****

**Taloyhtiöstrategiamalli – suunnitelmallisempaa taloyhtiötoimintaa**

**SKH-ISÄNNÖINTI OY**

**TALOYHTIÖSTRATEGIAMALLI   
HALLITUKSEN KÄYTTÖÖN**

Sisällys

[1 TALOYHTIÖSTRATEGIAMALLI 2](#_Toc88749564)

[1.1 Mitkä ovat strategiamallin hyödyt? 2](#_Toc88749565)

[1.2 Mikä on strategian tarkoitus? 2](#_Toc88749566)

[1.3 Milloin strategia laaditaan? 2](#_Toc88749567)

[1.4 Mistä strategia koostuu? 2](#_Toc88749568)

[1.5 Miten ryhdyn toimeen? 3](#_Toc88749569)

[2 TALOYHTIÖSTRATEGIAMME 4](#_Toc88749570)

[2.1 Taloyhtiömme suunnitelmallinen johtaminen 4](#_Toc88749571)

[2.1.1 Työnjako 4](#_Toc88749572)

[2.1.2 Hallituksen kokoukset 5](#_Toc88749573)

[2.1.3 Yhtiökokoukset 5](#_Toc88749574)

[2.2 Taloyhtiömme pitkän tähtäimen tavoitteet vuosille 2022–2026 5](#_Toc88749575)

[2.2.1 Viihtyisää asumista kaikille 5](#_Toc88749576)

[2.2.2 Viestintä kunnossa 6](#_Toc88749577)

[2.2.3 Asukkaille ja osakkaille apua asumisen arkeen 6](#_Toc88749578)

[2.2.4 Osakkaat aktiivisia ja mukana päätöksenteossa 6](#_Toc88749579)

[2.2.5 Jatkuva kehittäminen 6](#_Toc88749580)

[2.2.6 Talous tasapainossa 7](#_Toc88749581)

[2.2.7 Arvostuksen kasvu 7](#_Toc88749582)

[2.3 Pitkän tähtäimen tavoitteidemme pohjalta tehty toimintasuunnitelma ja talousarvio 7](#_Toc88749583)

[2.4 Korjaussuunnitelmamme tuleviksi vuosiksi 12](#_Toc88749584)

[2.4.1 Vahvistettu korjaussuunnitelma 12](#_Toc88749585)

[2.4.2 Esteettömyys 12](#_Toc88749586)

[2.4.3 Osakkaiden huoneistomuutokset 12](#_Toc88749587)

[2.4.4 Viat ja puutteet korjataan viipymättä 12](#_Toc88749588)

[2.5 Taloyhtiömme vuosikello 13](#_Toc88749589)

[2.6 Strategiamme hyväksyminen 13](#_Toc88749590)

# TALOYHTIÖSTRATEGIAMALLI

## Mitkä ovat strategiamallin hyödyt?

Hyvä hallintotapasuositus edellyttää taloyhtiön hallitustoiminnalta suunnitelmallisuutta.

SKH-Isännöinti Oy:n roolina on tuoda hallitustoimintaan työkaluja, joilla tuetaan suunnitelmallista ja jatkuvuutta rakentavaa toimintaa, ja siksi annamme tämän mallistrategian taloyhtiönne käyttöön. Se on laadittu toimintamme mukaisesti.

Jo nyt käytössä ovat työkalut kunnossapitotarpeesta korjaussuunnitteluun, taloyhtiön vuosikello ja kokoustoiminnan suunnitelmallisuus.

## Mikä on strategian tarkoitus?

Strategiassa määritellään selkeät linjaukset ja tavoitteet sille, miten taloyhtiötä kehitetään ja johdetaan. Mallistrategiassa ei oteta kantaa missioon eikä visioon.

Mallistrategian laadinnassa on huomioitu, että yhtiön tilinpäätös sisältää kaikki talouden, hallinnon ja tekniset perustiedot. Taloyhtiön päätehtäväksi on määritelty huolehtia hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta.

