

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä?

Uuden lain vaikutukset taloyhtiön toimintaan

ARY:n seminaariin 7.4.2010

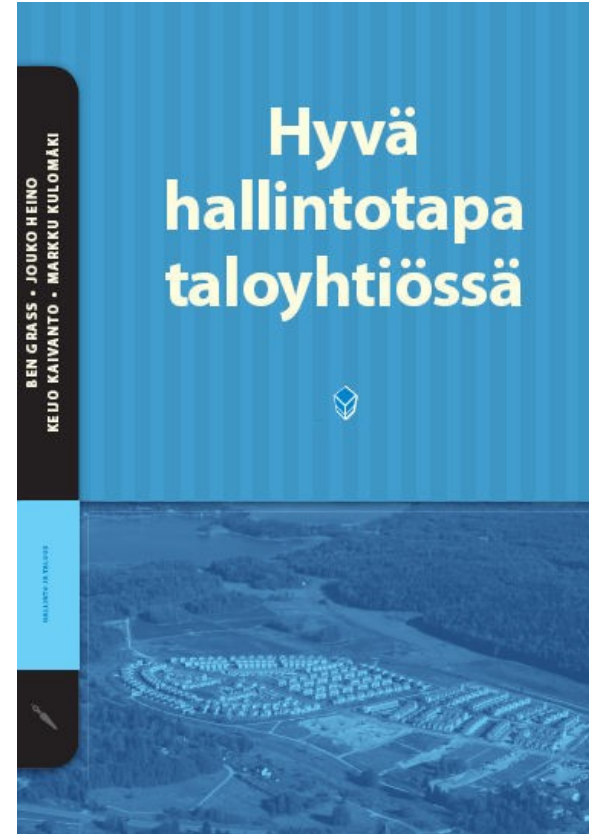
Toimitusjohtaja, isännöitsijä Markku Kulomäki

Asunto-osakeyhtiöt

- Taloyhtiöitä, hallituksen puheenjohtajia yli 80.000
- Asukkaita noin 2 miljoonaa
- Hallituksen jäseniä 250.000 – 300.000
- Ammatti-isännöitsijöitä noin 2000
- Noin 500 pienessä isännöitsijätoimistossa

Ben Grass
Jouko Heino
Keijo Kaivanto
Markku Kulomäki

**HYVÄ
HALLINTOTAPA
TALOYHTIÖSSÄ**



Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

- Suositukset laadittu asunto-osakeyhtiölle
- Hyödynnetty osakeyhtiöissä sovellettua
- Tavoitteena parantaa hallitustyöskentelyä ja ennakoida sekä ehkäistä ongelmia
- Jaottelu: yhtiökokous-hallitus-isännöitsijä-palkkiot-riskien hallinta-tilintarkastaja-strategia

Hyvän hallinnon kehittäminen taloyhtiöissä

- Huonoon hallitustyöskentelyyn on puututtava
- Pidettävä huolta asunto-osakkeen arvon kehittymisestä
- Uskallettava käyttää asiantuntijoita oikealla hetkellä
- Keskityttävä koko yhtiön asioiden hoitamiseen
- Varmistettava hyvän hallinnon toimivuus ketjussa
yhtiökokous – hallitus - isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiölain uudistus

- Laki vahvistettu 22.12.2009
- Laki astuu voimaan 1.7.2010
- Pääosiltaan vastaa hallituksen esitystä HE 24/2009
- Uusi Asunto-osakeyhtiölaki sisältää 29 lukua ja 314 pykälää, voimassa oleva laki 10 lukua ja 96 §:ää
- AOYL eriytetään kokonaan OYL:sta
 - Kaikki asunto-osakeyhtiötä koskeva sääntely AOYL:n

Uudistuksen tavoitteet

- Yhteisön päätöksentekomenettelyiden ja osakkaiden itsemääräämisoikeuden selventäminen
- Vastuun rajojen selventäminen (mm. muutostyö- ja kunnossapitovastuu)
- Osakkaiden ja yhtiön suhteen selventäminen
 - Tarkistettu yhtiön päätösten moittimista ja vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä
- Ei olennaisia muutoksia voimassa olevan lain mukaisiin periaatteisiin eikä yhtiön, osakkaiden tai isännöitsijän (-yhteisön) oikeuksiin ja velvollisuuksiin

