

Taloyhtiön hyvä hallintotapa

31.8.2019

Krister Ilvonen



Agenda

- Yleistä taloyhtiön hyvästä hallintotavasta
- Suositus nro 1 (pääpaino)
- Suositus nro 26
- Suositus nro 14
- Suositus nro 10



Mikä taloyhtiön hyvä hallintotapa?

- Suositus pyrkii edistämään
 - taloyhtiöiden hallinnon kehittämistä
 - alan itsesääntelyä eli toimintatapojen kehittämistä ilman §:ä
- Suositukset kuvaavat yhden huolellisen toimintatavan
 - Hyvän hallinnon mukainen toiminta saavutettavissa muillakin tavoin



Mitä osapuolet hyötyvät?

- Hyvää hallintotapaa ja sen toimintatapoja soveltamalla voidaan kehittää yhteistyötä hallituksen ja isännöinnin välillä sekä saavuttaa tyytyväisemmät hallitukset
 - Samalla edistetään asukkaiden ja osakkaiden viihtymistä omissa taloyhtiöissään



Suunta ja tavoite



Kun taloyhtiössä ei ole selkeää suuntaa

Yhtiössä päätöksiä tehdään tuuliajamentaliteetilla:

- Ensin päätetään yhtä, seuraavana vuonna jotain toista
- Hallitus ei tiedä tunne asukkaiden tarpeita eikä tiedä, millainen taloyhtiö olisi osakkaiden toiveiden mukainen
- Yhtiössä on syntynyt kuppikuntia, jotka kyräilevät toisiaan
- Hallitus ja isännöinti ei uskalla tehdä sille kuuluvia päätöksiä, vaan siirtää asioita herkästi yhtiökokoukseen
- Kun asioita ei saada päätettyä, eivät taloyhtiön asiat etene, ja kaikkia tuskastuttaa
- Osapuolten tyytymättömyys lisää kaikkien työtä ja negatiivisuutta



Miten THH auttaa?

Hyvä hallintotapasuositus nro 1 määrittää, että **taloyhtiöllä tulee olla osakkaiden yhteisen tahtotilan mukainen strategia.**

Kun strategia on laadittu, yhtiöllä on selkeä käsitys siitä, mihin panostetaan, millainen taloyhtiö halutaan olla.

Hallitus ja isännöitsijä pystyvät hallinnon hoidossa tukeutumaan strategian linjauksiin, ja luottamaan, että toimivat oikein.

Kiitos strategian taloyhtiö toimii suunnitelmallisesti, ja hallinto rullaa.

Vuosisuunnittelu ja talousarvio on helppo laatia, ja yhtä järkevää ja johdonmukaista päätöstä seuraa toinen.



Asukasviestinnän kehittäminen



Miten THH auttaa?

Viestinnän puute taloyhtiöissä katsotaan olevan merkittävä asumisviihtyvyyttä heikentävä tekijä. Viestintää parantamalla myös isännöinnin arvostus kasvaa ja työ helpottuu.

Hyvä hallintotapasuositus nro 26 **sanoo ensi kertaa ääneen, että taloyhtiöissä avoimuus on pääsääntö ja salassapito poikkeus.** Tämä ja kaikki viestintäsuositusten suositukset kannustavat taloyhtiöitä jatkuvaan avoimeen viestintään osakkaille ja asukkaille.



Suunnittelemattoman hallitustyön kirous

- Kokousten hankala sovittaminen lennosta kaikkien kalenteriin
- Kokous sovitaan tiukalla aikataululla ja valmistelulle ei jää kunnolla aikaa, se tulee valmiiksi tulee kiireellä tai jää tekemättä
- Omien töiden suunnittelu on käytännössä haastavaa, ja koko ajan on tulipalojen sammuttelu käynnissä



Miten THH auttaa?

Hyvä hallintotapa edellyttää, että hallitus laatii toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen ja suunnitelman kokousten pitoajankohdista (Suositus 14).

Isännöitsijä pystyy paremmin aikatauluttamaan selvitettäviä ja toimeenpantavia asioita. Kokoukset saadaan myös tehokkaammiksi, kun asiat ovat päätöskypsiä ajallaan, ja kokouksia pystytään pitämään enemmän myös puhelimitse, sähköpostitse ja skypeillä.



Apua yhtiökokousten pitoon

Suositus 10: Osakas voi kysyä yhtiökokoukseen liittyviä asioita etukäteen hallitukselta / isännöitsijältä.

- Etukäteen esitetyt, kirjalliset kysymykset, joihin suosituksenkin mukaan vastataan vasta yhtiökokouksessa, helpottavat osakkaiden kyselyoikeuden toteuttamista
- Isännöitsijä ja hallitus voi valmistautua etukäteen (vs. puun takaa tulee kinkkisiä kysymyksiä kokouksessa)
- Kokoukset sujuvampia (aikaa säästyy)



KIITOS!