Parannamme ja kehitämme mallistrategiaa saamamme palautteen perusteella.

## Milloin strategia laaditaan?

Hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta. Taloyhtiön strategian päivittäminen on osa normaalia hallitustoimintaa.

## Mistä strategia koostuu?

Strategia koostuu seuraavista asioista:

**Perustiedot taloyhtiöstämme**

**Strategian tarkoitus ja tekijät**

**1. Taloyhtiömme suunnitelmallinen johtaminen**

* + - Yleistä
    - Hallituksen kokoukset
    - Yhtiökokoukset

**2. Taloyhtiömme pitkän tähtäimen tavoitteet**

* + - Viihtyisää asumista kaikille
    - Viestintä kunnossa
    - Asukkaille ja osakkaille apua asumisen arkeen
    - Osakkaat aktiivisia ja mukana päätöksenteossa
    - Jatkuva kehittäminen
    - Energiatehokkuuden parantaminen
    - Talous tasapainossa
    - Arvostuksen kasvu

**3. Taloyhtiömme vuosittainen toimintasuunnitelma ja talousarvio**

Pitkän tähtäimen tavoitteiden konkretisointi: mitä niistä toteutetaan tänä vuonna ja millä kustannuksilla?

**4. Taloyhtiömme korjaussuunnitelma (PTS)**

* + - Yhtiökokouksen vuosittain vahvistama päivitetty korjaussuunnitelma
    - Esteettömyys ja energiatehokkuus
    - Osakkaiden huoneistomuutostyöt
    - Akuuttien vikojen ja puutteiden korjaaminen

**5. Taloyhtiömme vuosikello**

Tehtävät aikataulutettuna teemojen mukaisesti.

**6. Strategiamme käsittely taloyhtiössä**

## Miten ryhdyn toimeen?

Hallituksen puheenjohtajana/jäsenenä voit hyödyntää tätä mallistrategiaa vapaasti. Laatikaa yhdessä taloyhtiöstrategia, jonka yhtiökokous vuosittain vahvistaa.

Hallituksen ja muiden osakkaiden ja asukkaiden toiveita ja tarpeita on hyvä tuntea ennen strategian laatimista. Niitä voidaan selvittää esimerkiksi vapaamuotoisilla keskustelutilaisuuksilla ja asukaskyselyillä.

Apua myös saa, sillä me SKH Isännöinnissä avustamme taloyhtiöiden hallituksia strategian laadinnassa.

Ota yhteyttä, niin jutellaan tarkemmin!

Markku Kulomäki  
päävastuullinen isännöitsijä, kiinteistöneuvos  
puh. +358 50 5747 107  
markku.kulomaki@skh.fi

# TALOYHTIÖSTRATEGIAMME

*Taloyhtiön hallitus: Soveltakaa mallia vapaasti. Ohjeistus sinisellä.*

**Taloyhtiön nimi ja perustiedot**

**Asunto Oy Esimerkkitalo***Kopioi kuvaus Talokanavan etusivulta:*

Asunto-osakeyhtiö sijaitsee Helsingin kaupungiosassa osoitteessa Mallikatu 1, 00000 Helsinki. Taloyhtiö on rekisteröity 11.1.2011 ja sen kaksiportainen rakennus on valmistunut 2011. Yhtiö sijaitsee tontilla n:o 1 (1234 m2) Helsingin kaupungin 00. kaupunginosassa korttelissa n:o 111. Rakennuksen kuutiotilavuus on 12345 m3 ja asuinhuoneistoala 3456,0 m2. Asuinrakennuksia 1 kpl, jossa asuinhuoneistoja on yhteensä 55 ja yksi liikehuoneisto 111 m2. Yhtiön hallinnassa on 22 autopaikkaa. Autopaikat sijaitsevat pihakannen alla AH-tontilla. Yksi autopaikka on mitoitettu liikuntaesteiselle.

