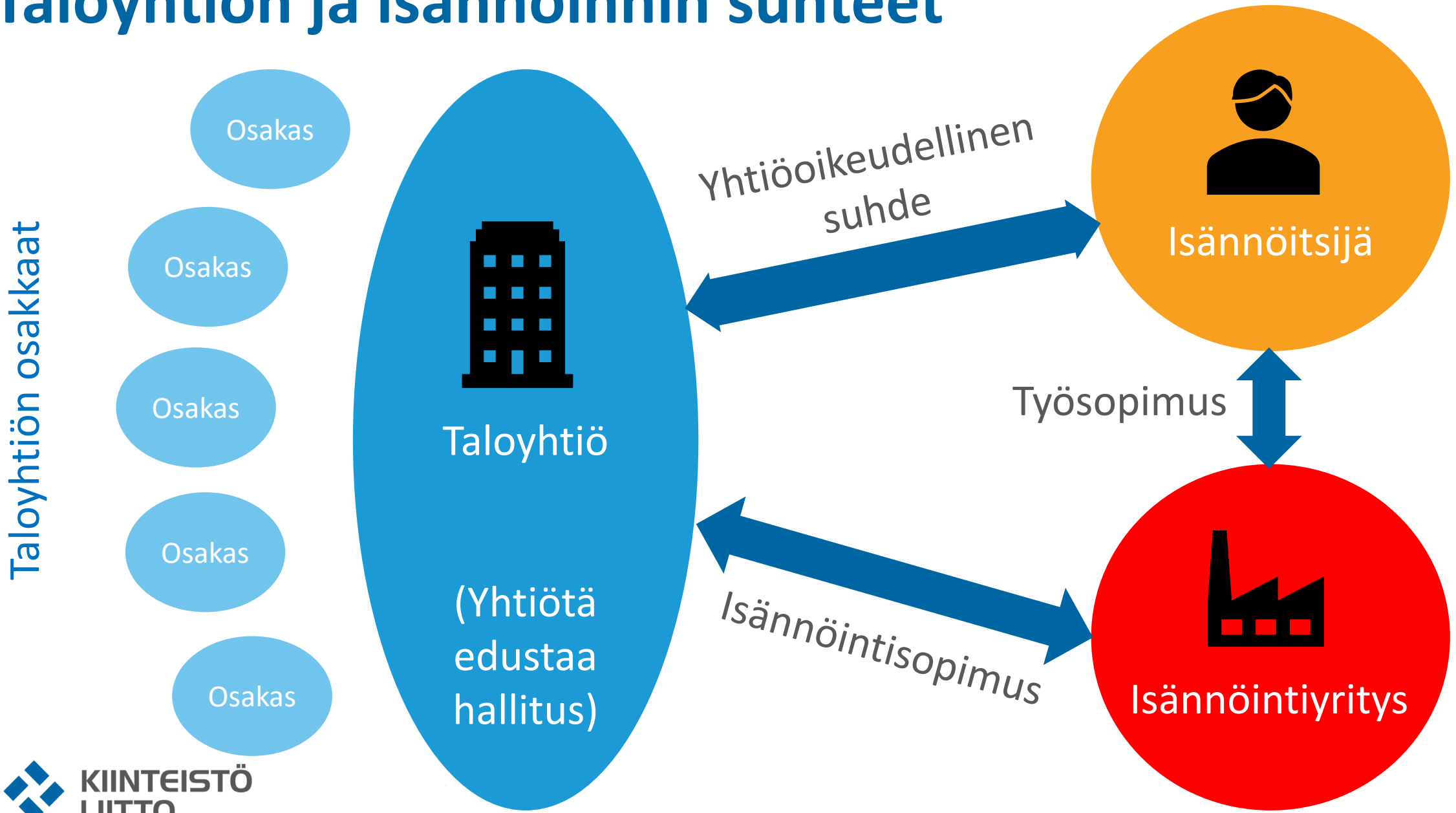
KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöinnin ostaminen – käytännön vinkit ja työkalut

Yhteysjohtaja Timo Tossavainen

31.10.2023 Tampere

Taloyhtiön ja isännöinnin suhteet



KIINTEISTÖ LIITTO

Sulo Vilén: ”Kun sai niin halvalla”

- Isännöinnin laatu 2020 -tutkimus
- Vastaajia 6 010
- Tulosdiat Kiinteistöliiton jäsensivuilla

- Kuva: Yleisradio, Tankki täyteen tv-sarjasta



KIINTEISTÖ LIITTO

Pääasiallinen syy isännöinnin kilpailutukselle – hallitusten puheenjohtajat (n=808)

Tärkeimmät syyt:

- Isännöinnin laatu
- Hommien hoituminen



KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöintipalkkiot 2023 –tutkimus, Kiinteistöliitto

Isännöinnin ostamisen vaiheet



Lähde: Isännöintipalvelun osto-opas
(julkaistu 2020 Kiinteistöliiton jäsensivuilla, tuottajina Kiinteistöliitto Pirkanmaa ja Kiinteistöliitto Keski-Suomi)

