

Sisällys

ESIPUHE	5
1 JOHDANTO.....	10
1.1 Uusi työaikalaki	10
1.2 Työaikakäytännöt isännöinnissä tähän asti	10
1.2.1 Isännöitsijöiden työehdot.....	10
1.2.2 Isännöitsijöiden työaika	12
2 KENEEN TYÖAIKALAKIA SOVELLETAAN?	18
2.1 Pääsääntö: työaikalakia sovelletaan työ- ja virkasuhteisiin isännöitsijöihin	18
2.2 Poikkeukset soveltamisalasta	19
2.2.1 Poikkeus 1: Työaika-autonomia ja johtamistyö.....	21
2.2.2 Poikkeus 2: Työaika-autonomia ja toiminnan erityispiirteet	24
2.2.3 Poikkeus 3: Työnantajan perheenjäsenen tekemä työ.....	25
2.3 Esimerkkejä isännöitsijän tehtäväkuvista	26
3 VUODEN 2020 TYÖAIKALAKI – KESKEISET MUUTOKSET VERRATTUNA VANHAAN.....	30
3.1 Työajan käsite – mikä on työaika ja mikä ei?.....	30
3.2 Työajanseuranta ja työaikakirjanpito	31
3.2.1 Työajanseurannan järjestäminen	31
3.2.2 Työaikakirjanpito.....	33

3.3	Joustotyöaika ja etätyö.....	34
3.3.1	Joustotyöaika	34
3.3.2	Etätyö.....	36
3.4	Työaikapankki	36
3.4.1	Missä töissä työaikapankkia voidaan soveltaa?	37
3.4.2	Työaikapankkia koskeva sopimus	38
3.5	Liukuva työaika.....	39
3.5.1	Liukuma-aika ja enimmäiskertymä	39
3.5.2	Liukuvasta työajasta sopiminen	40
3.6	Työnantajan ja työntekijän sopimukseen perustuva säännöllinen työaika	41
3.7	Lepoajat.....	42

4 TYÖAIKALAIN VAIKUTUS ISÄNNÖINTIYRITYSTEN

	TOIMINTAKÄYTÄNTÖIHIN	44
4.1	Mitä isännöintiyrityksen pitää vähintään tehdä?	44
4.1.1	Työajanseurannan järjestäminen ja siitä sopiminen	45
4.1.2	Työsopimusten ehdot työajan määräytymisestä.....	46
4.1.3	Päivittäisestä tauosta sopiminen	46
4.1.4	Liukuvan työajan ehdoista sopiminen	47
4.1.5	Enimmäistyöajan huomioiminen	48
4.2	Työajan järjestämisvaihtoehdot erilaisiin tilanteisiin.....	48
4.2.1	Työtä tehdään vain toimistolla ja kokoukset hoidetaan työpaikalla	49
4.2.2	Työtä tehdään pääosin toimistolla ja tilapäisesti muualla.....	52

4.2.3	Työtä tehdään pääsääntöisesti muualla kuin toimistolla	53
4.2.4	Työtä tehdään jatkuvasti vaihtuvissa kohteissa ja harvoin toimistolla	55
4.3	Kokouspalkkiokäytännön vaikutukset työaika-järjestelyihin	56
4.3.1	Vaihtoehto 1: Kokouspalkkiot maksetaan niin säännöllisellä työajalla kuin sen ulkopuolella pidetystä kokouksista	56
4.3.2	Vaihtoehto 2: Kokouspalkkiot maksetaan vain säännöllisen työajan ulkopuolella pidetyistä kokouksista	58
4.3.3	Vaihtoehto 3: Kokouksiin käytetty aika maksetaan lisä- ja ylityökorvauksina	58
4.3.4	Vaihtoehto 4: Kokouspalkkiot on huomioitu peruspalkassa ja kaikki kokoukset pidetään liukuvan työajan puitteissa	61
4.3.5	Vaihtoehto 5: Kokouspalkkioista maksetaan erillinen kuukausikorvaus	61
4.4	Työsopimukset ja muut sopimukset	63
4.4.1	Uusi työsopimus vai sopimusliite vanhaan työsopimukseen?	63
4.4.2	Muut työaika koskevat työnantajan ja isännöitsijän väliset erilliset sopimukset	63
4.5	Palkkausjärjestelmän kehittäminen	65

LIITTEET

Liite 1	Työaikalaki (872/2019).....	67
Liite 2	Työaicaliite työsopimukseen.....	89
Liite 3	Isännöitsijän työsopimus (malli).....	92
Liite 4	Joustotyöaikaa koskevat sopimusmallit	100
Liite 5	Työaikapankkia koskeva sopimusmalli	106
Liite 6	Liukuvaa työaikaa koskeva sopimusmalli.....	109
Liite 7	Etätöitä koskeva sopimusmalli.....	110

HAKEMISTO	114
------------------------	------------