Lisäksi yhtiön hallinnassa on 2 ulkoiluvälinevarastoa, 2 lastenvaunuvarastoa, 2 irtaimistovarastoa, pesula, kerhotila, eteistilat, 2 kuivaushuonetta, VSS/irtaimistovarasto, talovarasto, siivoushuone, saunaosasto, yhteistila, sähkö- ja teletilat, lämmönjakohuone ja IV-konehuone.

**Strategian tarkoitus**

Tämä taloyhtiöstrategia ohjaa taloyhtiömme toimintaa taloyhtiön yhteisen tahtotilan suuntaisesti.

**Tekijät**

Taloyhtiömme hallitus

## Taloyhtiömme suunnitelmallinen johtaminen

Taloyhtiömme jokainen osakas on kiinnostunut yhteisistä asioista, kuten taloyhtiön johtamisesta, kunnossapidon kehittymisestä ja asumisviihtyvyydestä.

Olemme myös sitoutuneet noudattamaan Hyvän hallintotavan suosituksia.

### Työnjako

Taloyhtiömme toimintaa johtaa hallituksen puheenjohtaja.

Operatiivista toimintaa johtaa puolestaan isännöitsijä yhdessä hallituksen kanssa. Taloyhtiössämme isännöitsijä keskittyy yhteistyöhön hallituksen puheenjohtajan ja hallituksen kanssa. Osakkaat ja asukkaat saavat jatkuvaa palvelua isännöitsijätoimiston ja huoltoliikkeen asiakaspalvelusta.

Hallitustyöskentelyssä toimimme tehokkaasti:

* Keskitymme tilikauden aikana toteuttamaan yhtiökokouksen tekemät päätökset.
* Käytämme toiminnassamme mahdollisimman paljon digitaalisia ratkaisuja.

### Hallituksen kokoukset

Hallitustyöskentelyssä panostamme kokousten ja päätösten valmisteluun.

Isännöitsijätoimisto valmistelee jokaiseen käsiteltävään asiaan päätösehdotuksen kokousten nopeuttamiseksi. Pöytäkirjat valmistuvat viikon sisällä kokouksesta.

### Yhtiökokoukset

Yhtiökokouksen valmistelu taloyhtiössämme tehdään hallituksen ja isännöitsijän yhteistyönä. Hallitus valmistelee yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin päätösehdotuksensa.

Yhtiökokous järjestetään aina niin, että etäosallistuminen on mahdollista.

Yhtiökokouspöytäkirja toimitetaan taloyhtiössämme kaikille osakkaille sen valmistumisen jälkeen.

## Taloyhtiömme pitkän tähtäimen tavoitteet vuosille 2022–2026

*Hallitus määrittelee pitkän tähtäimen tavoitteet vähintään viideksi vuodeksi.*

*Tutustukaa alla oleviin ideoihin tavoitteista, ja kirjatkaa teille sopivat tavoitteet vähintään viiden vuoden ajalle kohdan 2.3 taulukkoon. Kirjatkaa tavoitteen yhteyteen minä vuosina kutakin ideaa toteutetaan.*

*Tavoitteiden toteutumisesta kerrotaan toimintakertomuksessa.*

### Viihtyisää asumista kaikille

Olemme hyviä naapureita toisillemme. Taloyhtiössämme tulee noudattaa hyvää järjestystä, olla suvaitsevaisia ja huomaavaisia. Noudatamme yhteisesti sovittuja periaatteita asumisessa.

Pyrimme välttämään ristiriitatilanteita taloyhtiössämme. Seuraamme osakkaiden/asukkaiden tekemien valitusten/riitojen määrää.

Järjestämme yhteistä toimintaa, kuten talkoita ja asukastilaisuuksia, vähintään 2 kertaa vuodessa.

Taloyhtiömme hallitus käsittelee osakkaan/asukkaan ja taloyhtiön välisiä asioita.

### Viestintä kunnossa

Viestimme säännöllisesti taloyhtiön asioista taloyhtiömme osakkaille ja asukkaille.

Viestimme hallituksen kokousten ja yhtiökokouksen päätöksistä aktiivisesti taloyhtiömme osakkaille ja asukkaille.

### Asukkaille ja osakkaille apua asumisen arkeen

Taloyhtiömme osakkaat ja asukkaat saavat apua taloyhtiön asioissa ja tietävät, kehen (hallitus, isännöitsijä, SKH Isännöinnin asiakaspalvelu, huoltoliikkeen asiakaspalvelu) ottaa yhteyttä missäkin asiassa.

### Osakkaat aktiivisia ja mukana päätöksenteossa

Olemme aktiivisia asukkaita.

Taloyhtiömme osakkaat ja asukkaat seuraavat kiinteistön hoitoa, huoltoa ja kunnossapitoa sekä raportoivat havaitsemistaan vioista ja puutteista huoltoliikkeelle tai isännöitsijätoimistoon.

Taloyhtiömme osakkaat ovat kiinnostuneet taloyhtiön asioista, kuten johtamisesta, kunnossapidon kehittymisestä ja asumisviihtymisestä. Yhtiökokoukseen osallistuukin aina yli puolet osakkaista.

Taloyhtiömme hallitus valmistelee uusien hallitusjäsenten valintaa ja varmistaa, että hallitukseen on aina ehdolla halukkaita henkilöitä.

### Jatkuva kehittäminen

Seuraamme aktiivisesti asuinympäristömme muuttumista ja kehittymistä sekä asumisen uusia innovaatioita ja ideoita, ja poimimme niistä parhaat toimintaamme.

Lähivuosien suurimmat korjaushankkeemme on esitetty kiinteistön korjausohjelmassa.

### Talous tasapainossa

Taloyhtiössämme pyritään suunnitelmalliseen ja ennakoivaan taloudenhoitoon ja riskienhallintaan.Pidämme jatkuvasti huolto yhtiön hyvästä maksuvalmiudesta.

### Arvostuksen kasvu

Taloyhtiömme osakkaat arvostavat niitä ihmisiä, jotka käyttävät aikaansa osakkaiden omaisuuden hoitamiseen. Arvostus näkyy myös hallituksen palkkioissa. Huolehdimme päätöksissämme, että hallitusten jäsenten korvaus on oikeassa suhteessa työhön ja vastuuseen.

## Pitkän tähtäimen tavoitteidemme pohjalta tehty toimintasuunnitelma ja talousarvio

*Tuokaa ao. taulukkoon valitsemanne pitkän tähtäimen tavoitteet ja eritelkää, mitä teette niiden toteuttamiseksi.*

**Toimintasuunnitelmamme** konkretisoi pitkän tähtäimen tavoitteet:

* tavoitteiden mukaiset toimenpiteet
* tekijät
* tekemisen tavat
* kustannukset
* tavoitteiden mittaaminen

