



ALUEHUOLTO LÄHELLÄSI

1
2008

PÄÄKIRJOITUS

Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävät ja vastuut

Asuntoyhtiön toiminnallinen organisaatio koostuu yhtiökokouksesta, hallituksesta ja isännöitsijästä. Hallituksen valitsee yhtiökokous. Vaikka hallituksella on taloyhtiön asioiden yleinen hoitovelvollisuus, asunto-osakeyhtiölaissa on lisäksi säädetty hallitukselle nimenomaisia tehtäviä. Esimerkkeinä hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan kuuluvista tehtävistä voidaan mainita isännöitsijän nimittäminen ja osakekirjan antaminen tai vaihtaminen. Nämä tehtävät kuuluvat hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan, eikä hallitus edes voi saattaa näitä asioita yhtiökokouksen päätettäväksi. Hallituksen velvollisuutena on myös valvoa isännöitsijän toimintaa. Hallitus voi halutessaan ottaa ratkaistavaksi juoksevaan hallintoon kuuluvia erityiskysymyksiä, kunhan juokseva hallinto pääosin kuitenkin säilyy isännöitsijän hoidossa. Toisaalta hallitus voi myös antaa monia tehtäviään - soveltuvin osin jopa laissa sille määrättyjä erityistehtäviä - isännöitsijän hoidettavaksi, mutta ei kuitenkaan voi siirtää tehtäviään kokonaisuudessaan isännöitsijälle. Asunto-osakeyhtiön hallituksella on velvollisuus huolehtia, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on järjestetty luotettavalla ja asianmukaisella tavalla. Vastuu kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavuudesta kuuluu kuitenkin lain mukaan isännöitsijälle. Isännöitsijä voi käyttää esim. tilitoimistoa apunaan. Konkreettisten tehtävien siirtäminen eteenpäin ei kuitenkaan vähennä laissa asetettua vastuuta. Korjaus- ja perusparannushankkeissa hallituksen tehtävät liittyvät toisaalta päätöksen valmisteluun yhtiökokoukselle ja toisaalta hankkeen toteuttamiseen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Hallituksen tehtävänä on valmistella asia sellaiseen kuntoon, että yhtiökokous voi tehdä siitä päätöksen. Usein käytännön selvitystyön tekee kuitenkin isännöitsijä ja vie tuloksen ensi vaiheessa hallituksen käsiteltäväksi.

Hallituksen täytyy toimia huolellisesti. Esim. vahinkoa voidaan aiheuttaa tahallisesti, jolloin tekijä tietää toimivansa väärin, tai tuottamuksellisesti, jolloin tekijän olisi pitänyt tietää toimivansa väärin. Tuottamuksellista on mm. ymmärtämättömyydestä, ajattelemattomuudesta tai tietämättömyydestä johtuva teko tai tehtävien laiminlyönti.

Vahinkoasioissa ensisijainen korvausvastuu vahingon kärsineelle osapuolelle on kiinteistönomistajalla, vaikka tehtävät olisivat siirretty huoltoyhtiölle.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä hallitus, isännöitsijä ja toimitusjohtaja kantavat päävastuun siitä, että velvoitteet täytetään.

Kiinteistönomistaja voi kuitenkin vaatia sopimuskumppaniltaan korvausta, jos tämän laiminlyönti sopimuksen mukaisten velvoitteiden hoidossa on johtanut vahinkoon. Kannattaa ehdottomasti huolehtia aina siitä, että kiinteistön täysarvovakuutukseen sisältyy myös hallinnon vastuuvakuutus, joka osin kattaa normaalin, ns. tavanomaisen huolimattomuuden.

Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava lumen ja jään pudottamisesta katolta ajoissa. Vaaratilanteita ei saa syntyä – jos niiltä ei voida heti välttyä, vaarallinen alue on merkittävä ja niistä on varoitettava selvästi. Liukkauden torjunta kiinteistön alueella ja tontin kohdalla olevalla jalkakäytävällä kuuluvat samaan vastuuseen.

Taloyhtiön yhtiökokous on ylin päättävä elin, joka päättää sille lakien, määräysten ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat asiat. Tämä tarkoittaa, että yhtiökokous päättää kaikki ne asiat, joita ei laissa ole määrätty hallituksen erityistehtäväksi. Yhtiökokous antaa hallitukselle toimintavaltuudet tarvittaville asioille.

Taloyhtiön hallitus (isännöitsijän kanssa) valmistelee asiat yhtiökokoukselle ja vastaa yhtiökokousten päätösten toimeenpanosta saamiensa toimintavaltuuksien mukaisesti.

Isännöitsijä hoitaa käytännön asiat hallituksen ohjeiden mukaan ottaen huomioon yleiset lait ja määräykset

Taloyhtiön hallinnossa toimiminen tuo vastuun, kuten elämä muutoinkin. Kun hallitus mieltää, että heidän tulee turvata talossa laadukkaat ja edulliset asumispalvelut eivätkä ryhdy toimiin, joihin eivät haluaisi osakkaana minkään hallituksen lähtevän, niin kaupunkilais- tai maalaisjärki pitää huolen siitä, että hallituksessa toimiminen on hauskaa asioiden hoitoa. Asioiden hoito vaatii kaikkien asukkaiden hallinnon sujuvaa yhteistyötä.

HANKI KOTIVAKUUTUS, SAATAT TARVITA SITÄ JO HUOMENNA!

Kerrostalossa asuvilla on usein väärä käsitys omasta vakuutusturvastaan. Virheellisesti luullaan ettei kotivakuutusta tarvita, koska taloyhtiöllä on kiinteistövakuutus. Näin ei kuitenkaan ole. Taloyhtiön vakuutus korvaa vain kiinteistön rakenteille, putkistolle tai muille yhteisissä tiloissa oleville laitteille tapahtuvat vahingot.

Mitä kotivakuutus sitten korvaa ?

- asukkaan omalle irtaimistolle tapahtuvat vahingot
- asukkaan omilla toimillaan taloyhtiölle tai muille asukkaille aiheuttamat vahingot



Eläviä esimerkkejä

Taloyhtiön putki vuotaa; huoneiston rakenteet kastuvat, mahdollisesti myös huonekaluja vahingoittuu, huoneistossa joudutaan suorittamaan koneellinen kuivaus, huoneistossa mahdoton asua kuivauksen ja korjaustöiden aikana

- taloyhtiön vakuutus korvaa kuivauksen ja katto-, seinä- ja lattiarakenteiden kuntoon saattamisen
- huomioitavaa on, että taloyhtiöllä ei ole pintoja korjatessaan velvoitetta saattaa niitä parempaan tasoon kuin taloyhtiön alkuperäinen varustetaso edellyttää, jos alkuperäinen lattiapinnoite on matto, ei parkettia tai laattaa asenneta. Tätä periaatetta taloyhtiön vakuutusyhtiökin noudattaa!
- taloyhtiön vakuutus ei korvaa asukkaan irtaimistovahinkoja, ei muualla asumisen kustannuksia korjaustöiden aikana, ei parempaa varustetasoa kuin yhtiön alkuperäinen;
Korvausta haetaan asukkaan omasta kotivakuutuksesta!



Asukas tekee huoneistossaan remonttia ja poraa putkeen; omaan huoneistoon tulee kosteusvaurio, myöskin alapuolella olevat huoneistot kastuvat

- taloyhtiön vakuutusyhtiö ei korvaa, koska taloyhtiöllä ei ole tuottamusta ko tapahtumassa
- korvausta haetaan asukkaan kotivakuutukseen liittyvästä vastuuvakuutuksesta.
Siis taas tarvitaan omaa kotivakuutusta!



