

ROTARY KOKOUS 7.1.2007

Ben Grass

Rakennusneuvos, Varatuomari

ben.grass@kolumbus.fi

puh. 0400 601501

Mikä on AKHA ry?

- Merkitty yhdistysrekisteriin 04.03.2005 nimellä Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA
- Tarkoituksena on
 - seurata asuntojen ja kiinteistöjen hallinnon toimivuutta
 - edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä
 - kehittää jäsentensä ammattitaitoa em. yhtiöiden hallitusten jäseninä

AKHA:n toimintaperiaatteet

- Järjestää esitelmä- ja koulutustilaisuuksia
- Pitää yhteyttä alan järjestöihin ja viranomaisiin
- Osallistuu julkiseen keskusteluun
- Pitää asiantuntijarekisteriä hallitustyöskentelyn asiantuntijoista
- Välittää asiantuntijoita yhtiöiden hallitukseen
- Harjoittaa alan julkaisutoimintaa

AKHA:N TARPEELLISUUS ?

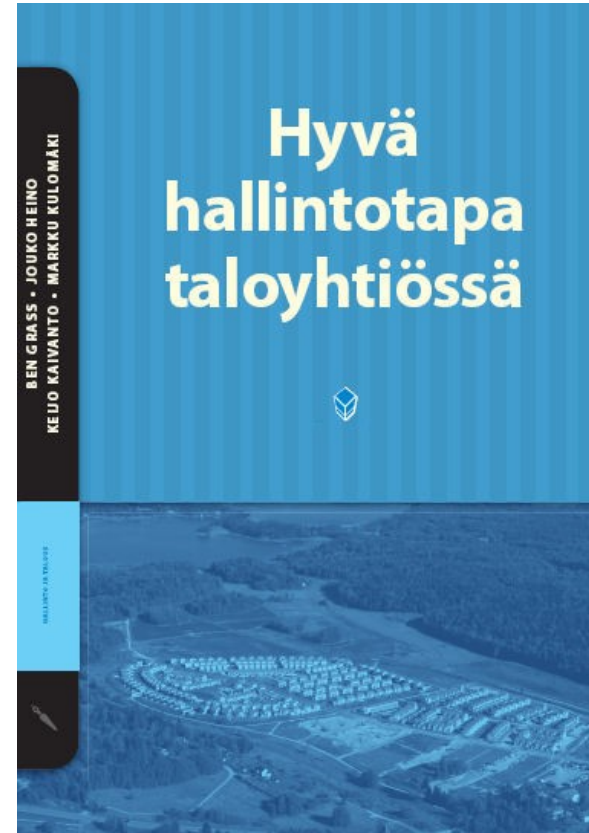
- Huonoon hallitustyöskentelyyn on puututtava
- Pidettävä huolta asunto-osakkeen arvon kehittymisestä
- Uskallettava käyttää asiantuntijoita oikealla hetkellä
- Keskityttävä koko yhtiön asioiden hoitamiseen
- Varmistettava hyvän hallinnon toimivuus ketjussa
yhtiökokous – hallitus - isännöitsijä

AKHA:n jäsenet

- Yhdistyksen jäseneksi voi liittyä henkilö
 - Asiantuntijajäseneksi
 - Hallitusjäseneksi
- joka hyväksyy yhdistyksen tarkoituksen ja säännöt

