



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

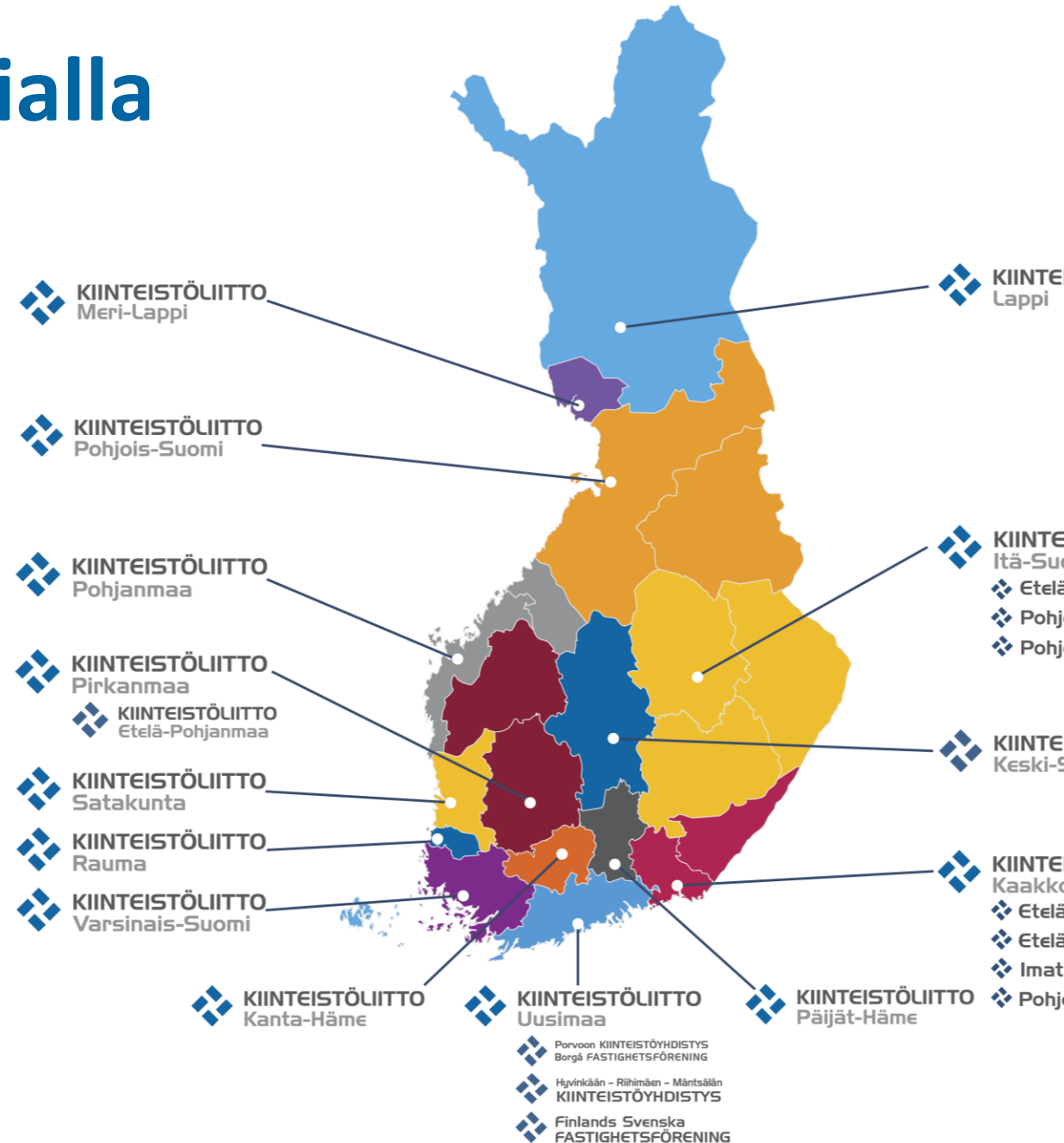
1.11.2023

Turun Messukeskus



Kiinteistöliitto – Kotisi asialla

- Kiinteistöliitossa yli 32 500 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
- Kokoa koko kiinteistöalan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokraloyhtiöt.
- Laaja yhteisö. Jäseninä 23 alueellista kiinteistöyhdistystä ja Suomen Vuokranantajat.
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
 - Toimisto Puolalankatu 1 D, 4 krs Turku
 - Toiminnanjohtaja, lakimies, neuvontainsinööri, järjestöassistentti
 - N 2.800 jäsentä: valtaosa jäsenistä (93 %) asunto-osakeyhtiöitä



Loppuvuoden 2023 jäsenyys maksutta

Jäsenpalveluihin sisältyvät mm.