Yhtiöjärjestyksen muutostarpeet

- Uuden AOYL:n pakottavien säännösten tuomat muutokset
 - Mm. lunastuslausekkeet
 - Varsinainen yhtiökokous: pitämisen ajankohta, käsiteltävät asiat
 - Yhtiökokouskutsun vähimmäismääräaika ja kutsun toimittaminen
- Uuden AOYL:n tahdonvaltaiset säännökset
- Yhtiöjärjestyksessä käytetyt käsitteet
 - tarkistaminen ja muuttaminen uutta lakia vastaavaksi
- Yhtiöjärjestyksen muiden määräysten ajantasaisuuden päivittäminen
 - poistetaan esim. mitättömät määräykset, jotka perustuvat kumottuihin lakeihin

TOIMIVALTASUHTEET

- 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

-Tilintarkastus-
kertomus

-Neuvot
isännöitsijälle

Isännöitsijä

- **AOYLE 7:21 §**

- Uudistuksen myötä isännöitsijäksi voidaan valita luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö

- Jos isännöitsijäksi valitaan yhteisö, on tämän ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle päävastuullinen isännöitsijä (luonnollinen henkilö)
- Päävastuulliseen isännöitsijään sovelletaan AOYL:n ja muun lain säännöksiä isännöitsijästä

Tilintarkastaja

- **AOYLE 9:5 §**

- Tilintarkastajalla tarkoitetaan ammattitilintarkastajaa

- Velvollisuus valita tilintarkastaja

- A) taloyhtiöt, joissa on vähintään 30 huoneistoa

- vastaa vo. lakia

- B) jos osakkeenomistajat, joilla on vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai 1/3 kokouksessa edustetuista osakkeista vaativat tilintarkastajan valitsemista yhtiökokouksessa

Toiminnantarkastus

- **AOYLE 9:6-12 §**
 - Tilintarkastuslaissa luovuttu maallikoiden suorittamasta tilintarkastuksesta → toiminnantarkastus korvaa
 - Toiminnantarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen
 - Toiminnantarkastajalle ei aseteta vastaavia tilintarkastajia koskevia ammatillisia kelpoisuusvaatimuksia
 - Toiminnantarkastukseen ei sovelleta tilintarkastusta koskevia kansainvälisiä normistoja

MIKÄ TALOYHTIÖSSÄ KIINNOSTAA ?

- Asukasnäkökulmasta osakasta kiinnostavat etupäässä seuraavat asiat:
 - taloyhtiön vastikkeen suuruus
 - asumispalveluiden taso
 - 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
 - jätteen 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
 - viihtyvyyden näkökohdat: yleinen kunnossapito, yhteiset pelisäännöt, porrashuone ja pihapiiri viihtyisäksi.

