

Miksi hallitustyöskentelyyn pitää ja kannattaa panostaa ?

- Hallitus on keskeisessä roolissa päätöksenteossa ja sen valmistelijana
- Hallitukselta odotetaan hyviä ja oikeudenmukaisia ratkaisuja
- Hallitukselta odotetaan avoimuutta ja riittävää viestintää
- Hallituksen ja isännöitsijän yhteistyö on keskeistä onnistumisen kannalta
- Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus (julkaistu 31.8.2016) sisältää 15 suositusta hallitustyöskentelyyn

Varapuheenjohtaja, rakennusneuvos Ben Grass

Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry



Asunto-osakeyhtiöt lukuina

Asunto-osakeyhtiöitä on 87 419 (30.6.2016)

Asukkaita yli 2 miljoonaa henkilöä

Hallituksen jäseniä yli 250.000-300.000

Hallituksen puheenjohtajia yli 87.000

Isännöintiyrityksiä 700, joissa yli 2000 isännöitsijää

TOIMIVALTASUHTEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

YHTIÖKOKOUS

- Ylin päättävä elin
- Yhtiöjärjestyksen ja lain mukaiset asiat
- Laajakantoiset asiat
- Hallituksen valitseminen

HALLITUS

- Päätökset yhtiökokouksen päätösten raameissa
- Toiminnan asianmukainen järjestäminen ja organisointi
- Toimeenpanopäätökset
- Yhtiökokouksen päätösten valmistelu
- Isännöitsijän valinta ja valvonta

ISÄNNÖITSIJÄ

- Hallituksen ja yhtiökokouksen päätösten toimeenpano
- Asioiden valmistelu ja asiantuntijoiden käyttö
- Toimivan hallinnon ylläpito
- Sopimuskumppaneiden valvonta
- Operatiiviset päätökset

TILINTARKASTUS

- Raportointi hallitukselle ja yhtiökokoukselle
- Tilintarkastuskertomus
- Neuvot isännöitsijälle

MIKÄ TALOYHTIÖSSÄ KIINNOSTAA ?

Asukasnäkökulmasta osakasta kiinnostavat etupäässä seuraavat asiat:

- taloyhtiön vastikkeen suuruus ja kiinteistön kunto
- asumispalveluiden taso, viihtyvyys, turvallisuus
- oikea maksu-, vastike- ja rahoituspolitiikka

Sijoittajaa ja myyntiaikeissa olevaa asukasta kiinnostavat seuraavat asiat:

- asunnon asema asuntomarkkinoilla
- miten asunnosta saa parhaan mahdollisen hinnan
- osakkeen arvo ja arvonnousun mahdollisuus (asunnon tekeminen houkuttelevammaksi esimerkiksi pintaremontilla tai ulkomaalauksella).

TALOYHTIÖN YHTEISKUNTAVASTUU

Taloudelliset vaikutukset

- ei voiton vaan pikemminkin jatkuvuuden tavoittelu
- tuottoja oltava sen verran, että taloyhtiö pystyy niiden avulla jatkuvasti kehittämään toimintaansa ja pysymään kilpailukykyisenä suhteessa muihin taloyhtiöihin

Ekologiset vaikutukset

- toimintojen sähköistäminen: taloyhtiön kotisivut ja hallituksen infranet
- jätteiden lajittelu
- energian säästö: kulutusseuranta, energiatodistus

Sosiaaliset vaikutukset

- asukkaiden ikääntyminen: auttaminen arjessa, esteettömyyden takaaminen, hissien rakentaminen
- turvallisuuden tunteen luominen
- yhteisöllisyyden luominen, yhdessä tekeminen
- häiriökäyttäytymisen estäminen: asioihin puututaan välittömästi, järjestyssäännöillä kannustetaan hyvään asumiseen
- viihtyvyyšnäkökohdat: yleinen kunnossapito, yhteiset pelisäännöt, porrashuone ja pihapiiri viihtyisäksi.



