

# 3

## KORJAUSHANKKEEN PÄÄTÖKSENTEKO JA VASTUUNJAKO

### 3.1 Päätöksenteko

#### 3.1.1 Hallitus toimii yhtiökokouksen valtuuttamana

Hallitus ei voi teettää korjaushankkeita ilman yhtiökokouksen antamia valtuuksia. Erityisesti rahankäyttöön tulee olla yhtiökokouksen valtuutus.

Valtuutus voidaan antaa kahdella tavalla. Yhtiökokous voi antaa hallitukselle joko luottamukseen perustuvat kokonaisvaltuudet, jolloin se antaa hankkeelle käytännössä vain kokonaisbudjetin. Toinen mahdollinen tapa on edetä askel askeleelta, hyväksyä aina edellisen vaiheen lopputulos ja antaa hallitukselle seuraavan vaiheen budjetti ja tekninen sisältö. Hallituksen ja projektinjohtajan tulee aina tietää, onko heillä yhtiökokouksen antama valtuus edetä vai ei. Jos ei tiedetä, minkä

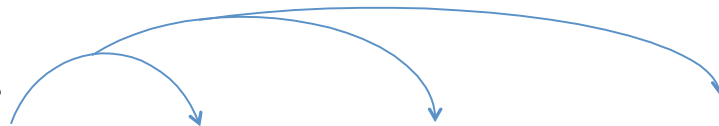
Hallitus ei voi teettää korjaushankkeita ilman yhtiökokouksen antamia valtuuksia.

periaatteen mukaan toimitaan, riski osakkaiden keskinäisiin riitoihin on suuri.

Asunto-osakeyhtiölaki vaatii vuosittaisen budjetin ja kunnossapito-tarveselvityksen (korjausohjelman) käsittelemistä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen asia on määrittää, miten paljon se korjausasioissa antaa toimintavaltuuksia hallitukselle ja kuinka paljon taas hallitus vie asioita yhtiökokouksen päätettäväksi. Olennaista on aina osakkaiden lainmukai-nen ja tasavertainen kohtelu ja se, että osakkaat vähintäänkin tietävät, miten hallitus on heille annettuja valtuuksia käyttänyt.

Esimerkiksi katon maalauksen yksityiskohtia ei ole syytä käsitellä monessa yhtiökokouksessa, vaan yhtiökokous antaa kertaalleen hallitukselle valtuudet maalauttaa katto ja käyttää projektiin kokonaisuudessaan tietyn verran rahaa ja hallitus etenee näissä puitteissa ja hyväksyy hankesuun-nitelman harkintansa mukaan. (Ks. lisää hallituksen ja yhtiökokouksen vastuunjaosta erilaisten projektien välillä luvusta 7.5.3.)

Tapa 1:  
Yhtiökokous  
antaa valtuudet  
koko hankkeelle  
kerralla  
~ Pienet ja/tai  
selkeät hankkeet



Tapa 2:  
Yhtiökokous antaa  
valtuudet vaihe  
kerrallaan  
~ Suuret ja/tai  
monimuotoiset  
hankkeet



**Kuva 5. Valtuutuskäytännöt korjaushankkeessa.**

### 3.1.2 Päätöksentekomenettely

Korjaushankkeesta päätetään yhtiökokouksessa yleensä enemmistöpäätöksellä (yli puolet kokouksessa edustetuista osakkeista kannattaa hanketta), ja osakkaat osallistuvat hankkeen rahoittamiseen yhtiöjärjestyksessä määritellyn vastikeperusteen mukaisesti. Korjaushankkeen aikana (hankesuunnittelusta toteutukseen) yhtiössä tehdään yleensä useita yhtiökokouspäätöksiä, ja vain erittäin pienissä hankkeissa pystytään toimimaan yhden yhtiökokouspäätöksen varassa.

Paras tapa on eriyttää kaksi asiaa toisistaan: asian esittely ja asiasta päättäminen. Laajoissa ja monimuotoisissa hankkeissa käytäntönä on se, että hankesuunnittelija (ks. luku 6.4) itse esittää hankesuunnitelman osakkaille erillisessä infotilaisuudessa ennen päätöksentekotilaisuutta. Tämä antaa mahdollisuuden lisäkysymyksiin sekä aikaa sisäistää asia ennen päätöksentekoa. Jos erillinen esittely tuntuu liian raskaalta menettelyltä, materiaali on toimitettava kaikille hyvissä ajoin ennen päätöksentekoa.

### 3.1.3 Päätökset välttämättömistä lisätöistä

Korjausrakentamisessa yllätyksiltä ei aina voida välttyä. Olennaista on tietää, onko yllätyksen vaatima lisätö syytä viedä yhtiökokouksen päätettäväksi. Ellei lisätölle ole tosiasiallisia ratkaisuvaihtoehtoja eikä työmaa voi edetä ennen sen tekemistä, ei hallitukselle jää muuta mahdollisuutta kuin tilata työ ja sen jälkeen saattaa päätös välittömästi osakkaiden tietoon.

Käytännössä kyse on useimmiten työmaalla havaitusta lisätötarpeesta, jonka kustannus ylittää yhtiökokouksen antaman budjetin. Näissä tapauksissa on järjestettävä ylimääräinen yhtiökokous, jossa päätetään lisärahoituksen järjestämisestä jo tehdyille työille.