TALOYHTIÖN SIDOSRYHMÄT

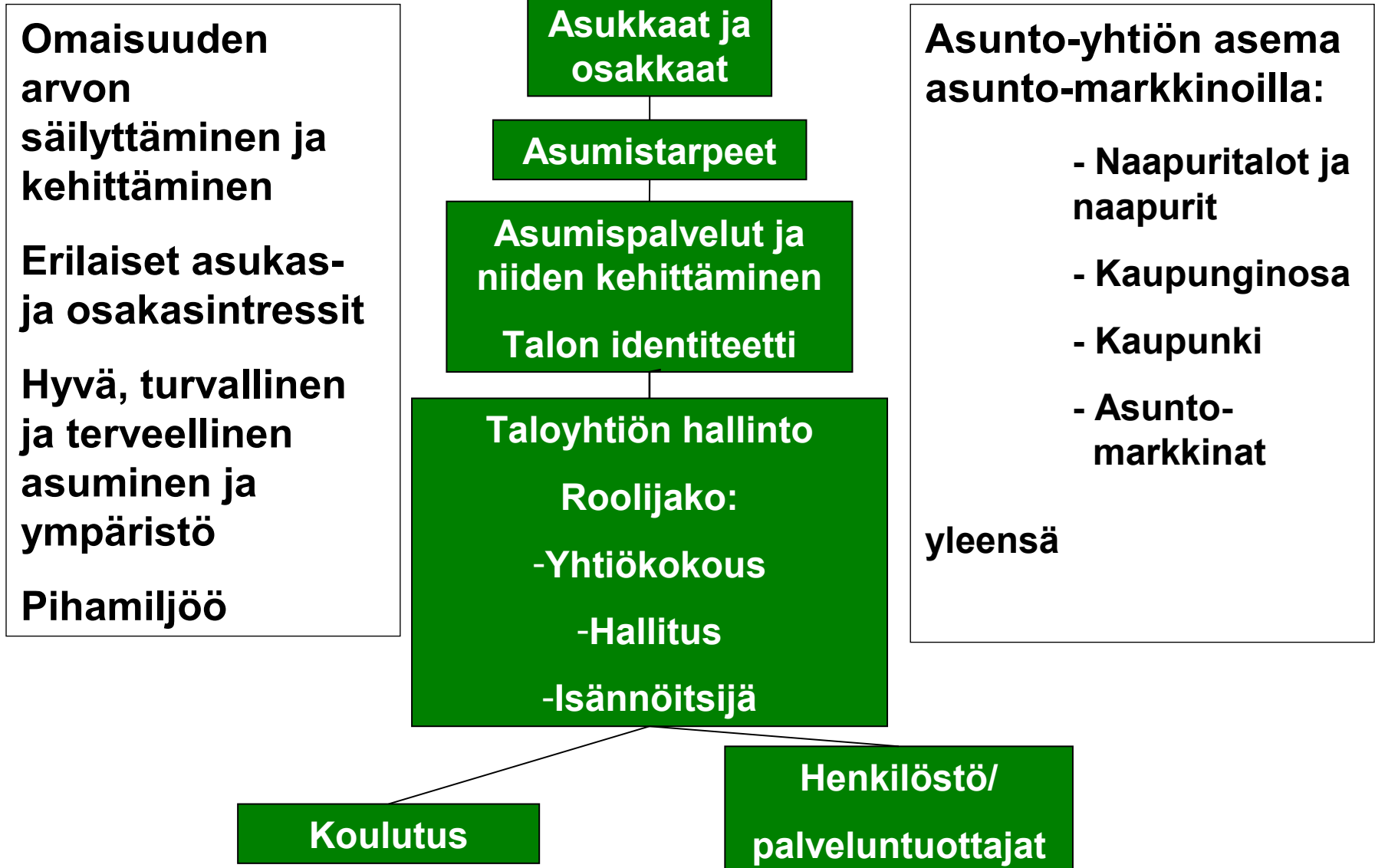
- Asukkaat ja osakkaat
- Isännöitsijä, isännöitsijätoimisto
- Talonmies/huoltomies
- Rakennuttajat / rakennusliikkeet
- palveluntuottajat
- Rahoituslaitos
- Vakuutusyhtiö
- Toimittajat

Kunnalliset laitokset

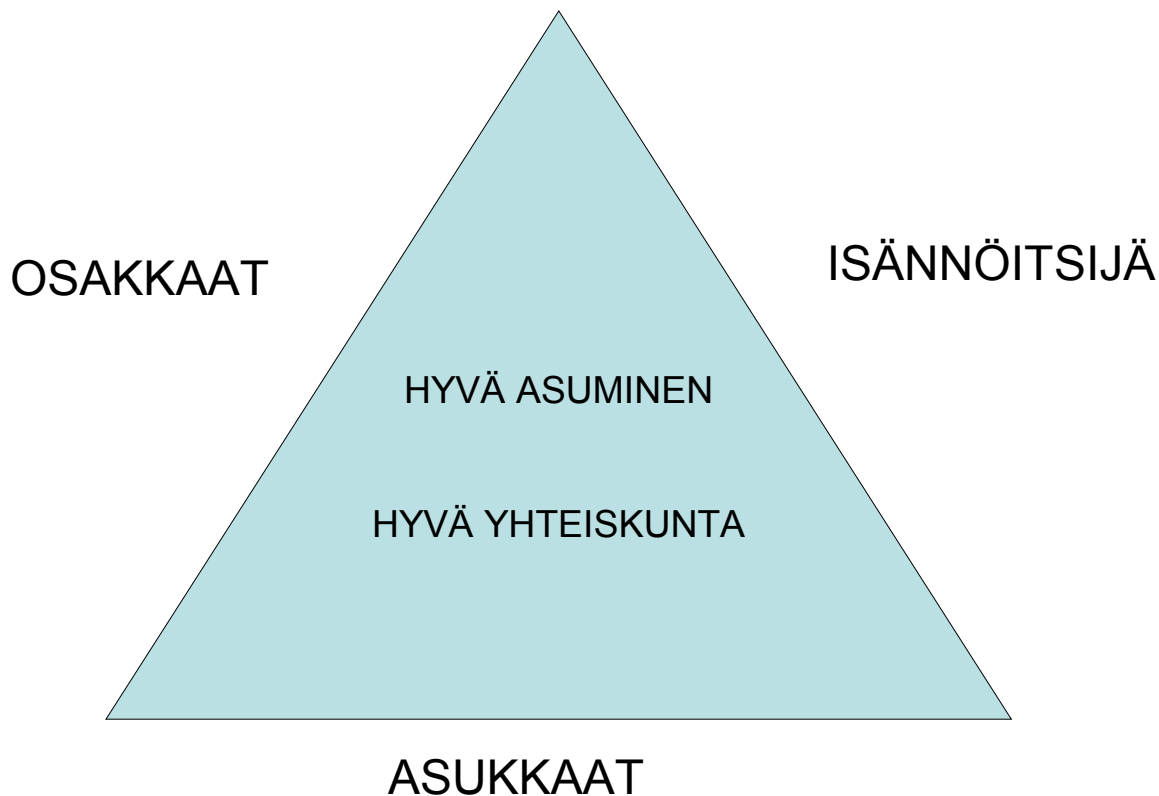
Yksityiset toimittajat.

KIRJAN KOLME TEESIÄ

- **1) Asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tarjota vastiketta vastaan palveluita asukkaille**
- **2) Asukas on asiakas, joka haluaa hyviä asumispalveluita oikeaa vastiketta vastaan**
- **3) Osakas on sijoittaja, joka vaatii tarkkaa varallisuutensa hoitamista.**



ASUNTOYHTIÖN PYRAMIDI



Taloyhtiössä asiakkaina ovat asukkaat, jotka yleensä ovat myös osakkaita. Heitä edustaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, joka puolestaan valitsee isännöitsijän jolla on henkilöstö ja alihankkijoita.

PALVELUN TUOTTAMINEN
- TOIMIALA

Useita yhdistyksiä

ISÄNNÖINTI -TOIMIALA

Suomen Isännöintiliitto

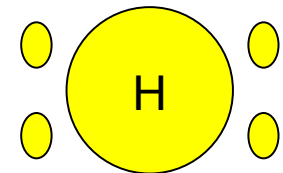
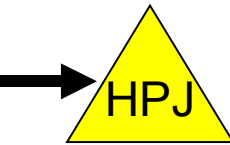
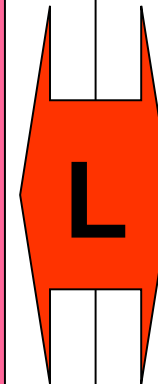
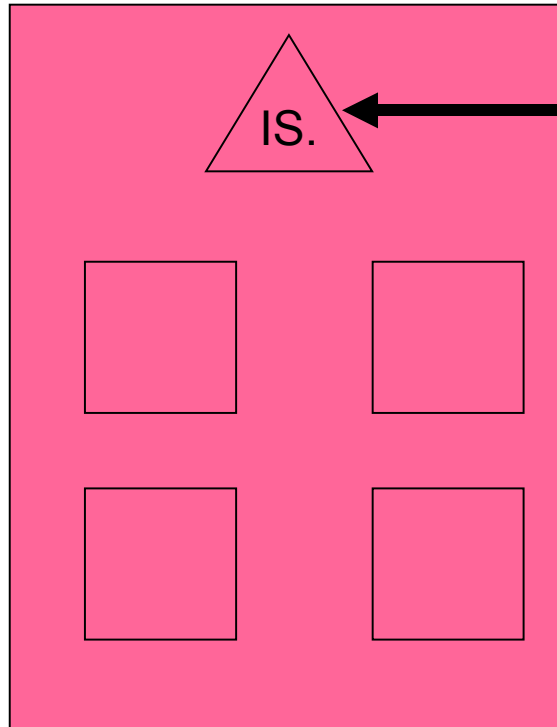
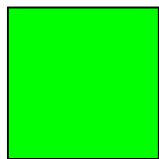
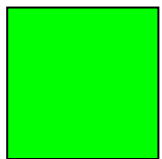
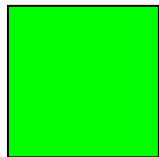
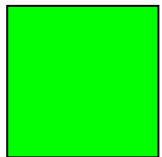
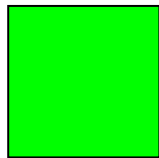
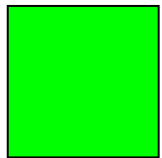
TALOYHTIÖIDEN
OMISTAMINEN
- TOIMIALA

Suomen Kiinteistöliitto

PALVELUNTUOTTAJAT

ISÄNNÖINTIYRITYS /
ISÄNNÖITSIJÄT

TALOYHTIÖ /
OSAKKAAT



Mitä taloyhtiössä arvostetaan ?

- asunnon hinta ja laatu vastaavat asunnosta maksettua hintaa
- asunto säilyttää arvonsa
- asunto vastaa asukkaan senhetkisiin asumistarpeisiin
- asuminen taloyhtiössä on turvallista ja terveellistä
- asumispalvelut on järjestetty ja ne toimivat
- vastike vastaa osakkaan käsitystä asumispalveluiden tasosta
- kiinteistönhoito ja -huolto toimivat hyvin ja osakas saa apua tarvittaessa
- osakas voi vaikuttaa taloyhtiön kehitykseen
- korjaustoiminta on ennakoitua
- osakas saa riittävästi tietoa taloyhtiön asioista
- osakas saa vastakaikua puheenjohtajalta ja isännöitsijältä ja saa asiansa tarvittaessa hallituksen käsiteltäväksi
- asuminen taloyhtiössä vahvistaa osakkaan identiteettiä.

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

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) lakisäätteiset tehtävät, jotka johtuvat lähinnä osakeyhtiö- ja asunto-osakeyhtiölaista
- 8) yhtiöjärjestyksen noudattaminen.

Hallitustyöskentelystä

- Hallituksen jäsenen tärkein tehtävä on toimia aina ja ensisijaisesti yhtiön edun mukaisesti
- Yhtiön strategia sisältää toimintaohjeita myös hallitukselle, hallituksen on tiedostettava ympäristömuutosten vaikutukset
- Hallitusten jäsenten valinta on usein vaikea asia, osaamista on korostettava. Vrt. AKHA:n ja hallitusammattilaisten syntyminen
- Hallitusten jäsenten on täydennettävä toisiaan, ikä- ja sukupuolijakautuma otettava huomioon, kuten myös kokemus ja vuorovaikutustaidot
- Hallituksen jäseneltä edellytetään riippumattomuutta eli hallituksen jäsenen ei pidä olla sidoksissa yhtiön toimintaan ”väärällä tavalla”
 - Riippuvuutta lisäävät asiakkuussuhteet ja työsuhteet yritykseen jne.
- Hallitustyöskentelyn on oltava hyvin organisoitua, esim. aikakellot, mutta myös luovuutta on korostettava
- Hallituksen tulee valvoa kaikkien osakkeenomistajien etua, yhdenvertaisuusperiaatetta on noudatettava: hallituksen päätökset eivät saa tuottaa osakkeenomistajille tai jollekin muulle taholle epäoikeutettua etua toisen osakkeenomistajan tai yhtiön kustannuksella
- Hallituksen valinnalla osakkeenomistajat siirtävät omistajavallan valvonnan hallitukselle

HALLITUSTYÖN HAASTEET

- Hallitustyöskentelyyn palveluyritysmalli tuo erityisesti seuraavia haasteita:
 - hallitustyöskentelyn painopiste on oltava toisaalta hyvän asumisen ja toisaalta asuntojen arvon kehittämisessä
 - ennakkoinnin, 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.

Henkilökohtaiset ominaisuudet tukevat hyvää hallitustyöskentelyä

- Aito kiinnostus yhtiön ja kiinteistöalan asioihin
- Halu perehtyä yhtiön asioihin
- Halu oppia uutta
- Yhteistyökyky
- Halu ajaa taloyhtiön etua
- Asunto-osakeyhtiön toiminnan ymmärtäminen
- Tieto taloyhtiön vastuu- ja valtasuhteista
- Osaa ja haluaa käyttää asiantuntija-apua
- Ymmärtää isännöitsijän roolin ja tehtävät
- Valmistautuu kokouksiin
- Hyväksyy erilaisuuden hallituksessa
- Hallitsee kokoustekniikan

Kunnossapitovastuun jako

- **Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus 4:1 §**
 - Säädetään kunnossapitovastuun jakautumista koskevista yleisistä periaatteista ja myös yhtiön oikeudesta kunnossapitoon lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla olevien seikkojen suhteen
 - Kunnossapitovastuun jakoon noudatettava lain olettamasaäntöjä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin vastuun jakautumisesta → kunnossapitovastuunjaon muuttamiseen sovelletaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevia säännöksiä
 - Hyvän rakennustavan noudattamisen vaatimus, joka koskee kunnossapitoa suorittavaa tahoa
 - HE:n perusteluiden mukaan kunnossapidosta vastuussa oleva osapuoli vastaa myös vian selvityskuluista

Kunnossapitovastuun jako

- **Yhtiön kunnossapitovastuu AOYLE 4:2 §**
 - Pääsäännön mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kun se ei kuulu osakkaalle
 - Yhtiön vastuulla osakehuoneiston rakenteet ja eristeet (huoneistojen sisäpinnan ja rakenteiden väliset eristeet)
 - Yhtiön vastuulla lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muista sen kaltaisista perusjärjestelmistä, jotka se on rakentanut tai hyväksynyt kunnossapitovastuulleen

Kunnossapitovastuun jako

- **Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu AOYLE 4:3 §**
 - Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat huoneiston sisäosat
 - Huoneiston perusvarustukseen kuuluvat laitteet ja asennukset siltä osin, kun ne eivät ole välttämättömiä yhtiön ylläpitämien perusjärjestelmien toiminnalle tai ovat normaalikäytössä kuluvia osia
 - Parvekkeen ja muiden hallinnassaan olevien rakennuksen ulkopuolisten tilojen osalta osakkeenomistaja vastaa mm. veden, lumen ja roskien poistamisesta (aiheuttamatta haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille)

Kunnossapitovastuun jako

- Osakkeenomistajan huolenpitovelvollisuus
 - Yhtiön vastuulle kuuluvien rakennusten osien ja vaurioittamisen välttäminen, kunnan seuraaminen ja mahdollisista vioista ilmoittaminen
 - Huoneistoa ja siellä olevia yhtiön asennuksia ja laitteita käytettävä normaalilla tavalla
 - Osakkeenomistaja ei vastaa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston tavanomaisesta käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä

Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa: yhtiön oikeus

- **Kunnossapitotyön teettäminen
osakehuoneistossa AOYLE 4 luku 4 §**
 - Yhtiöllä olisi oikeus teettää kunnossapitotyö osakehuoneistossa osakkeenomistajan kustannuksella, jos
 - 1) tämä laiminlyö velvollisuutensa ja
 - 2) laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle

Kunnossapitotyön valvonta

- **AOYLE 4:9 §**

- Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan suorittama kunnossapitotyö tehdään rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkaan asettamia ehtoja
 - Kunnossapitotyön suorittava osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista

Muutostyöt

- **Ilmoitus muutostyöstä AOYLE 5:2 § ja ilmoituksen käsittely 5:4 §**
 - Muutostyöstä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen
 - Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn ja siihen reagoimiseen
 - Ilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä
 - Muutostyöntekijälle on ilmoitettava viivytyksettä
 - ilmoituksen käsittelyajasta, työn sallimisesta, ehdoista, kieltämisestä
 - Yhtiön päätös on annettava kirjallisesti osakkaan pyynnöstä, kielteinen päätös on perusteltava

Kunnossapitoa ja muutostöitä koskevat ilmoitukset

- **Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttäminen AOYLE 7:28 §**
 - Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista
 -
 - Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti
 - Oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista: kyseisen osakehuoneiston omistajalla ja välitysliike, jolla huoneiston myyntitoimeksianto tai vuokraustoimeksianto
 - Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut

Hallituksen jäsenen vastuusta

- Hallituksen jäsenillä on toimistaan henkilökohtainen vastuu
- Hallitusten jäseniä koskee huolellisuusvelvoite
- Hallituksen jäsen on velvollinen korvaamaan yhtiölle vahingon, jonka hän on toimiessaan tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut yhtiölle samoin on korvattava vahinko, joka asunto- tai osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla on aiheutettu yhtiölle tai muulle henkilölle
- Hallituksen jäsenen on muistettava, että epäselvissä tapauksissa pöytäkirjaan on merkittävä eriävä mielipide ja myös poissaolevan on tarvittaessa reklamoitava
- Liiketoiminnalliset virhearvioinnit eivät yleensä aiheuta vastuuta
- Hallituksen vastuuvakuutukset on syytä olla (kiinteistön täysarvovakuutus)
- Hallituksen puheenjohtajalla on korostettu vastuurooli

Vahingonkorvaussäännökset

- Johtohenkilön vahingonkorvausvastuu 1§ (hallitus ja isännöitsijä):
 - Tahallisuus ja tuottamusperusteista
 - Käännetty todistustaakka (=tulee osoittaa toimineensa huolellisesti) muutoin paitsi AOYL 1 luvun huolellisuus velvoitteen laiminlyönneissä
- Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu 2 §
 - Tahallisuus ja tuottamusperusteista
 - Tuottamusolettama jos vahinko aiheutettu rikkomalla kunnossapitovastuuta tai muutostöitä koskevia lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä
- Yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvastuu 3 §
 - Tahallisuus ja tuottamusperusteista

Vahingonkorvaussäännökset

- Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuu
AOYL 4 § -> Tilintarkastuslaki 51 §
- Toiminnantarkastajan
vahingonkorvausvastuu 5 §

AOYL 24 luku

Vahingonkorvaus

- Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 11 §:ssä säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle.
- Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten tätä lakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.
- Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko **katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei menettelystä vastuussa oleva osoita menetelleensä huolellisesti**. Sama koskee vahinkoa, joka on aiheutettu
- 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettuun yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella.
- Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä.

HALLITUSTYÖN HAASTEISTA

- 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

Hallitustyöskentelyn eri muodot - hallitustyypit

- **Lakimääräinen hallitus**
- **Vahtimestarihallitus**
- **Määräävä hallitus**
- **Osallistuva hallitus**

**Tavoitteena ennakoiva, strateginen hallitus,
asuntoyhtiölle sopivin osallistuva hallitus**

HALLITUKSEN JÄSENEEN PALKKIOT

" Hallituksen jäsenille on pääsääntöisesti suoritettava palkkio työstään

" Hyvään hallintaan liittyy myös se, että palkitseminen on motivoivaa ja yhtiön toimintaan nähden oikeudenmukaista

" Pätevien hallitusjäsenten saaminen vaikeutuu samassa suhteessa kuin on puute hyvistä isännöitsijöistä

- 100 € / KOKOUS, JÄSEN
- 200 € / KOKOUS, PUHEENJOHTAJA

- Puheenjohtajalle lisäksi vuosipalkkio
 - (isännöitsijän kk-palkkion suuruinen) ja kulukorvaukset

Hallituksen jäsenten perehdyttäminen ja koulutus

- Suositus:
- Hallituksen jäsen ja hallituksen puheenjohtaja tulee perehdyttää tehtävänsä. Hallituksen jäsen perehdyttää ensisijaisesti hallituksen puheenjohtaja. Uuden hallituksen puheenjohtajan perehdyttää entinen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Tarvittaessa hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja tulee kouluttaa tehtäviinsä.

Ajatuksia taloyhtiön elämästä

- Hallituksen on lähdettävä siitä, että menestys ei ole koskaan sen ansiota, mutta epäonnistuminen on aina sen syytä
- Hyvät isännöitsijät voivat menestyä vain kun on hyvä hallitus tai jos on riittävän huono hallitus
- Murheellisin yhdistelmä on huono hallitus ja huono isännöitsijä

Olemme valmiita yhteistyöhön !

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy

Markku Kulomäki

KIINTEISTÖHALLINTA SKH www.skh.fi

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy

Beckerintie 8, 00410 HELSINKI

Gsm 050-5747 107