KIINTEISTÖ LIITTO

Huomioitavia seikkoja

- Todellisuus: Jos isännöitsijällä on 21 taloyhtiötä hoidettavana
  => alle 8 tuntia/taloyhtiö/kuukausi
- Toiveiden ja todellisuuden kohtaaminen?
- Isännöitsijän lisäksi taloyhtiötä palvelee isännöintiyrityksen muu henkilökunta
- Isännöitsijän henkilökohtaisilla ominaisuuksilla ja osaamisella on merkitystä isännöintiyrityksen lisäksi



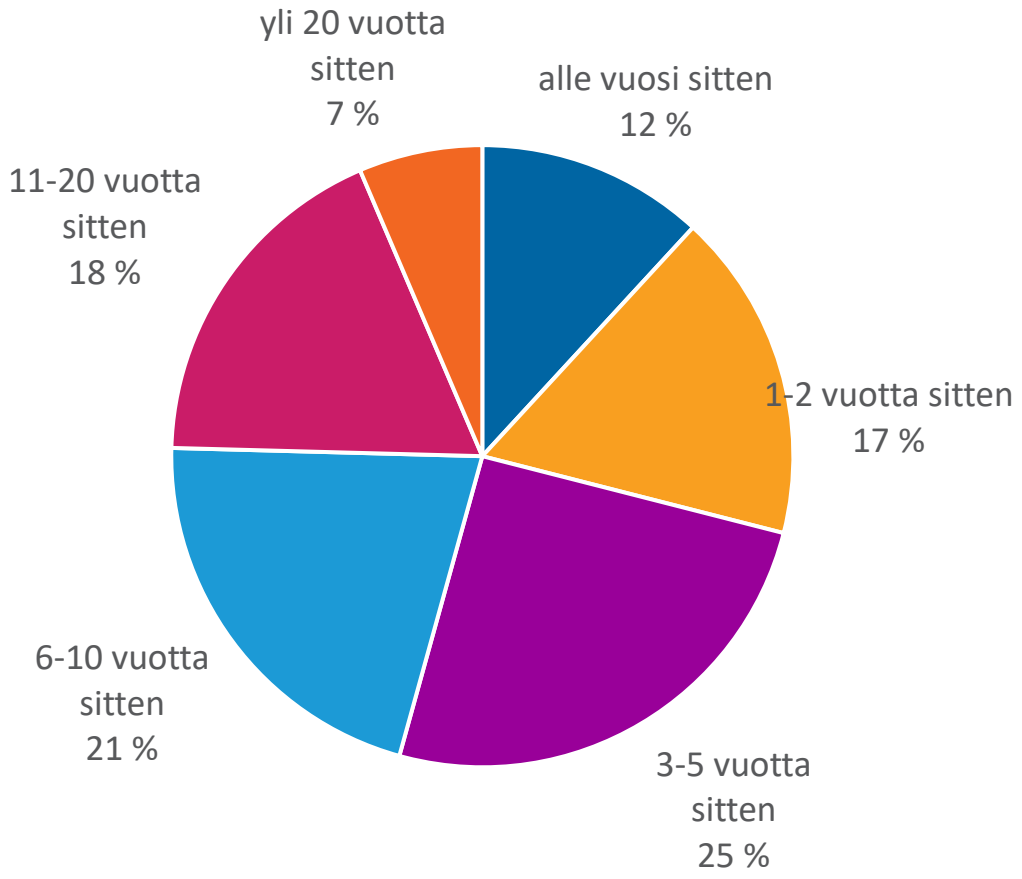
KIINTEISTÖ LIITTO

Sopimukset isännöinnistä pitkäkestoisia

Fiksua tehdä valinta huolellisesti!

Kun kumppania valitsee pitkään suhteeseen, niin on hyvä käyttää aikaa ja energiaa valintaan
=> pitkän päälle parempi
tehdä kerralla kunnolla,
ei vaihtokierrettä!

Milloin nykyinen isännöintisopimuksenne on tehty? (n=1477)



Isännöintipalkkiot 2023 –tutkimus, Kiinteistöliitto

KIINTEISTÖ LIITTO

Onnistumisen eväät

- Isännöintipalvelun ostaminen ei pääty sopimuksen tekoon => jatkuva prosessi
- Mieti mihin tarpeisiin palvelua ostetaan
- Kilpailuttaminen vai muu hankintamenettely?
- Älä oikaise ja kiirehdi tarjouspyyntöjen lähettämiseen => valmistele kunnolla
- Varmista laadun sekä hinnan vertailtavuus
- Päätä etukäteen isännöinnin ostamisen menettelytavat ja pelisäännöt