Roolit

PALVELUN TUOTTAMINEN
- TOIMIALA

Useita yhdistyksiä

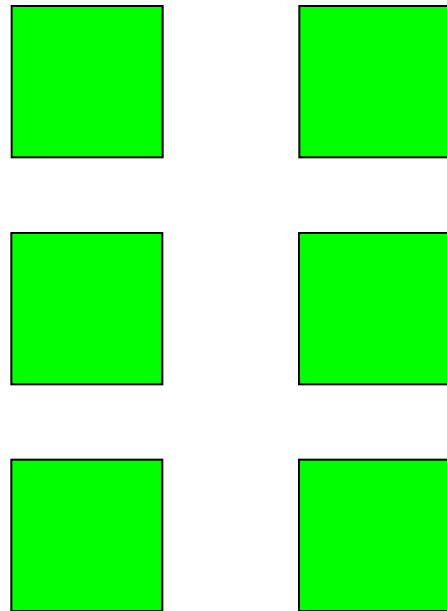
ISÄNNÖINTI -TOIMIALA

Suomen Isännöintiliitto

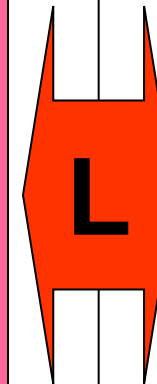
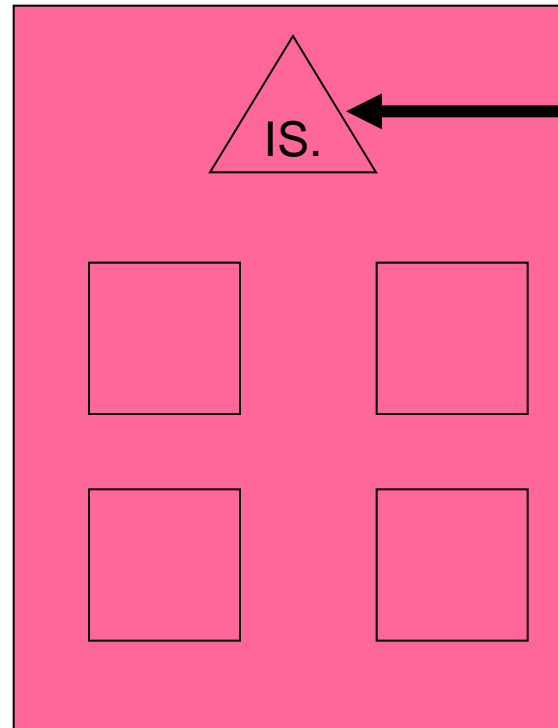
TALOYHTIÖIDEN
OMISTAMINEN
- TOIMIALA