Huoneistossa syttyy tulipalo, asukkaan irtaimistoa tuhoutuu, joudut asumaan muualla

- taloyhtiön vakuutus korvaa rakenteiden vahingot
- taloyhtiön vakuutus ei korvaa asukkaan tuhoutunutta irtaimistoa eikä muualla asumisen kustannuksia
Korvausta haetaan asukkaan omasta kotivakuutuksesta!
Jos huoneistossa olisi ollut toimiva palovaroitin, ei vahinkoa ehkä olisi tapahtunutkaan!

Paljon voi tapahtua, jota taloyhtiön vakuutus ei korvaa, jos Sinulla ei ole kotivakuutusta joudut itse kärsimään kaikki vahingon aiheuttamat kustannukset.

HUOM! Osakkeenomistaja, joka vuokraa huoneistoasi, liitä vuokrasopimukseen ehto: vuokralaisella oltava aina voimassa oleva kotivakuutus.

Valvo ehdon täyttymistä koko vuokrasuhteen ajan!

Tosi asia on, että jonakin päivänä voi tapahtua vahinko, josta aiheutuu Sinullekin mittava lasku! Kotivakuutuksen vuosimaksu on kohtuullinen, mutta antaa turvaa vahinkojen varalta!

Älä pihistä väärässä paikassa!



YHTEYSTIETOMME

HIIDENKIVI OY

- toimisto/isännöitsijä p. 873 320
- huolto ja päivystys p. 873 3214
- sähköposti: hiidenkivi@ahu.fi

RIIHELÄN HUOLTO OY

- toimisto/huolto p. 872 9600
- isännöitsijä p. 872 9610
- päivystys p. 020 428 2090
- sähköposti: riihelanhuolto@ahu.fi

SAKSALAN HUOLTO OY

- toimisto/isännöitsijä p. 873 8600
- huolto ja päivystys p. 873 8600
- sähköposti: saksalanhuolto@ahu.fi

SALPAKANKAAN HUOLTO OY

- toimisto/isännöitsijä p. 780 8085
- huolto p. 780 8085
- päivystys p. 0400 250 910
- sähköposti: salpakankaan.huolto@phnet.fi

SATULAKADUN HUOLTO OY

- toimisto/isännöitsijä p. 0207 589 860
- huolto ja päivystys p. 0207 589 869
lankap. 8,21 snt/min + 6,9 snt/min (alv 22 %)
matkap. 8,21 snt/min + 14,9 snt/min (alv 22 %)
- sähköposti: satulakadunhuolto@ahu.fi

TANSSIMÄEN HUOLTO OY

- toimisto/isännöitsijä p. 877 560
- huolto p. 050 547 7374
- sähköposti: tanssimaenhuolto@ahu.fi

TENAVANHUOLTO OY

- toimisto/isännöitsijä p. 734 7780
- huolto ja päivystys p. 0400 498 720
- sähköposti: tenavanhuolto@ahu.fi



Etua elämään. OP-Pohjolasta.

Kodin ja perheen vakuutukset

pohjola.fi



Oletko tullut ajatelleeksi kuinka monta erilaista vakuutusta sinulla on, mitä ne oikeastaan turvaavat – tai mitä sinä niistä hyödyt? Tuumaustauko Pohjolassa vie sinulta vartin, mutta se voi antaa yllättävänkin paljon. Nyt on hyvä aika varmistaa, että kodin ja perheen vakuutus-turva on kattava ja tarkoituksenmukainen. Keskittämällä vakuutuksesi saat monia etuja. Jo esim. koti-, liikenne- ja autovakuutuksilla saat keskittämisalennuksia. Etusi paranevat entisestään, jos olet OP-bonusasiakas. Lisätietoja vakuutuksista saat soittamalla numeroon 010 253 1555/Minna Uusitalo.

OP-bonusasiakas on sellainen Osuuspankin omistajajäsen tai Helsingin OP:n asiakas, jonka oma tai perheen yhteinen pankkiasiointi on vähintään 5000 euroa kuukaudessa.