**Taloyhtiömme talousarvio** antaa puolestaan raamit vahvistettuun toimintaan toimikauden aikana.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pitkän tähtäimen tavoitteet vuosina  2022–2026** *Muokatkaa tähän valitsemanne pitkän tähtäimen tavoitteet. Kirjatkaa tavoitteen yhteyteen minä vuosina kutakin ideaa toteutetaan.* | **Mitä teemme tänä vuonna eli vuonna 2022 tavoitteen toteuttamiseksi?**  *Kertokaa, mitä tehdään, ketkä tekevät, miten, millä kustannuksilla, miten tavoitteiden toteutumista mitataan?*  *Joihinkin kohtiin on laitettu esimerkkejä.* |
| **VIIHTYISÄÄ ASUMISTA KAIKILLE** |  |
| Olemme hyviä naapureita toisillemme. Taloyhtiössämme tulee noudattaa hyvää järjestystä, olla suvaitsevaisia ja huomaavaisia. Noudatamme yhteisesti sovittuja periaatteita asumisessa. |  |
| Pyrimme välttämään ristiriitatilanteita taloyhtiössämme. Seuraamme osakkaiden/asukkaiden tekemien valitusten/riitojen määrää. |  |
| Järjestämme yhteistä toimintaa, kuten talkoita ja asukastilaisuuksia, vähintään 2 kertaa vuodessa. Tavoite koskee vuosia 2022–2026. | Järjestämme pihatalkoot toukokuussa ja asukastilaisuuden elokuussa. |
| Taloyhtiömme hallitus käsittelee osakkaan/asukkaan ja taloyhtiön välisiä asioita. |  |
| **VIESTINTÄ KUNNOSSA** |  |
| Viestimme säännöllisesti taloyhtiön asioista taloyhtiömme osakkaille ja asukkaille. |  |
| Viestimme hallituksen kokousten ja yhtiökokouksen päätöksistä aktiivisesti taloyhtiömme osakkaille ja asukkaille. |  |
| **ASUKKAILLE JA OSAKKAILLE APUA ARKEEN** |  |
| Taloyhtiömme osakkaat ja asukkaat saavat apua taloyhtiön asioissa ja tietävät, kehen (hallitus, isännöitsijä, SKH Isännöinnin asiakaspalvelu, huoltoliikkeen asiakaspalvelu) ottaa yhteyttä missäkin asiassa. | **Selkiytämme roolit ja viestimme niistä osakkaille ja asukkaille:**  Hallitus, isännöitsijä:   * Hallituksen kokoukset ja yhtiökokoukset   SKH Isännöinnin asiakaspalvelu:   * Omistamiseen ja taloyhtiön hallintoon liittyvät asiat * Maksumuutokset * Osakesiirtoasiat * Huoneistokohtaiset laina-asiat * Reklamaatiot * Autopaikoitustilat   Huoltoliikkeen asiakaspalvelu:   * Asumiseen tai asunnon tai kiinteistön päivittäiseen ylläpitoon liittyvät asiat * Saunavuorot   *Isännöitsijätoimiston tehtävät ovat avoimesti nähtävillä isännöitsijätoimiston sivuilla*  **Hallitus kartoittaa palvelusopimukset.**  **Hallitus seuraa palveluntuottajien laatua ja hintaa yhdessä isännöitsijätoimiston kanssa.**  **Esittelemme palveluntuottajat osakkaille vuosittaisessa toimintakertomuksessa.**  **Palveluntuottajien kanssa käydään säännöllisiä kehityskeskusteluja. Ne käydään.**  **Hallituksen päätöksellä kilpailutamme palvelut luotettavilla palveluntuottajilla.** |
| **OSAKKAAT AKTIIVISIA JA MUKANA PÄÄTÖKSENTEOSSA** |  |
| Olemme aktiivisia asukkaita. |  |
| Taloyhtiömme osakkaat ja asukkaat seuraavat kiinteistön hoitoa, huoltoa ja kunnossapitoa sekä raportoivat havaitsemistaan vioista ja puutteista huoltoliikkeelle tai isännöitsijätoimistoon. |  |
| Taloyhtiömme osakkaat ovat kiinnostuneet taloyhtiön asioista, kuten johtamisesta, kunnossapidon kehittymisestä ja asumisviihtymisestä. Yhtiökokoukseen osallistuukin aina yli puolet osakkaista. |  |
| Taloyhtiömme hallitus valmistelee uusien hallitusjäsenten valintaa ja varmistaa, että hallitukseen on aina ehdolla halukkaita henkilöitä. |  |
| **JATKUVA KEHITTÄMINEN** |  |
| Seuraamme aktiivisesti asuinympäristömme muuttumista ja kehittymistä sekä asumisen uusia innovaatioita ja ideoita, ja poimimme niistä parhaat toimintaamme. |  |
| Lähivuosien suurimmat korjaushankkeemme ovat: | Ks. Korjaussuunnitelma (PTS)  Taloyhtiömme toimintaa ohjaa yhtiökokouksen vahvistama korjausohjelma, joka on suunniteltu hyvin. Kaikkiin korjaushankkeisiin kuuluu hankeselvittely, hankevalmistelu ja suunnittelutyö.  Korjaushankkeiden valmistelun yhteydessä vahvistetaan hankkeiden kustannusarviot ja lainoitus. |
| **TALOUS TASAPAINOSSA** |  |
| Taloyhtiössämme pyritään suunnitelmalliseen ja ennakoitavaan taloudenhoitoon ja riskienhallintaan | Taloyhtiömme korjaushankkeiden rahoituksessa huomioimme osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun. Rahoitusratkaisut ja hankkeiden käsittely taloyhtiömme kirjanpidossa ratkaistaan aina yhtiökokouksen päätöksellä.  Ks. Korjaussuunnitelma (PTS)  **Taloyhtiössämme pyritään suunnitelmalliseen ja ennakoitavaan taloudenhoitoon:**   * Vakaa vastike- ja maksukehitys * Riittävä rahoitusvalmius * Yhtenäiset ja sovitut perintäkäytännöt * Seuraamme säännöllisesti Vuokraamiemme tilojen vuokratason säännöllinen seuranta   **Taloyhtiön riskienhallinta**  Taloyhtiön riskejä hallitaan sopimusten ja vakuutusten avulla |
| **ARVOSTUKSEN KASVU** |  |
| Taloyhtiömme osakkaat arvostavat niitä ihmisiä, jotka käyttävät aikaansa osakkaiden omaisuuden hoitamiseen. Arvostus näkyy myös hallituksen palkkioissa. Huolehdimme päätöksissämme, että hallitusten jäsenten korvaus on oikeassa suhteessa työhön ja vastuuseen. |  |

## Korjaussuunnitelmamme tuleviksi vuosiksi

*Jos yhtiökokous vahvistaa strategisena valintana jotkut korjaushankkeet, tulee samat tiedot sisällyttää taloyhtiön korjaussuunnitelmaan, joka annetaan isännöitsijätodistuksen liitteenä.*

*Liittäkää vuosikello strategiadokumentaatioon.*

### Vahvistettu korjaussuunnitelma

Taloyhtiömme korjaussuunnitelma on osa toiminta- ja taloussuunnitelmaa.

SKH Isännöinti laatii taloyhtiöllemme vähintään viiden vuoden korjaussuunnitelmaehdotuksen. Korjaussuunnitelman perustana on taloyhtiölle laadittu elinkaarilaskelma:

* Isännöitsijätoimisto esittelee korjaustarpeet hallitukselle.
* Hallitus priorisoi tarpeita ja esittää yhtiökokoukselle vahvistettavaksi korjaussuunnitelman.
* Yhtiökokous vahvistaa vuosittain korjaussuunnitelman.

Energiaa säästäviin korjaustarpeisiin kiinnitämme erityistä huomiota. Haluamme olla mukana alentamassa asumisen hiilijalanjälkeä.

### Esteettömyys

Huomioimme korjaussuunnittelussa esteettömyyden.

### Osakkaiden huoneistomuutokset

SKH Isännöinti pitää yllä huoneistokohtaista korjaustyörekisteriä. Rekisterin tiedot siirtyvät isännöitsijätodistukselle.

### Viat ja puutteet korjataan viipymättä

Akuutit viat ja puutteet korjataan viipymättä.

## Taloyhtiömme vuosikello

*Liittäkää vuosikello strategiadokumentaatioon.*  
SKH Isännöinti laatii taloyhtiöllemme vuosikellon mukaisen työskentely- ja kokoussuunnitelman. Tulevan vuoden kokoukset ja erillishankkeet valmistellaan ja aikataulutetaan ennen kuluvan vuoden loppua.

Vuosikellossa aikataulutetaan:

* Korjausasiat
* Talous
* Hallinto

## Strategiamme hyväksyminen

*Allekirjoittakaa strategia.*

Taloyhtiömme strategia on käsitelty yhtiökokouksessa, joka on vahvistanut/päivittänyt tämän strategian x.x.2022.

Hallituksen allekirjoitus

Liitteinä X (esim. talousarvio, korjaussuunnitelma, vuosikello)