KIINTEISTÖ LIITTO



Isännöintiyritys

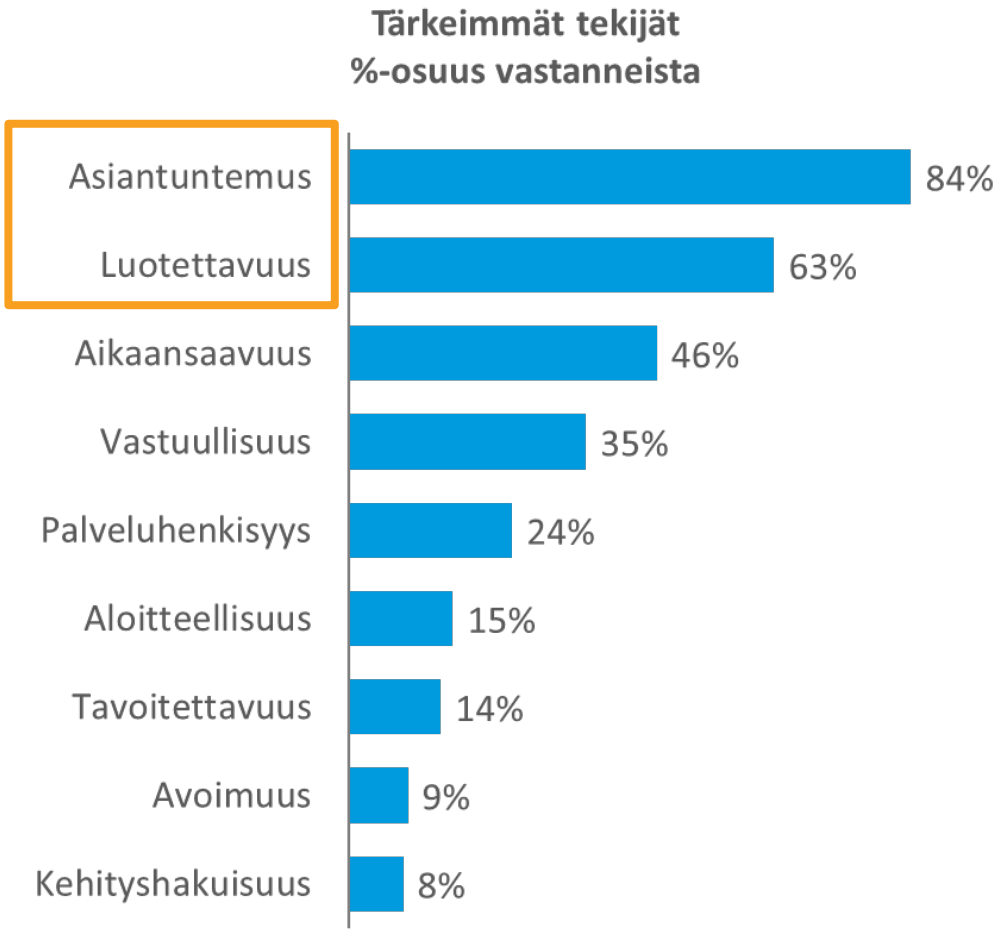
Isännöinnin laatu 2020 –tutkimus, Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto (yht. 6 010 vastaajaa, valintana 3 tärkeintä)

Kärkipää ja alimmat yritysten osalta aivan samassa järjestyksessä kuin 2015



KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöitsijän ominaisuudet ja osaaminen