- **Neuvonta taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle**
 - Lakineuvonta, Talous- ja veroneuvonta & Korjaus-, tekninen- ja energianeuvonta
- **Rakennuksen kuntosovellus Raku avuksi taloyhtiöille ja isännöitsijöille**
 - voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys ja asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma
- **Lakihelppi 24/7 -verkkopalvelu**
- **Monipuolinen kattaus lähi- ja verkkokoulutuksia**
- **Valtakunnallinen jäsenlehti** - Suomen Kiinteistölehti (10x vuodessa)
- **Alueellinen jäsenlehti** - Kiinteistölehti Lounais-Suomi (4x vuodessa)
- **Painettu alueellinen jäsentiedote** (4x vuodessa)
- **Sähköiset uutiskirjeet kuukausittain** - ajankohtaista asiaa taloyhtiön tueksi
- **Digilehdet**, jotka voi jakaa koko taloyhtiön käyttöön
- **Jäsensivut**, joilta löydät jäsenlehtien digilehdet, uutiskirjeet, tiedotearkiston, sähköisiä ohjeita, oppaita ja koulutusvideoita
- **Maksuttomat kotisivut taloyhtiölle**
- **Mobiilijäsenkortti**
- **20 % alennus** Kiinteistöalan kustannuksen tuotteista



**monta
hyvää
syytä**



VARSINAIS-SUOMEN
TALOYHTIÖPÄIVÄ 2023

Keskiviikkona 1.11. klo 15.30–20.00

Turun Messukeskus

Seminaariohjelma

AUDITORIO

16.00–16.05

Seminaarin avaus / Toiminnanjohtaja *Juuso Kallio*, Kiinteistöliitto Varsinais-Suom

16.05–16.10

Energiafiksuin taloyhtiö palkinnon julkaisu, Turku Energia

16.10–16.30

Käytännön vinkkejä hyvään hallitustyöhön taloyhtiössä
Toiminnanjohtaja *Juuso Kallio*, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

16.30–17.00

Sähköautot taloyhtiössä, päätöksenteko ja kustannusten jyvitykset
Lakimies *Heli Launto*, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

TAUKO

17.30–18.00

Energiamuodot ja viisaat valinnat taloyhtiössä
Neuvontainsinööri *Matts Almgrén*, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

18.00–18.30

Asunto-osakeyhtiölain tuoreet muutokset
Neuvontalakimies *Tapio Haltia*, Suomen Kiinteistöliitto

TAUKO

19.00

Tulevaisuuden taloyhtiö - miten ja missä ympäristössä toimitaan?
Tulevaisuustutkija, KTM, CBC, *Ikka Halava*

BANKETTISALI

16.00–16.30

Minne menet isännöinti - Isännöinnin eettiset ohjeet ja valvonnan kehitys
Neuvontalakimies *Tapio Haltia*, Suomen Kiinteistöliitto

16.30–17.00

Taloyhtiöiden energiaratkaisut / palvelumyynnin päällikkö *Veli Hartola*
ja avainasiakaspäällikkö *Tommy Rönnqvist*

TAUKO

17.30–18.00

Taloyhtiön eri rahoitusratkaisut, *Annika Pöysti*, OP Turun Seutu
Talous- ja korkomarkkinatilanne, *Janne Kauria*, OP Markets

18.00–18.30

Hyötyjätteiden laajentunut keräys ja kuljetusten siirtyminen LSJH:lle
- missä mennään nyt? / ympäristöasiantuntija *Mikaela Sundqvist*,
Lounais-Suomen Jätehuolto



*Energiafiksuin taloyhtiö palkinnon
julkaisu*



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

*Käytännön vinkkejä hyvään
hallitustyöhön*

Juridinen tausta As Oy laki

- Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.
- Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.
- Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka:
 - 1) yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen ovat epätavallisia tai laajakantoisia;
 - 2) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen; taikka
 - 3) vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.
- Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on tämän lain tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön.

Isännöitsijän yleiset tehtävät

- Hallitus valitsee isännöitsijän.
- Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.
- Isännöitsijän on oltava luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö.
- Isännöintiyritys -> isännöintisopimus ja sopimusehdot

Entä käytännössä?

Hallituksen tehtävät käytännössä - esimerkkejä

Yhtiökokousten koolle kutsuminen ja päätösehdotusten valmistelu

Kunnossapitotarveselvityksen laatiminen ja esittäminen yhtiökokoukselle

Osakkaiden kysymyksiin vastaaminen yhtiökokouksessa

Talousarvion laatiminen, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käsittely ja allekirjoittaminen

Korjaushankkeiden käsittely, rahoituksen kilpailutus

Osakasremonttien luvitus

Kiinteistönpitoon liittyvien tutkimusten teettämisestä päättäminen

Kulutusseuranta

Osakeluettelon ylläpito, osakekirjojen antaminen, lunastusprosessin koordinointi

Talkoiden järjestäminen

Järjestyssääntöjen, autopaikkojen jakoperusteiden saattaminen yhtiökokouksen päätettäväksi

Hallintaanottovaroituksen antaminen ja hallintaanottoprosessin koordinointi

Taloyhtiön edustaminen viranomaisasioissa

Taloyhtiön strategian laatiminen ja hyväksyttäminen yhtiökokouksella.