ONGELMAJÄTEKIERROKSET LAHDESSA 12.5-15.5.2008

Kierroksilla metallinkeräysauto

Maanantai 12.5. Eteläinen Lahti

- 16.30-17.00 Jokimaa, Jokimaank. 6, raviradan p-alue
- 17.15-17.45 Patomäki, Puotik. 7, Patoseudun toimintakeskus
- 18.00-18.30 Renkomäki, Orimattilank. 93, p-alue kirjaston alap.
- 18.45-19.15 Laune, Ajokatu 53, City-Marketin ekopiste
- 19.30-20.00 Kerinkallio, Kerint. 37, Urheilukentän p-alue



Tiistai 13.5. Keskusta ja läntinen Lahti

- 16.30-16.50 Keskusta, Jalkarannant., linja-autoaseman p-alue
- 17.15-17.45 Jalkaranta, Sarvikuja1, koulun p-alue
- 18.00-18.30 Riihelä, Uotilank., ostoskeskuksen p-alue
- 18.45-19.15 Kasakkamäki, Sävelkatu 2, koulu
- 19.30-20.00 Kärpänen, Katsastajankatu 14, Koulutuskeskus Salpaus

Keskiviikko 14.5. Itäinen Lahti

- 16.30-17.00 Kunnas, Opink. ja Sydänkankaank. risteys
- 17.15-17.45 Ahtiala, Ahtialant. 137, nuorisoseurantalon p-alue
- 18.00-18.30 Laidun, Alasenk. 1, S-Market, p-alue
- 18.45-19.15 Joutjoki, Väinämöisentie 2, p-alue
- 19.30-20.00 Möysä, Möysänkatu 3-5, VPK:n piha



Torstai 15.5. Pohjoinen Lahti

- 16.30-17.00 Metsämaa, Metsämaank. ja Makarant. risteys
- 17.15-17.45 Kilpiäinen, Urpuk. 2, kioski
- 18.00-18.30 Mukkula, Lippok. 1, koulun p-alue
- 18.45-19.15 Kivimaa, Metsäpellont. 2, K-lähikauppa, ekopiste
- 19.30-20.00 Kiveriö, Hirsimetsänt. 52, S-Market Kiveriö, p-alue

Ongelmajättekierroksen muistilista:

- Tule ajoissa paikalle, huomioi auton pysähdys- ja poistumisaika.
- Kiertävään keräysautoon vastaanotetaan **maksutta** pieniä eriä kotitalouksien ongelmajätteitä kuten maalit, liimat, lakat, liuottimet, puunsuoja-aineet, öljynsuodattimet, öljyt, iskunvaimentimet, paristot, akut, jäädytin-, kytkin- ja jarrunesteet, moottorinpesunesteet, loisteputket ja -lamput, torjunta-aineet, voimakkaat puhdistusaineet jne.
- Pieni määrä on 50 kg ja/tai 50 l ongelmajätteitä.
- Ongelmajätteitä ei saa jättää etukäteen keräyspaikalle, vaan ne on itse luovutettava kuljettajalle.
- Palauta ongelmajätteet aina alkuperäisissä pakkauksissaan, jos mahdollista.
- Apteekit vastaanottavat käytöstä poistetut lääkkeet ja elohopeakuumemittarit.
- Kujalan jätekeskus ja pienjäteasemat vastaanottavat kyllästetyn puujätteen
- Autonrenkaita vastaanottaa renkaita myyvät liikkeet.

Metalliromun vastaanotto keräyskierroksilla ja noudot
tiedustelut: KUUSAKOSKI OY, Jarkko Illikainen 020 781 7475

Kujalan jätekeskuksen ja pienjäteasemien lisäksi kotitalouksien ongelmajätteitä vastaanotetaan **huoltamoiden** ongelmajätekonttiin:

Neste Hennala, Lahti

Hennalankatu 309, 15700 Lahti
(03) 734 9705

Teboil Ahtiala, Lahti

Ahtialantie 35, 15170 Lahti
(03) 783 0155

Neste Kivistönmäki, Lahti

Lahdenkatu 57, 15210 Lahti
(03) 751 3001

Lähde ja tiedot: www.pjh.fi