



# Isännöinti on yhteistyötä



# Miten homma sujuu - tai ei suju?

Toimiva työnjako, roolit ja vastuut asunto-osakeyhtiössä



- Ylintä päätösvaltaa käyttää: yhtiökokous
- Yhtiökokous valitsee hallituksen
- Hallitus valitsee isännöitsijän
- Isännöitsijä hoitaa päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti



# Työnjako teoriassa – periaatteessa helppoa?



## Yhtiön osakkeenomistajat:

- Asunto-osakeyhtiö on viime kädessä sama kuin sen osakkeenomistajat. ”Valtio pienoiskoossa”.
- Osakkeenomistajat käyttävät valtaa yhtiökokouksissa.

## Yhtiön hallitus:

- Yhtiökokouksen valitsema hallinnollinen toimielin.
- Hallitus valitsee isännöitsijän (tosin is. ei pakollinen); tätä **ei voi siirtää** yhtiökokouksen päätettäväksi!

## Isännöitsijä / isännöintiyhteisö:

- Kiinteistön ja rakennusten pito, päivittäinen hallinto, kirjanpidon ja varainhoidon järjestäminen.
- Toiminta hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan.

## Muut sidosryhmät, kuten huolto ja siivous:

- Olennainen osa kiinteistön käyttöä ja ylläpitoa.
- Isännöitsijä ja hallitus päättävät (budjetin rajoissa) päivittäisestä toiminnasta ja sen organisoinnista.

# Entä käytännössä? 🤔





# Perehdytys, sopiminen ja työnjako

1.

Hallituksen jäsenten perehdyttäminen valinnan jälkeen; taloyhtiön omat käytännöt, isännöintisopimus

2.

Kokouskäytännöistä ja aikatauluista sopiminen, isännöitsijän ja puheenjohtajan työnjaosta sopiminen, hankintarajat ym.

3.

Toimintamallit kokousväliillä, yhteiset viestintäkanavat, päätöksenteko esim. sähköpostitse?

4.

Yhtiön sopimusten vuosittainen läpikäynti, huollon ja siivouksen katselmukset, kiinteistökierrokset ym.



***Yhteistyö perustuu sille, että tiedetään puolin ja toisin mitä ollaan sovittu, miten viestitään ja miten tehdään päätöksiä.***

***Luottamus rakentuu pitkäaikaisen yhteistyön myötä.***

22. **Taloyhtiön viestintä – SUOSITUS 27**  
(ks. s. 63; taloyhtiön viestinnän on oltava suunnitelmallista ja sen järjestämisestä on sovittava)
23. **Hallituksen ja isännöitsijän välinen yhteistyö ja viestintä – SUOSITUS 31** (ks. s. 70; hallituksen valinnan jälkeen hallitus ja isännöitsijä sopivat toiminnan pelisäännöistä ja viestintäkäytännöistä)
24. **Tietojen antaminen hallitukselle – SUOSITUS 35**  
(ks. s. 76; isännöitsijän on oma-aloitteisesti annettava hallitukselle ja sen jäsenille kaikki hallituksen toiminnan kannalta tarpeelliset tiedot)
25. **Taloyhtiön vakuutusturva – SUOSITUS 36**  
(ks. s. 79; hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava taloyhtiön riittävästä vakuutusturvasta)
26. **Taloyhtiön ja sen johdon ja osakkaiden välisten riitojen ratkaisu – SUOSITUS 39** (ks. s. 82; riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimalla ja seuraavaksi sovintomenettelyillä)
27. **Tilintarkastus ja toiminnantarkastus – SUOSITUS 40**  
(ks. s. 85; taloyhtiön yhtiökokous valitsee aina vähintään toiminnantarkastajan. Tilintarkastajan valintavollisuudesta määrätään asunto-osakeyhtiölaissa ja mahdollisesti yhtiöjärjestyksessä.)
28. **Palvelusopimukset – SUOSITUS 46**  
(ks. s. 98; hallitus ja isännöitsijä tiedottavat osakkaille ja asukkailla asumiseen ja huoneistojen käyttöön vaikuttavista palvelusopimuksista)
29. **Hallituksen päätökset – SUOSITUS 47**  
(ks. s. 99; hallitus ja isännöitsijä tiedottavat osakkaille ja asukkailla hallituksen päätöksistä)
30. **Osakkaiden ja asukkaiden kuuleminen korjaushankkeessa – SUOSITUS 53** (ks. s. 107; osakkaiden ja asukkaiden mielipiteet ja huoneistoissa havaitut puutteet kartoitetaan ennen korjaushankkeen ryhtymistä)

