

TEHTÄVÄ	Taloyhtiön strategian laadinta ja ylläpito
TAVOITE	Päätää yhtiön yhteisistä toimintatavoista kiinteistönpidossa
VASTUU	Taloyhtiön hallitus
TOTEUTUS	Hallitus, isännöinti tai muu alan ammattilainen
LÄHTÖTIEDOT	Piirustukset, vauriohistoria, tiedot aikaisemmista kuntoarvioista ja selvityksistä, huoltokirja sekä tieto siitä, mitä osakkaat haluavat
AJANKOHTA	Tarvittaessa
MENETTELYTAPA	<p>Taloyhtiön strategia laaditaan pääpiirteissään näin:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hallitus päättää laatia strategian <ul style="list-style-type: none"> Selvitetään osakkaille, miksi strategia tarvitaan. Osakkaat päättävät strategiatyön aloittamisesta ja valitsevat vastuuhenkilöt. Informoidaan, opastetaan ja valmennetaan prosessiin osallistuvat tahot. Hallitus toteaa nykytilan tekemällä suunnittelua pohjustavat selvitykset ja analyysit <ul style="list-style-type: none"> Arvioidaan, miten taloyhtiössä on toimittu aikaisemmin, missä ollaan nyt ja miten tähän on tultu? Arvioidaan markkinatilanne ja kehityssuunnat: miten toimintaympäristö on muuttumassa? Arvioidaan lähtötilanne ottamalla kiinteistön teknisen kunnan lisäksi huomioon ainakin taloyhtiön ja osakkaiden taloudelliset valmiudet. Selvitetään osakkaiden ja huoltohenkilöstön näkemys kiinteistön nykytilasta. Tehdään yhteenveto taloyhtiön nykytilasta (mahdollisuudet, uhat, heikkoudet ja vahvuudet). Hallitus tekee esityksen päämääristä: visio ja strategiset tavoitteet <ul style="list-style-type: none"> Visio kertoo, millaiseen tilanteeseen osakkaat haluavat päästä. Strategiset tavoitteet vastaavat kysymykseen: mitä taloyhtiön halutaan saavuttavan ja miten se saavutetaan. Kuullaan osakkaiden ja huoltohenkilöstön mielipide tavoitteista. Tehdään strategiset päälinjaukset, joiden mukaan yhtiö toimii tulevissa kunnossapito- ja korjaustoimissa ja niiden ajoituksessa sekä muussa toiminnassaan. Hallitus laatii yhtiön strategian eli sovitaan yhteisistä toimintatavoista <ul style="list-style-type: none"> Strategia vastaa kysymykseen: mitä yhtiössä aiotaan tehdä, jotta tavoitteet saavutetaan. Strategiassa kuvataan myös, miten onnistumista mitataan ja miten taloyhtiön viestintä hoidetaan. Kootaan kaikki erilliset toimintatapaohjeet samaan taloyhtiön strategiaan. Yhtiökokous päättää strategiasta Hallitus seuraa strategian toteutumista ja tarvittaessa päivittää strategiaa <ul style="list-style-type: none"> Strategian toteutumista seurataan arjessa jatkuvasti. Tarvittaessa strategiaa päivitetään. Päivitys voi tulla ajankohtaiseksi esimerkiksi olosuhteiden muuttuessa tai jos huomataan, että tavoitteita ei saavuteta.
LOPPUTULOS	Taloyhtiön strategia

Esimerkki strategisesta päätöksenteosta

Asunto-osakeyhtiö Pikkutarkka haluaa päästä tilanteeseen, jossa asumiskustannukset ovat alle 75 prosenttia yleisestä vuokratasosta, kiinteistö on turvallinen ja omaisuus arvossaan. Asumiskustannusten hallitsemiseksi hallitus on asettanut muutamia strategisia tavoitteita, joiden on ehdottomasti toteuduttava. Yksi tavoitteista on vedenkulutuksen pitäminen alle keskimääräisen kulutustason, joka on 155 litraa henkilö kohden vuorokaudessa.

Taloyhtiön tilinpäätöstiedoista huomataan, että vedenkulutus on edellisenä vuotena ollut 180 litraa henkilöä kohden vuorokaudessa. Tämän jälkeen osakkaat asettavat tavoitteeksi vedenkulutuksen vähentämisen 130 litraan henkilöä kohden vuorokaudessa.

Yhtiökokous valtuuttaa taloyhtiön hallituksen tai isännöinnin valmistelemaan ehdotuksen vedenkulutuksen vähentämiseksi seuraavan kahden vuoden aikana. Hallitus tai isännöinti laatii ehdotuksen, joka hyväksytään yhtiökokouksessa.

Ehdotus sisältää kaksi toimenpidettä: tarkistetaan käyttövesiverkoston paine ja säädetään uudelleen veden virtaamat. Ehdotukseen sisältyy ehto: jos tavoitteita ei saavuteta ensimmäisen vuoden toimilla, asennetaan huoneistoihin vesimittarit tulevan putkiremontin yhteydessä ja tilannetta arvioidaan uudelleen remontin jälkeen.

Samalla tavalla voidaan toimia mm. energia- ja turvallisuusasioiden edistämiseksi.

LISÄTIETOA

OHJEKORTIT

Kiinteistönpitokirja kiinteistön elinkaaren hallinnassa. KH 90-00611. Rakennustieto Oy, 2016.

Kiinteistönpitokirja. Uudisrakennukset ja rakennukset, joita RakMK A4:n määräykset velvoittavat (KP1). KH 90-00612. Rakennustieto Oy, 2016.

Kiinteistönpitokirja. Ennen RakMK A4:n voimaantuloa rakennettu kiinteistö (KP2). KH 90-00613. Rakennustieto Oy, 2016.

Kiinteistönpitokirjan laadinnan tehtävät. KH 90-00614. Rakennustieto Oy, 2016.

KiinteistöRYL 2009. Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. 2009. KH X2-00426. Rakennustieto Oy

KIRJAT

Taloyhtiön hyvä hallintotapa – Suositus 2016. Suomen Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry & oikeusministeriön. 2017. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtiö korjausrakennuttajana. Kulomäki, J. 2013. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtiön energiakirja. Virta, J. & Pylsy, P. 2012. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtiön talous – harjoituskirja isännöitsijälle. Heinonen, M. 2018. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtiön talous – oppikirja isännöitsijälle. Heinonen, M. 2017. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Taloyhtiön talous – osakkaan opas. Heinonen, M. 2014. Kiinteistöalan Kustannus Oy

Toiminnantarkastus – Näin se tehdään. Heinonen, M. 2013. Kiinteistöalan Kustannus Oy

SOPIMUKSET

Konsulttisopimus. RT 80343. Rakennustieto Oy, 2014.

Konsulttisopimuksen laatiminen. RT 13-11182. Rakennustieto Oy, 2015.

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. RT 13-11143. Rakennustieto Oy, 2014.

MUUT

Taloyhtiön strategian laadinta, ohje. <http://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtionet/taloyhtion-strategia-opas/>.

Taloyhtiön strategian laadinta. Isännöintiliitto.