Mistä liikkeelle -> taloyhtiön asiat haltuun

Perehdytys (Taloyhtiön Hyvä hallintotapa –suositus, 19 kohta)

- Hallituksen uuden jäsenen perehdyttää ensisijaisesti puheenjohtaja
- Uuden puheenjohtajan perehdyttää yleensä edellinen pj tai isännöitsijä
- Huomioon myös isännöintisopimuksen ehdot!

Asiakirjat

- Sopimukset
- Yhtiöjärjestys ja järjestysmääräykset
- Kuntoarvio ja kiinteistönpidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS), kunnossapitotarveselvitys
- Huoltokirja
- Pelastussuunnitelma
- Energiatodistus
- Vakuutusturva
- Jne.

Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma

- Hallituksen ja isännöitsijän työnjako, avoimuus ja siitä syntyvä luottamus ovat avaimet hyvään johtamiseen.
- Sopikaa heti hallituskauden alussa selvät pelisäännöt siitä, mitkä tehtävät kuuluvat hallitukselle ja mitkä isännöitsijälle.
- Sopikaa aikataulusta, jonka puitteissa asiat tapahtuvat.
- Hallituksen kannattaa laatia itselleen kirjallinen työjärjestys ja kokoussuunnitelma/vuosikello
 - Helpottaa ja tehostaa hallituksen toimintaa ja auttaa ennakoimaan valmistelua
- Sovitaan hallituksen toimintaperiaatteet esim. että kokouksissa käydään aina läpi taloudellinen tilanne
 - Pankkitilin saldo, maksetut urakkalaskut, hoitovastike yli-alijäämä, pääomavastike yli-alijäämä, vastikesaatavat



Hallituksen ja isännöinnin työnjako

Hallitus huolehtii seuraavista

- Yhtiön hallinto
- Kiinteistöjen ja rakennusten pidon ja muun toiminnan järjestäminen
- Kirjanpidon ja varainhoidon valvonta
- Yhtiökokouspäätösten täytäntöönpano
- Isännöitsijän toimien valvonta
- Hallitukselle nimenomaisesti / yksinomaisesti kuuluvat tehtävät

Isännöitsijän vastuulla

- Taloyhtiön päivittäinen hallinto
- Kiinteistön ja rakennuksen pidon järjestäminen – tarvittavien sopimusten teko
- Kirjanpidon lain mukaisuudesta vastaaminen & varainhoidon luotettavuuden järjestäminen

Hallitus, hallitse ratkaisut yleisimpiin pulmatilanteisiin (Top 5)

Seuraa taloustilannetta aktiivisesti, puutu poikkeamiin (perintä ja/tai hallintaanotto)

Asumishäiriötilanteet hallintaan tuntemalla hallintaanoton perusteet ja pelisäännöt