- ntisopimuksen käsittely hallituksessa – SUOSITUS 29**  
68; isännöintisopimuksen käsittely vuosittain hallituskauden a)
- öön johdon työnjako tilikauden aikaisessa viestinnässä – SUOSITUS 43** (ks. s. 93; hallitus ja isännöitsijä sopivat vuosikelloa ryödyntäen, miten tilikauden aikainen osakas- ja asukasviestintä järjestetään)
- J. **Osakkaan huomaavaisuus – SUOSITUS 58**  
(ks. s. 117; osakas ottaa huoneistonsa ja taloyhtiön yleisten tilojen käytössä huomioon myös toiset osakkaat ja asukkaat)

## Muut suositukset

Kun kymmenen tärkeintä suositusta on omaksuttu ja otettu käyttöön, kannattaa omaksua 23 seuraavaksi tärkeintä suositusta (TOP 11–33). Nämä suositukset tukevat 10 tärkeimmän suosituksen noudattamista ja niihin liittyvien tavoitteiden saavuttamista.

Jos resursseja riittää, myös seuraavassa listassa mainitsemattomat, loput Taloyhtiön hyvän hallintotavan suositukset (31 kpl) kannattaa ottaa käyttöön.

Top 10 -suosituksia tukevat TOP 11–33 suositukset ovat seuraavat:

11. **Strategian käsittely yhtiökokouksessa – SUOSITUS 2**  
(ks. s. 28; taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään toimintakertomuksen yhteydessä taloyhtiön strategian toteutumista)
12. **Hallituksen jäsenten valinnan valmistelu sekä puheenjohtajuuden ja jäsenyyden kierto – SUOSITUS 6**  
(ks. s. 36; yhtiökokous voi nimetä työryhmän selvittämään ehdokkaita hallituksen jäseniksi ja mahdollistaa jäsenten tasaisen kierron, kun tarjolla on hallitustyöskentelyyn osallistumiseen halukkaita)