Suomen Kiinteistöliitto

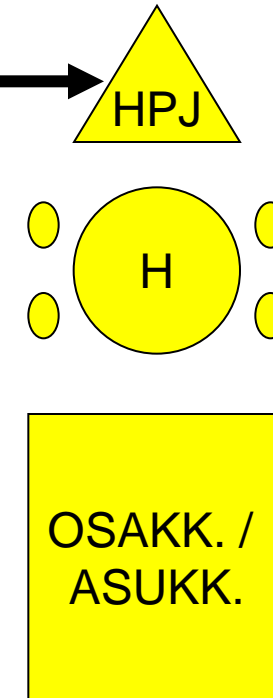
PALVELUNTUOTTAJAT



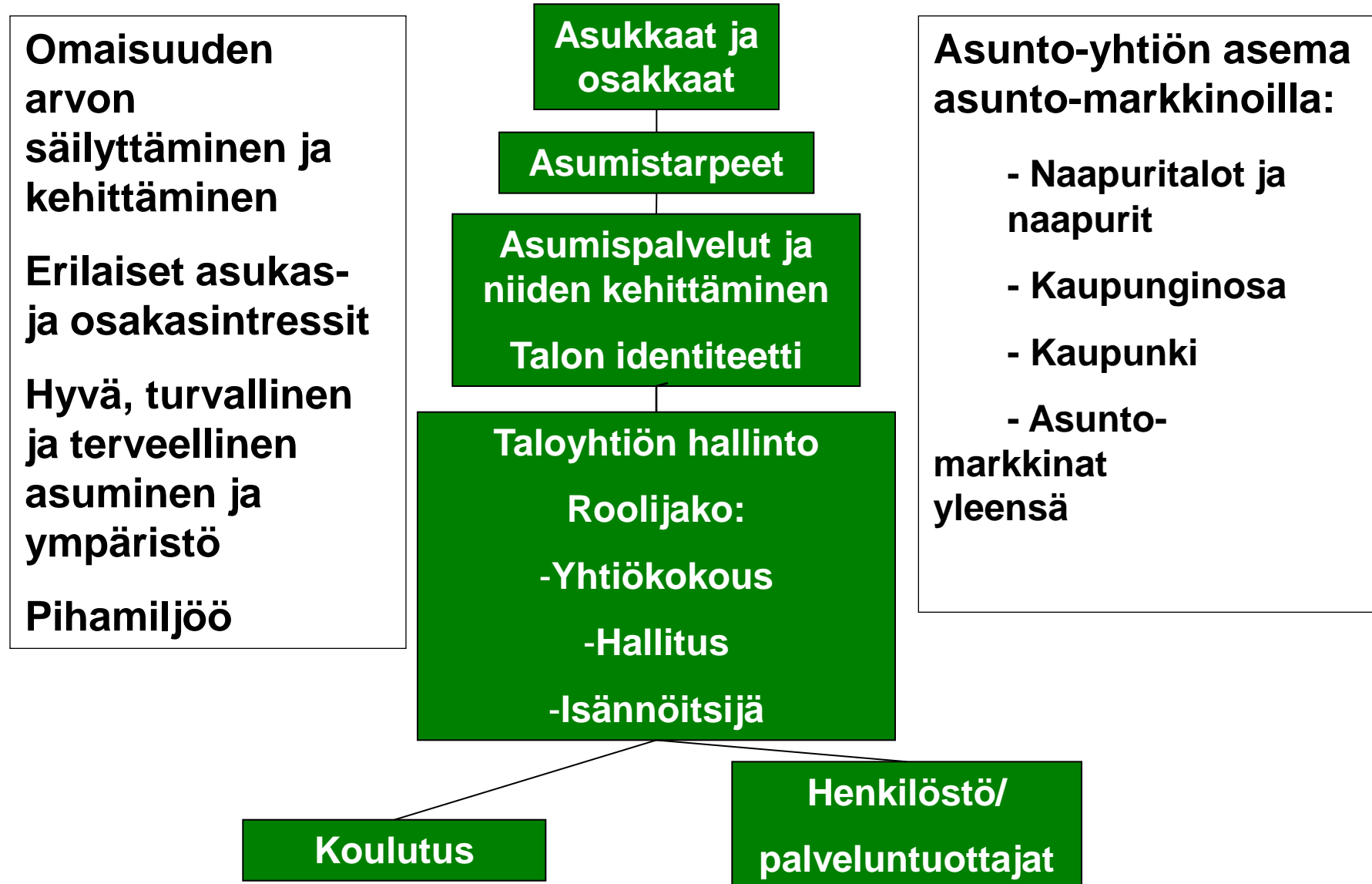
ISÄNNÖINTIYRITYS /
ISÄNNÖITSIJÄT



TALOYHTIÖ /
OSAKKAAT



TALOYHTIÖN KEHYSKAAVIO



HALLITUKSEN TEHTÄVIÄ

- 1) strategiset tehtävät
- 2) kokonaisuuden hallinta ja tulevaisuuden suunnittelu
- 3) Isännöitsijän tukeminen, valvominen ja ohjeistaminen
- 4) Isännöitsijän valitseminen ja tarvittaessa erottaminen
- 5) omistajien edunvalvonta
- 6) yhtiön taloudesta vastaaminen
- 7) lakisääteiset tehtävät, jotka johtuvat lähinnä osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiölaista
- 8) yhtiöjärjestyksen noudattaminen.

Omistajaohjaus ja hallitus

Yhtiön hallitus on yhtiön tärkein elin koska yhtiön hallitus edustaa omistajuutta ja sille kuuluu myös vastuu yrityksen hallinnan kehittämisestä

Hallitus on yhtiötä johtava operatiivinen toimielin

Hallituksen tehtäviin kuuluu kaikki ne tehtävät, joita yhtiölaeissa tai yhtiöjärjestyksessä ei määrätty yhtiön toisten elinten toimivallan piiriin

Hallitustyötä on seurattava ja kehitettävä jopa hallitustyön arviointimenettelyn pohjalta

Hallituksen ja toimivan johdon välien on oltava kunnossa

Erityisesti hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan henkilökemioiden yhteensopivuus on merkityksellinen koska näiden on oltava tekemisissä myös hallituksen kokousten välisinä aikoina

HALLITUSTYÖN HAASTEET

Hallitustyöskentelyyn palveluajattelumalli tuo erityisesti seuraavia haasteita:

hallitustyöskentelyn painopiste on oltava toisaalta hyvän asumisen ja toisaalta asuntojen arvon kehittämisessä

ennakoinnin, pitkän tähtäimen suunnittelun ja muuttuvan ympäristön huomioon ottamisen merkitys kasvaa

hallituksen on tunnettava taloyhtiön perustiedot ja osattava arvioida asumispalvelutarpeet

osakkaita on informoitava riittävästi taloyhtiön asioista keskustelun ja yhteisen suunnan varmistamiseksi

kiinteistöala ja asumisen tarpeet on tunnettava.

LISÄARVOA TUOTTAVA HALLITUS

Miten muodostetaan lisäarvoa tuottava hallitus ?