Tunnista yleisimmät kunnossapitovastuunjaon tilanteet ja hallitse niiden purku

Tunnista osakkaan muutostyöoikeuden sisältö – hallitse muutostyöprosessi

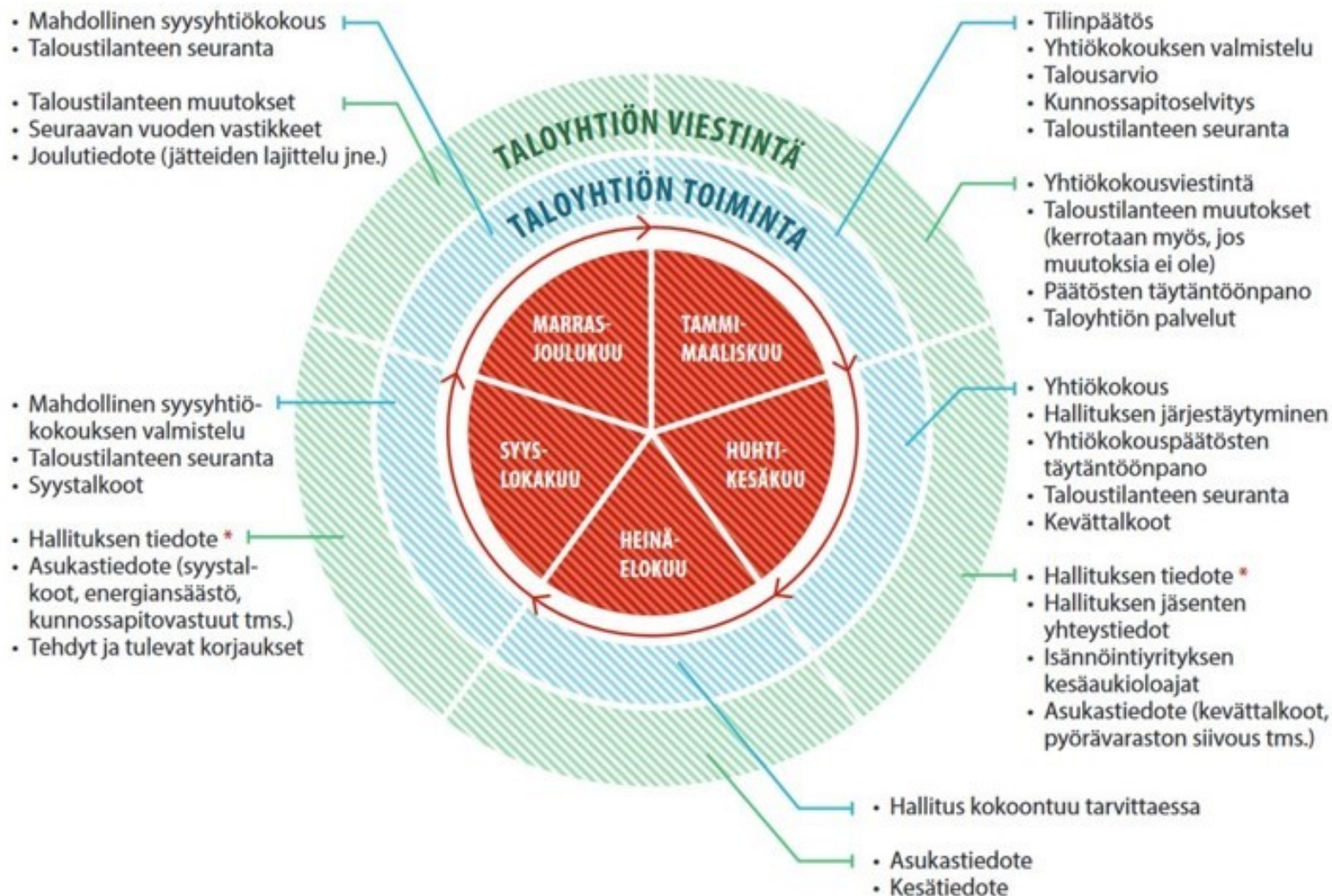
Tunnista kiinteistön turvallisuusriskit – huolehdi riittävästä delegoinnista ja vastuuriskien vakuuttamisesta

Taloudenpito taloyhtiössä

- Talousarvio seuraavalle vuodelle
 - Taustalla pitkän aikavälin suunnitelma (strategia)
- Vastikeseuranta
 - Miten toimitaan vastikerästien kanssa?
- Tilinpäätös
 - Tilinpäätössuunnitelu osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa
- Vakuutukset ja sopimukset
 - Käykää vuosittain läpi eri sopimusten sisällöt, mukaan lukien isännöinnistä tehty sopimus. Kilpailuta tarvittaessa
- Korjaushankkeet omia kokonaisuuksia, mutta vaikutukset huomioitava



Vuosikello hallitustyöskentelyä ohjaamaan



*Paljon vastuuta ja tehtävää – kerro
nyt vaikka 10 tärkeintä?*



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Hallitus, huolehdi ainakin näistä (Top 10)

- Turvaudu tarpeen mukaisesti asiantuntija-apuun erityistä osaamista vaativissa tehtävissä
- Valmistele ja dokumentoi päätökset huolellisesti, etenkin korjaushankkeet
- Eriävät mielipiteet tarvittaessa esiin ja pöytäkirjaan
- Esteellisyydet huomioon hallitustyöskentelyssä
- Valitse ammattitaitoinen isännöitsijä ja yhtiön tarpeisiin sopivan laajuinen isännöintipalvelu

Top 10 jatkuu...

- Tunnista toimivallan rajat, vie tarvittaessa päätös yhtiökokoukselle
- Puutu asumishäiriötilanteisiin ja vastikerästeihin hallintaanotolla edellytysten täyttyessä
- Riittävän kattava kiinteistöhuoltosopimus, turvallisuusriskit otettu huomioon
- Valvonta, puuttuminen
- Vakuutusturva kuntoon

Hyödyllistä materiaalia

- <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/hallitus/tarkistuslista/>
- <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/hallitus/taloyhtionhyvahallintotapa/>
- <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/hallitus/isannoinnineettisetohjeet/>
- <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/hallitus/apuahallitustyyhohon/>
- <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtionvuosi/vuosikello/>

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



KIINTEISTÖLIITTO Varsinais-Suomi

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puolalankatu 1 D, 4. krs

20100 Turku

(02) 2775150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi