



















# Sisällys







## JOHDANTO

<b>Mikä on Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus? .....</b>	<b>8</b>
<b>Hyvän hallintotavan pääperiaatteet .....</b>	<b>9</b>
Osakkaiden yhdenvertaisuus.....	9
Taloyhtiön johdon huolellinen ja yhtiön edun mukainen toiminta.....	10
Osakkaiden ja asukkaiden välinen huomaavaisuus ja suvaitsevaisuus .....	11
Avoimuus.....	12
Suunnitelmallisuus .....	13
<b>Roolijako ja päätösvalta taloyhtiössä .....</b>	<b>13</b>
Osakkaat .....	13
Hallitus ja isännöitsijä .....	14
<b>Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen käyttöönotto .....</b>	<b>14</b>
Suosituksen hyödyt taloyhtiölle.....	14
Miten suositus voidaan ottaa taloyhtiössä käyttöön? .....	15
Tärkeimmät suositukset TOP 10.....	17
Muut suositukset .....	19

## SUOSITUKSET

<b>1. Pidemmän ajan tavoitteet ja niiden toteutus suunnitelma (Strategia) .....</b>	<b>25</b>
Suositus 1 – Strategia  .....	27
Suositus 2 – Strategian käsittely yhtiökokouksessa  .....	28
<b>2. Yhtiökokous .....</b>	<b>29</b>
Suositus 3 – Kokousaika, -paikka ja -osallistumistavat  .....	31
Suositus 4 – Taloyhtiön johdon ja tarkastajien läsnäolo yhtiökokouksessa .....	33

Suositus 5 – Hallituksen jäsenehdokkaan läsnäolo ja ulkopuolinen hallituksen jäsen .....	35
Suositus 6 – Hallituksen jäsenten valinnan valmistelu sekä puheenjohtajuuden ja jäsenyyden kierto 	36
Suositus 7 – Yhtiökokouksen puheenjohtaja.....	38
Suositus 8 – Ennakoilmoitus yhtiökokouksen pitoajankohdasta 	39
Suositus 9 – Ennakkotiedot yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista 	40
Suositus 10 – Osakkaan ennakkokysymykset 	41
Suositus 11 – Valtakirjalomakkeen toimittaminen osakkaalle .....	42
Suositus 12 – Osakkaiden kysymyksiin vastaaminen 	43
Suositus 13 – Yhtiökokouksen päätöksistä tiedottaminen 	44
<b>3. Hallitus .....</b>	<b>45</b>
Suositus 14 – Hallituksen työjärjestys ja kokoussuunnitelma 	47
Suositus 15 – Taloyhtiön vuosikello 	49
Suositus 16 – Toimintakertomus 	50
Suositus 17 – Hallituksen toiminnan arviointi .....	51
Suositus 18 – Hallituksen kokoonpano ja jäsenten pätevyys .....	52
Suositus 19 – Hallituksen jäsenten perehdyttäminen ja koulutus 	53
Suositus 20 – Esteellisyys päätöksenteossa .....	54
Suositus 21 – Hallituksen työryhmät ja osakkaiden sitouttaminen .....	56
Suositus 22 – Hallituksen jäsenten palkkiot 	58
Suositus 23 – Yhtiön edustaminen.....	60
Suositus 24 – Hallituksen tiedonsaanti 	61
Suositus 25 – Tietojen siirtäminen vanhalta hallitukselta uudelle hallitukselle 	62
Suositus 26 – Avoimuusperiaate ja salassapito 	63
Suositus 27 – Taloyhtiön viestintä 	65

<b>4. Isännöinti .....</b>	<b>67</b>
Suositus 28 – Isännöintisopimus 	69
Suositus 29 – Isännöintisopimuksen käsittely hallituksessa 	70
Suositus 30 – Päävastuullisen isännöitsijän nimeäminen .....	71
Suositus 31 – Hallituksen ja isännöitsijän välinen yhteistyö ja viestintä 	72
Suositus 32 – Hyvän isännöintitavan noudattaminen .....	74
Suositus 33 – Isännöitsijän esteellisyys .....	75
Suositus 34 – Isännöintipalveluiden hinnoittelu .....	77
Suositus 35 – Tietojen antaminen hallitukselle 	78
<b>5. Riskien hallinta ja riitojen ratkaisu.....</b>	<b>79</b>
Suositus 36 – Taloyhtiön vakuutusurva 	81
Suositus 37 – Taloyhtiön kiinteistöpalvelusopimukset.....	82
Suositus 38 – Riskienhallinnan periaatteista tiedottaminen.....	83
Suositus 39 – Taloyhtiön ja sen johdon ja osakkaiden välisten riitojen ratkaisu 	84
<b>6. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.....</b>	<b>85</b>
Suositus 40 – Tilintarkastus ja toiminnantarkastus 	87
Suositus 41 – Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan riippumattomuus.....	89
Suositus 42 – Toiminnantarkastusmuistio.....	91
<b>7. Osakas- ja asukasviestintä yhtiökokousten välillä .....</b>	<b>93</b>
Suositus 43 – Yhtiön johdon työnjako tilikauden aikaisessa viestinnässä 	95
Suositus 44 – Taloyhtiön talous .....	97
Suositus 45 – Huoneiston käyttö ja asumisen pelisäännöt.....	98
Suositus 46 – Palvelusopimukset 	100
Suositus 47 – Hallituksen päätökset 	101
Suositus 48 – Vioista ja vaurioista ilmoittaminen .....	103
Suositus 49 – Kadonneista kotiavaimista ilmoittaminen.....	104
Suositus 50 – Viestintä äkillisissä poikkeustilanteissa .....	105

Suositus 51 – Varkauksista ja ilkivallasta tiedottaminen.....	107
Suositus 52 – Taloyhtiön kunnosta tiedottaminen.....	108
Suositus 53 – Osakkaiden ja asukkaiden kuuleminen korjaushankkeessa 	109
Suositus 54 – Tiedottaminen korjaushankkeesta 	110
Suositus 55 – Korjaushankkeen viestinnän suunnittelu .....	112
Suositus 56 – Monipuolinen asukasviestintä .....	113
Suositus 57 – Sähköisen viestinnän hyödyntäminen .....	115
<b>8. Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet.....</b>	<b>117</b>
Suositus 58 – Osakkaan huomaavaisuus 	119
Suositus 59 – Osakkaan osallistuminen yhtiökokouksiin .....	120
Suositus 60 – Valtuutus yhtiökokousedustamiseen.....	121
Suositus 61 – Hallituksen jäsenyys.....	122
Suositus 62 – Huoneiston kunnossapito ja sen käytön valvonta 	123
Suositus 63 – Ilmoitus kunnossapito- ja muutostöistä 	124
<b>Liite: Taloyhtiön hyvä hallintapa -suosituksen käyttöönottosuunnitelma ja -seuranta .....</b>	<b>125</b>