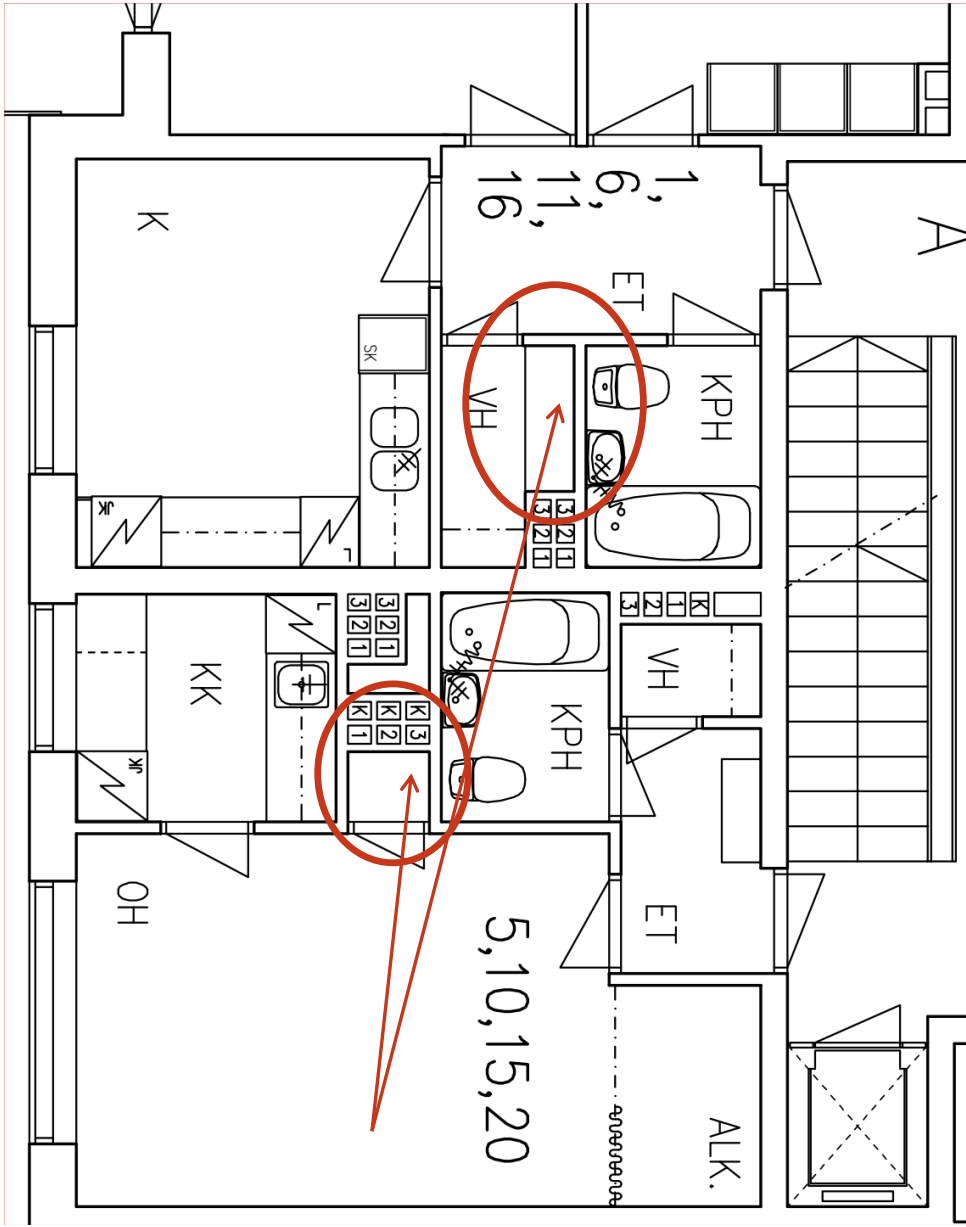
# Tavoitteena sujuva arki

## Huono vaihtoehto

- Keskinäinen luottamus tai selkeät toimintamallit puuttuvat
- Tarpeellisia päätöksiä ei saada tehtyä tai ne muuttuvat matkalla
- Isännöitsijällä tai hallituksella ei ole selvää käsitystä mitä häneltä odotetaan ja mitä hänen tehtäviinsä kuuluu
- Hallitus ja varsinkin puheenjohtaja kuormittuu ottaessaan itselleen isännöitsijän tehtäviä hoidettavaksi
- Päätösten toimeenpano kärsii
- Vastakkainasettelua, syyttelyä ja bussin alle heittämistä

## Hyvä vaihtoehto

- Luottamus ansaittu ja työnjako on puolin ja toisin selvä
- Isännöitsijä esittelee, hallitus päättää, isännöitsijä huolehtii jatkotoimista ja raportoinnista
- Haluttu lopputulos aina tiedossa, ”definition of ready”. Myös toimivalta ja hankintarajat selkeät.
- Hallitus voi keskittyä ohjaukseen ja päätöksentekoon (toki halutessaan roolia voi ottaa vaikka miten paljon, esim. osakas/asukasviestintä)
- Toimitaan yhtenä tiiminä ja yhteisenä rintamana!



Taloyhtiön hyvä hallintotapa –suositus täyttää jo kymmenen vuotta! Mutta onko se jalkautunut vielä taloyhtiömaailmaan ja sen käytäntöihin? Edes keskeisimmät suositukset? Onko tilanne, että ”haluton johtaa kyvyttöä” – ei sentään 😊

# Kohti parempaa, askel kerrallaan



## 1. Hallitustyö kunniaan!

Syystä tai toisesta suurta osaa osakkeenomistajista ei tipan tippaa kiinnosta heidän todennäköisesti suurin omaisuuseränsä. Harmi ☹️



## 2. Sopimukset ja pelisäännöt selviksi

Isännöintisopimus (ja muut olennaiset sopimukset) tutuksi, läpikäynti ja päivitykset tarvittaessa, sovitaan yhteiset käytännöt ja kehitetään niitä!



## 3. Pitkä peli

Suositus nro 1: Taloyhtiön strategia (pitkä aikaväli) -> katse tulevaa kohti!

Jatkuvuuden rakentaminen perehdytyksen, hallitun kierron ja tietoisien tekemisen kautta.



Isännöinti näkyy välillä huonossa valossa mediassa, mutta mitattu asiakastyytyväisyys varsinkin hallituksilta on tätä mainetta parempi. Toimivassa kumppanuussuhteessa isännöitsijä on hallituksen luottopelaaja joka valmistelee, toimeenpanee, seuraa ja raportoi – hallitus voi keskittyä päätöksentekoon, ohjaukseen ja yhtiön pitkän aikavälin tavoitteisiin. **Yhteistyöllä kaikki sujuu paremmin!**

## Kiitos!

Sami Asujamaa | Perustajayrittäjä ja Isännöitsijä | [sami@10p.fi](mailto:sami@10p.fi) | 0400 280 446