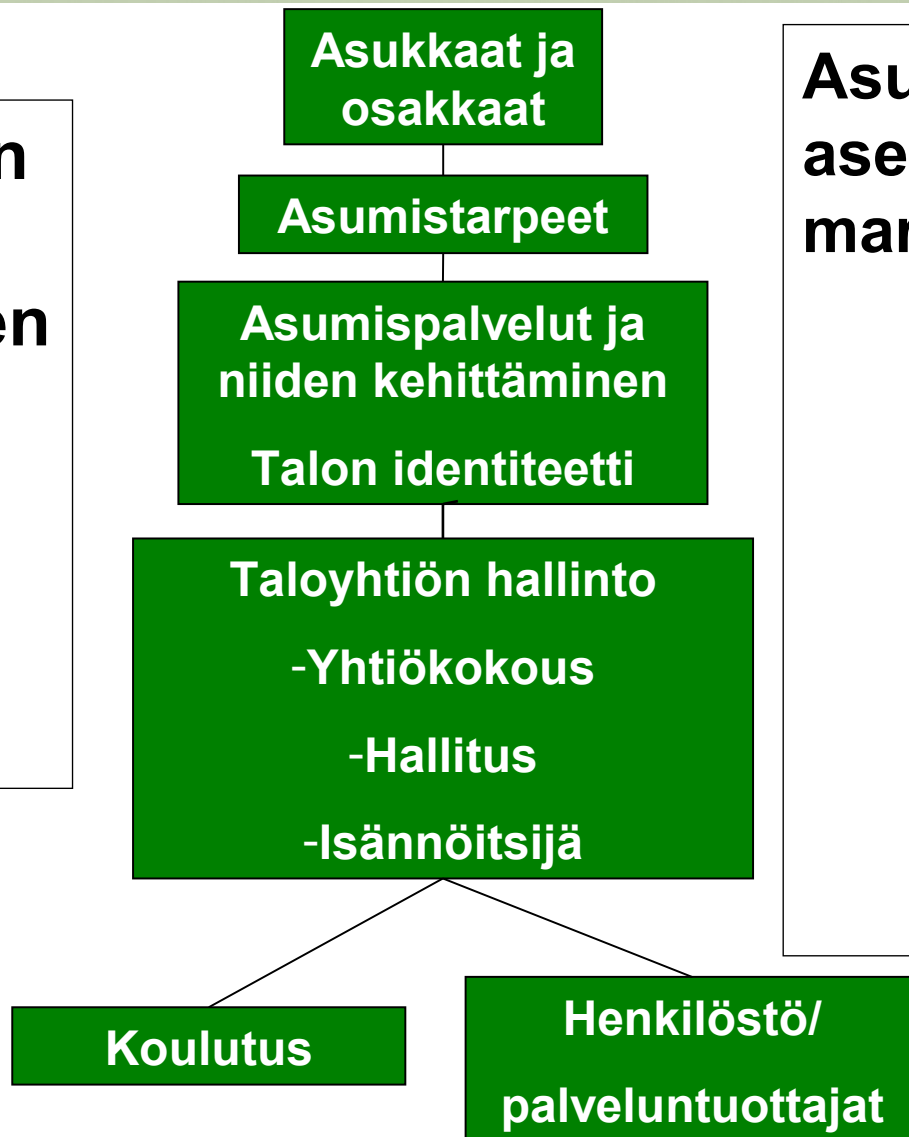
Ben Grass
Jouko Heino
Keijo Kaivanto
Markku Kulomäki

HYVÄ HALLINTOTAPA TALOYHTIÖSSÄ



**Omaisuu-
den
arvon
säilyttäminen**

**Hyvä ja
terveellinen
asuminen**



**Asunto-yhtiön
asema asunto-
markkinoilla:**

- Naapuritalot
- Kaupunginosa
- Kaupunki
- Asunto-
markkinat

YMPÄRISTÖN MUUTOSTEN ARVIOINTI

- rakennukset vanhenevat
- kiinteistöjen korjauskustannukset kohoavat; kysyntä kasvaa, yksikkökustannukset kohoavat
- erityisryhmien määrä kasvaa; esimerkiksi nuorten ja ikääntyvien tarpeet ovat usein hyvinkin erilaisia
- yksin asuminen lisääntyy
- asukasrakenne kansainvälistyy
- työtä tehdään yhä enemmän kotona
- asumisen rooli monimuotoistuu – asiakkuus ja kuluttaminen muuttuvat; yksilöllisyys yhteiskunnallisena trendinä vaikuttaa voimakkaasti myös asumiseen kohdistuviin odotuksiin
- kodin merkitys kasvaa ja kotiin halutaan panostaa entistä enemmän
- talotekniikka kehittyy edelleen nopeasti.
- asuntojen hinnoittelu eriytyy, kuntotodistus ja energiatodistus

KIRJAN KOLME TEESIÄ

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

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.

Hallitustyöskentelyn eri muodot - hallitustyypit

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

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

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

MITÄ VAADITAAN PUHEENJOHTAJALTA

- Puheenjohtajalta vaaditaan henkilönä tasapuolisuutta ja oikeudenmukaisuutta
- Hän johtaa puhetta oikein ja saa hallituksen aktiiviseksi
- Hän kutsuu hallituksen riittävän usein koolle
- Hän luo työparin itselleen isännöitsijästä
- Hän valmistautuu kokouksiin hyvin
- Hän käyttää asiantuntijoita
- Hän kouluttaa itseään hallitustyöhön ja kiinteistöalaan
- Hän ei tee itsestään korvaamatonta
- Mitä muuta ?

Hallitustyön uusi haaste

- asuntoyhtiö voi aidosti ryhtyä kehittämään palvelukonsepteja, jotka voivat liittyä:
 - yhdessäoloon
 - tiedonvälitykseen
 - liikuntaan
 - kotitöihin
 - lastenhoitoon
 - kaikkeen siihen mihin tällä hetkellä haetaan ulkopuolista apua