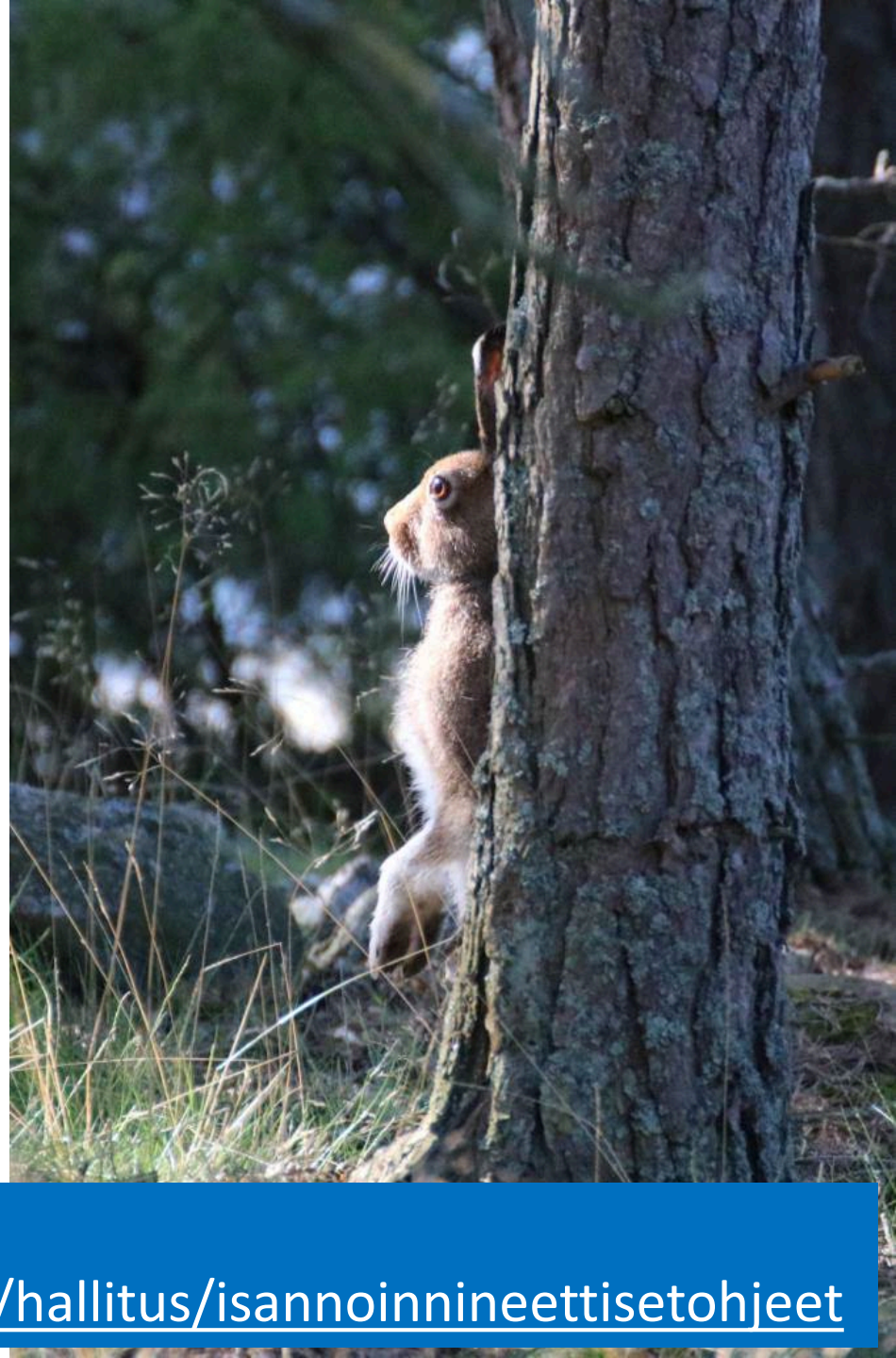


KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöinnin laatu 2020 -tutkimus

Isännöinnin eettiset ohjeet uudistuivat 1.2.2023 alkaen

- Isännöintiliiton jäsenet sekä ISA-auktorisoidut isännöintiyritykset ja isännöitsijät ovat sitoutuneet
  - noudattamaan eettisiä ohjeita sekä
  - niihin liittyviä valvonta- ja kurinpitomenettelyjä
  - valvontamenettely uudistuu 2024
- Isännöinnin eettiset ohjeet ovat ohjeistus koko isännöintialalle



KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöinnin eettiset ohjeet:
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/hallitus/isannoinnineettisetohjeet

Isännöintitehtäväluettelo

- Isännöintitehtäväluetteloa käyttäen hallitus pystyy määrittelemään tarjouspyyntöön
  - isännöintitehtävät, jotka hallitus haluaa isännöintisopimukseen sisällytettäväksi &
  - määritellä mitkä palvelut halutaan kiinteään kuukausimaksuun ja mitkä erillisveloitettavina
- Kiinteistömedia Oy:n julkaisema
  - kiinteistomedia.fi/tuote/asunto-osakeyhtion-isannointitehtavaluettelo

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY



KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöintitehtäväluettelon käyttö & täyttö

1 HALLINNOLLISET TEHTÄVÄT

	Sis. sop.		Palkkioperuste		Lisätiedot
1.1 Taloyhtiön strategian laadinta	kyllä	ei	kiinteä	erillisp.	liite nro.
Kiinteään palkkioon sisältyvät tehtävät					
1.1.1 Hyväksytyn strategian toimeenpano, raportointi ja valvonta	☐	☐	☐	☐	_____
Erillispalkkioon oikeuttavat tehtävät					
1.1.2 Strategian laadinta yhdessä hallituksen kanssa	☐	☐	☐	☐	_____
1.1.3 Asukaskyselyt	☐	☐	☐	☐	_____
_____	☐	☐	☐	☐	_____

KIINTEISTÖ LIITTO

Etsi sopivat ehdokkaat

- Tarjouspyyntö valituille esim. 3-6 yritykselle
- Valitse yritykset sen perusteella mitä taloyhtiö tahtoo isännöintipalvelulta
  - laatukriteerien perusteella karsinta
- Kartoituksessa voi hyödyntää hallituksen jäsenten ja myös muiden taloyhtiöiden isännöintikokemuksia
  - tapahtumissa ja pj-klubeissa keskustelut
  - sosiaalisen median ryhmät
- Huomioi taloyhtiön oma tilanne ja koko!

KIINTEISTÖ LIITTO



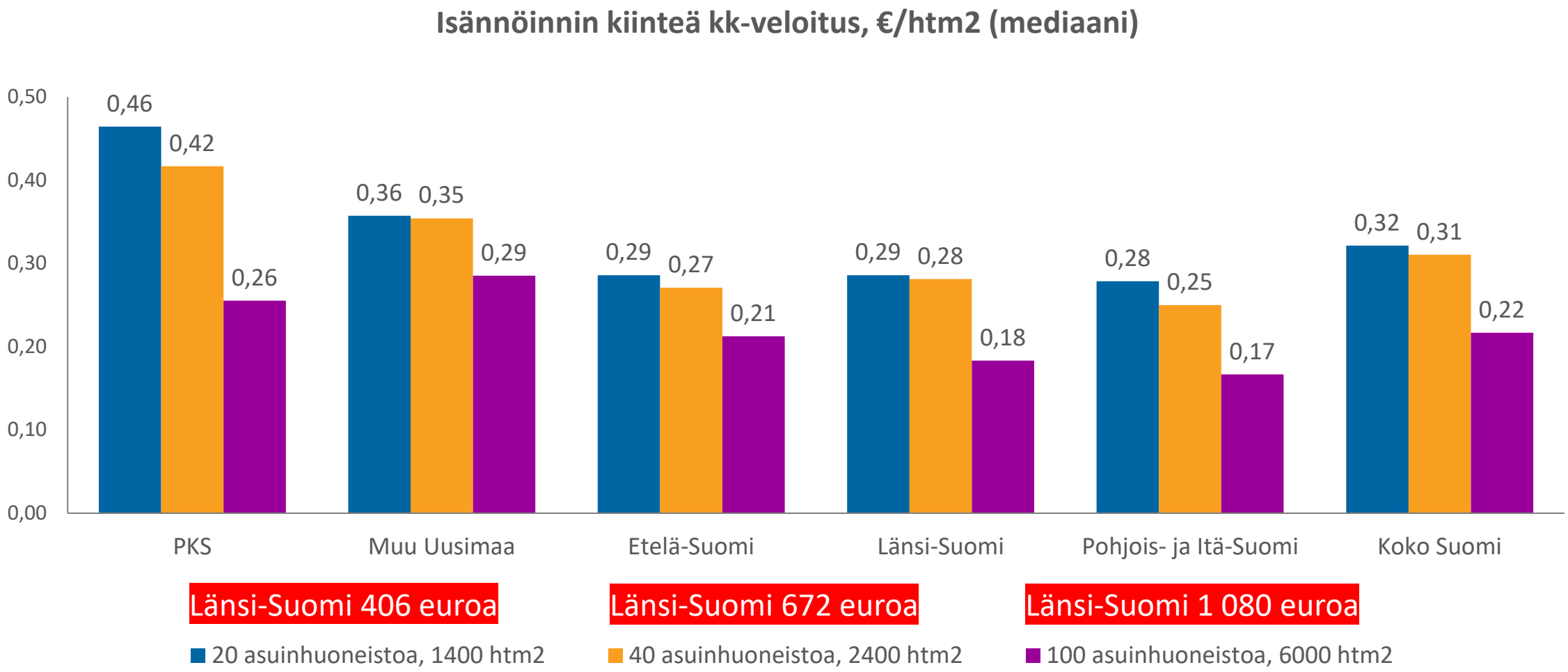
Tarjousten vertailu

- Vertaa tulleita tarjouksia tarjouspyyntöön, jossa taloyhtiön tahtotila ilmaistu
  - jos tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä, sen voi hylätä heti tai pyytää täsmennyksiä
- Varmista, että tulleissa tarjouksissa on samat sisällöt isännöintipalvelujen osalta
- Vertaa kuukausihinnan lisäksi tarkasti myös erillisveloitusten kustannukset sekä laske euroiksi esim. hankintapalkkiot urakoista
- Kiinnitä huomioita erikoisiin ehtoihin

KIINTEISTÖ LIITTO



Isännöinnin kuukausiveloitus euroa/htm2



KIINTEISTÖ LIITTO

Isännöintipalkkiot 2023 –tutkimus, Kiinteistöliitto

Haastattelut

- Hallituksen kannattaa valita 2-4 tarjouksen tehneistä ja haastatella heidät
- Isännöintiyrityksen edustajan lisäksi taloyhtiön kannalta tärkeää haastatella myös henkilö, jota yritys isännöitsijäksi tarjoaa
- Haastattelujen perusteella edetään kohti sopimusneuvotteluja eli valikoitaan se, jonka kanssa ryhdytään neuvottelemaan isännöintisopimuksen tekemisestä.

KIINTEISTÖ LIITTO



Ei ole ikuisia sopimuksia.
Jokainen sopimus päättyy
aikanaan, tavalla tai toisella.



KIINTEISTÖ
LIITTO

Sopimusneuvottelut

- Parhaiten taloyhtiön tarpeita vastaava tarjouksen tekijän kanssa
- Tarkoituksena on varmistaa, että kummallakin osapuolella on samanlainen käsitys sopimuksessa sovittavista asioista
- **HUOM!** Ei ole tyhmiä kysymyksiä, kaikki epäselvät asiat on tärkeä selvittää/täsmentää viimeistään tässä vaiheessa



KIINTEISTÖ LIITTO

Sopimuksen tekeminen

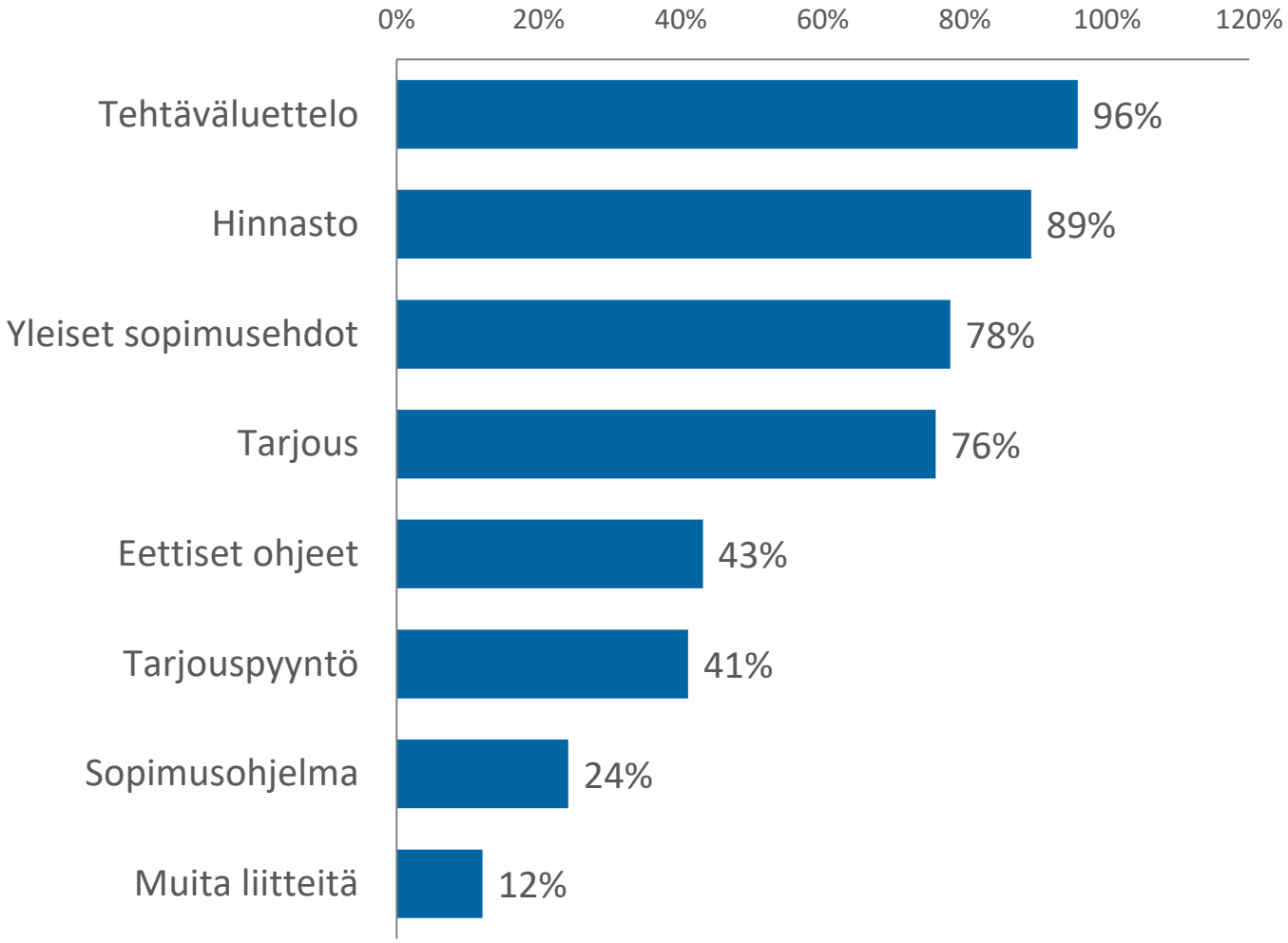
- Sopimus syntyy, kun tarjoukseen annetaan hyväksyvä vastaus (jopa suullisesti)
- Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE 2007 –ehdot mukaan => erikseen ei joka asiaa tarvitse sopimukseen kirjata (ei noudateta, jos ei mukana sopimuksessa)
- Hinnantarkastuksen menettelyt
- Sopimuksen päättyminen, tietojen omistus ja siirto uudelle isännöintiyritykselle

KIINTEISTÖ LIITTO



Isännöintisopimuksen liitteet olennaisia

- Liitteet ovat olennainen osa sopimusta eli sopimusasiakirjoja
- Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksellä on merkitystä
- ISE 2007:n mukainen pätevyysjärjestys on hyvä
- Taloyhtiön tahto tilaajana esillä tarjouspyynnössä



Isännöintipalkkiot 2023 –tutkimus, Kiinteistöliitto

KIINTEISTÖ LIITTO

Yleisimmät sudenkuopat

- Tulkinnanvaraiset ehdot
- Isännöitsijän henkilön vaihtuminen sopimussuhteen aikana ilman, että hallitus on voinut hyväksyä uuden isännöitsijän
- Pitkät irtisanomisajat
- Sopimuksen päättymistilanteen varalta ei ole sovittu menettelystä, esim. missä muodossa tiedot siirretään
- Tietojen omistajuudesta ei ole sovittu lainkaan

KIINTEISTÖ LIITTO



Toiminnan arviointi ja kehittäminen

- Sopimuskauden aikana on suositeltavaa järjestää **kehityspalaveri** säännöllisesti, vähintään kerran vuodessa, esim. hallituksen kokouksen yhteydessä.
  - Palvelussa ja/tai yhteistyössä havaittuja kehittämistarpeita
  - Vastaako nykyinen palvelu taloyhtiön tarpeita vai onko tarpeen sopia muutoksista palveluihin
  - Mihin ollaan tyytyväisiä, mihin tyytymättömiä,
  - Myös mahdollisten tyytyväisyyskyselyjen tulosten läpikäynti



KIINTEISTÖ LIITTO

KIINTEISTÖ LIITTO

Lomakkeita ja oppaita tarjolla taloyhtiöille

Jäsensivuilla opas

- Isännöintipalveluiden osto-opas
  - Jäsensivuilla sinipohjaisen valikon kohdassa
    Oppaat ja suositukset
    => Oppaat ja ohjeet
  - Julkaisijoina Kiinteistöliitto Pirkanmaa & Kiinteistöliitto Keski-Suomi
  - Julkaistu 2020 (pdf)





KIINTEISTÖ LIITTO

Lomakkeita tarjolla

- Tarjouspyyntö isännöinnistä –lomake
  - www.kiinteistomedia.fi/tuote/tarjouspyynto-isannoinnista
- Isännöintisopimus -lomake
  - www.kiinteistomedia.fi/tuote/isannointisopimus
- Sähköinen lomakepaketti, sisältää em. lomakkeet sekä isännöintitehtäväluettelon
  - www.kiinteistomedia.fi/tuote/isannointitehtavaluettelo-sahkoinen-lomakepaketti-1-kk



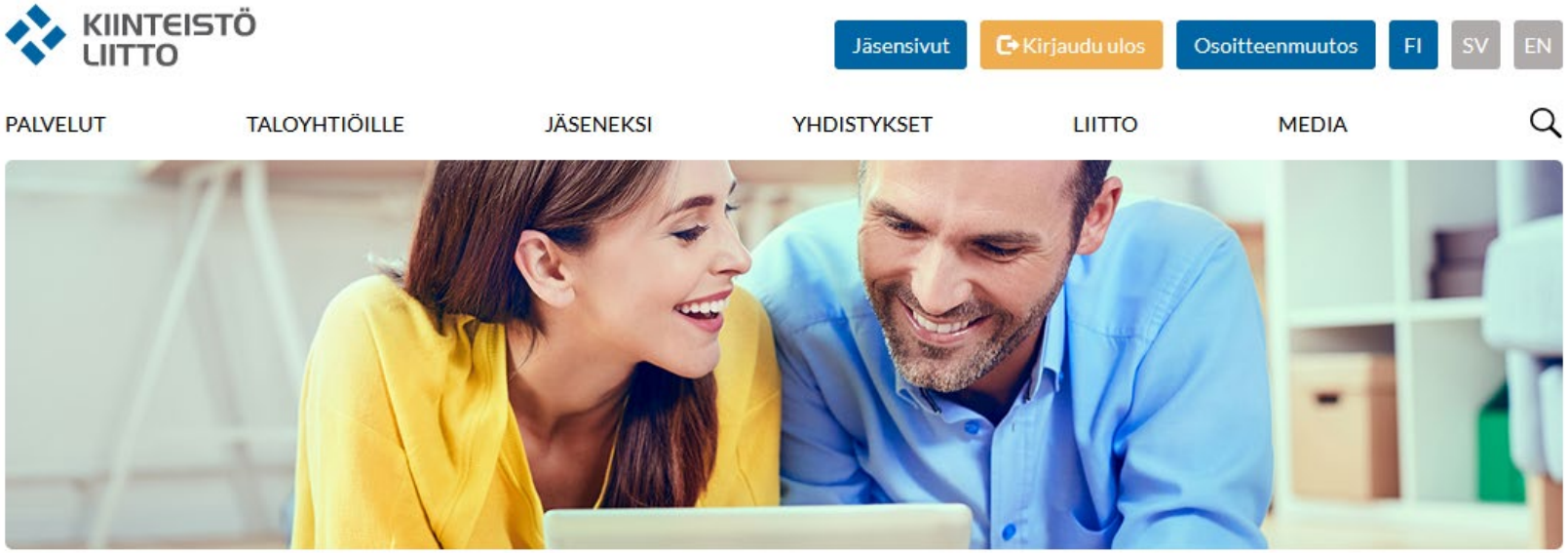
KIINTEISTÖ LIITTO

Verkkokurssi = perehdy omaan tahtiin asiaan!

- Jäsentalojen hallitusten käytössä
- Jäsensivuilta pääset verkko-oppimis-ympäristöön
- Maksuton käyttäjille