Taloyhtiölle on saatava toimintaan sitoutunut ja osaava hallitus

Hallitus muodostuu kokoonpanoltaan toinen toistaan täydentäväksi

Hallitus on innostunut kehittämään taloyhtiötä

Hallitus laatii yhtiölle strategian

Hallitusta johdetaan oikein

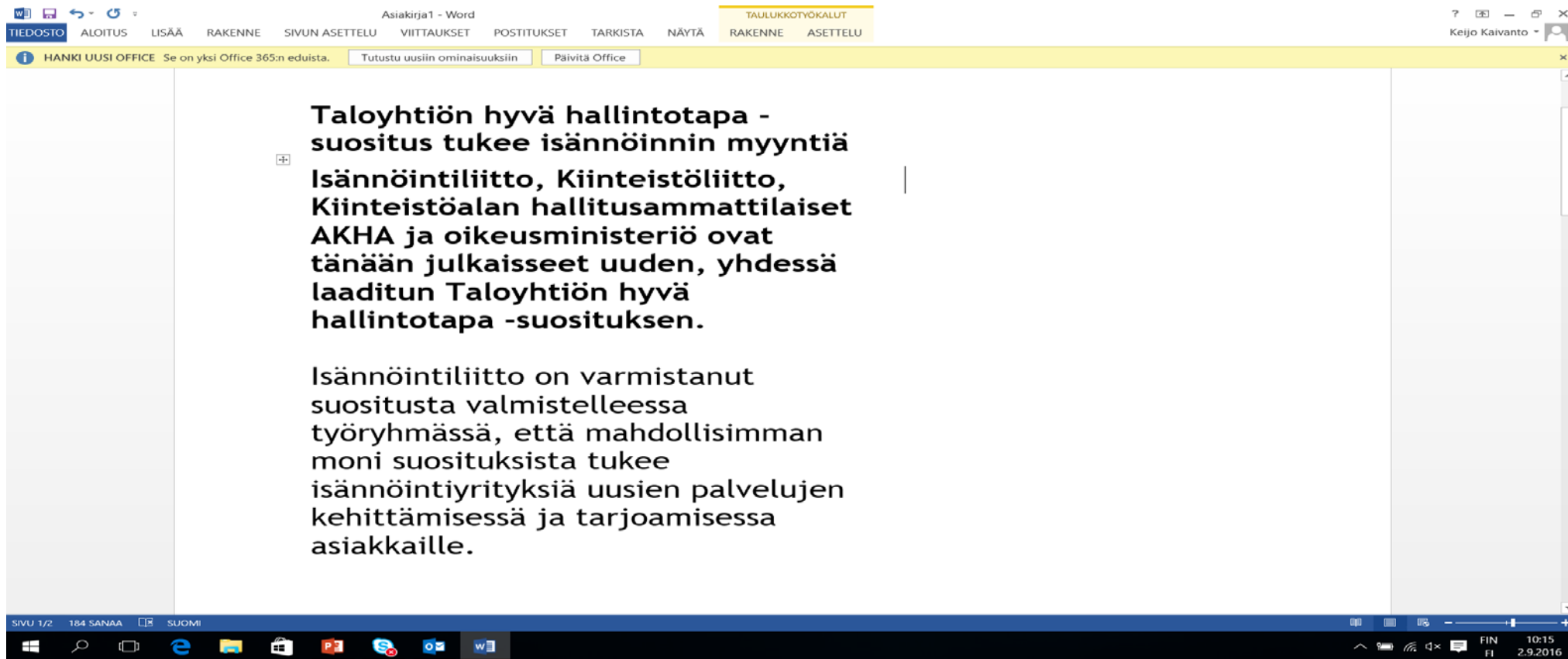
Hallitus tietää roolinsa

Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016

Suosituksen antajina:

- Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA yhteistyössä oikeusministeriön kanssa
- Saatavissa netissä: www.kiinteistoliitto.fi/www.taloyhtio.net, www.isannointiliitto.fi, www.akha.fi ja www.om.fi ja printtinä Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä www.kiinkust.fi
- Taloyhtiön, isännöitsijän ja hallitusammattilaisen työkalu

Esimerkki Isännöinti-ilto tiedottamisesta



The screenshot shows a Microsoft Word document titled "Asiakirja1 - Word" with the ribbon set to "TAULUKKOTYÖKALUT". The document content is in Finnish and reads:

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus tukee isännöinnin myyntiä

Isännöinti-liitto, Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ja oikeusministeriö ovat tänään julkaisseet uuden, yhdessä laaditun Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen.

Isännöinti-liitto on varmistanut suositusta valmistelleessa työryhmässä, että mahdollisimman moni suosituksesta tukee isännöinti-yrityksiä uusien palvelujen kehittämisessä ja tarjoamisessa asiakkaille.

The document interface includes a top status bar with "HANKI UUSI OFFICE" and "Se on yksi Office 365:n eduista." and a bottom taskbar showing the Windows taskbar with the time 10:15 and date 2.9.2016.

Asiakirja1 - Word

TIEDOSTO ALOITUS LISÄÄ RAKENNE SIVUN ASETTELU VIITTAUKSET POSTITUKSET TARKISTA NÄYTÄ

HANKI UUSI OFFICE Se on yksi Office 365:n eduista. Tutustu uusiin ominaisuuksiin Päivitä Office

- **Pidemmän ajan tavoitteet ja niiden toteutussuunnitelma, strategia** (suositus 1)
 - Tärkein suosituksesta. Strategia luo jatkuvuutta ja on ainoa keino kehittää taloyhtiötä pitkäjänteisesti.
 - Vain osakkaiden ja asukkaiden kuuleminen sitouttaa heidät valittuun linjaukseen.
- **Avoimuusperiaate** (suositus 26)
 - Avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen on hallitusten ja isännöinnin yhteinen haaste.
 - Nykyaikaiset välineet kuten rappunäytöt ja verkkosivut helpottavat taloyhtiökohtaisen tiedon jakamista asukkaille asti.
- Viestintäsuositukset (merkitty otsikoihin "VS")
 - Viestinnän vastuista ja välineistä on sovittava ja varattava resurssit taloyhtiön budjettiin.

SIVU 2/3 183 SANAA SUOMI

10:17 2.9.2016