KIINTEISTÖ LIITTO

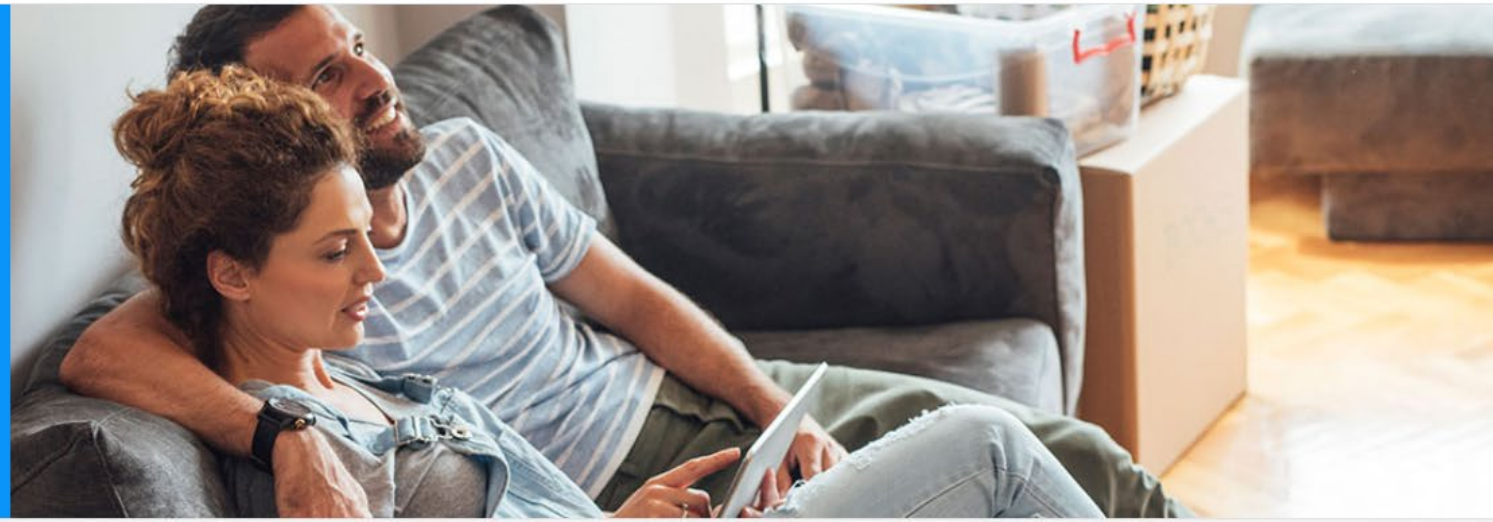


1. Kirjaudu jäsensivuille

2. Valitse valikosta Videot ja verkkokurssit

3. Klikkaa sivun alhaalta Siirry verkkokursseihin

Tervetuloa Kiinteistöliiton oppimisalustalle!



Tervetuloa takaisin, Timo! 👋

Hyväksytty Taloyhtiön Hallituksen Jäsen - HTHJ



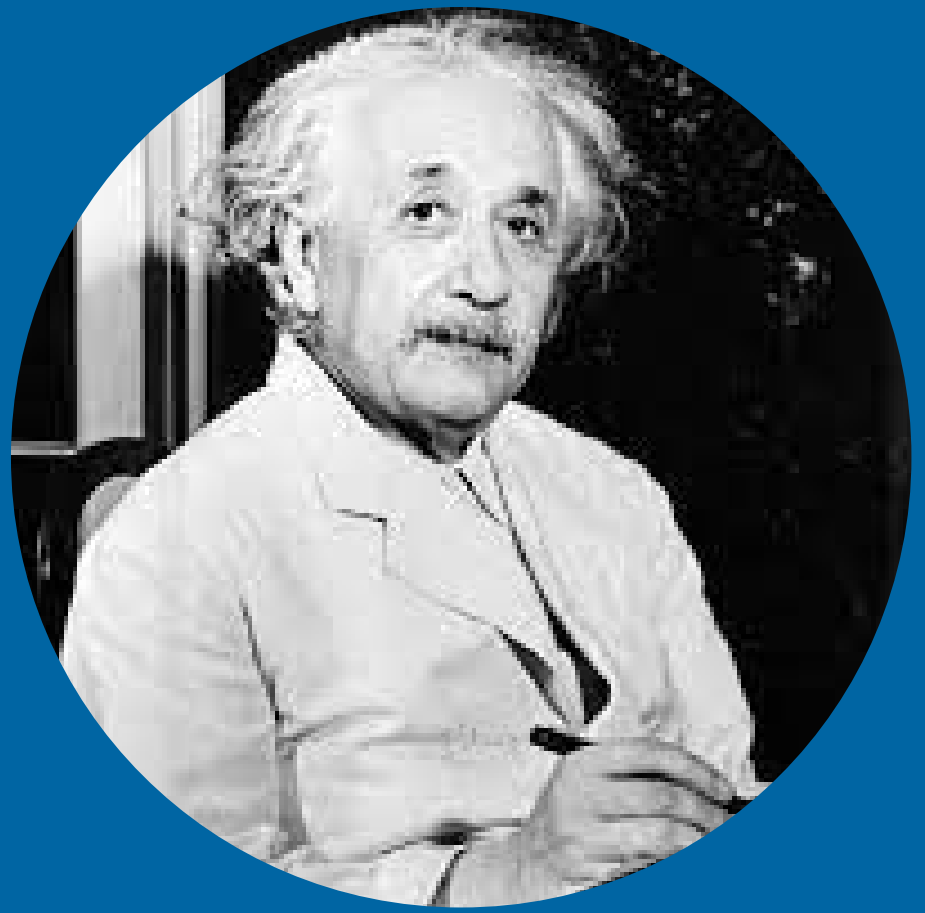






“Hulluus on sitä, että toistaa yhä uudelleen samaa, mutta odottaa silti eri tulosta.”

Albert Einstein



KIINTEISTÖ LIITTO

KIINTEISTÖ LIITTO

Kiitoksia mielenkiinnosta isännöinnin ostamisessa onnistumista kohtaan!


Kysymyksiä,
kommentteja &
keskustelua
aiheesta!