



**ASUNTO- JA
KIINTEISTÖALAN
HALLITUS-
AMMATTILAISET
AKHA RY - 2023**

**ASUNTO- JA
KIINTEISTÖALAN
HALLITUS-
AMMATTILAISET
AKHA RY - 2023**

Sisällys

Selvitys yhdistyksen strategian toteutumisesta – puheenjohtajan tervehdys	5
Yhdistyksestä	7
Yhdistyksen vuosikokous 17.4.2022	7
Hallitus	10
Työvaliokunta	12
Yhdistyksen ylimääräinen kokous 21.11.2023	12
Pätevyysvaatimukset	14
Valvontamenettely	14
Jaostot	14
Aluetoiminta ja aluevastaavat	16
Työryhmät	16
Yhdistyksen jäsenet ja talous	17
Tiedottaminen ja viestintä	17
Yleiset tarjouspyynnöt jäsenistölle	17
Hallinto	18
Taloyhtiö 2023 -tapahtuma 20.4.2023	18
Opinto- ja messuristeily 26.8.2023	19
Kilpailut	27
Hallitusohjelmatavoitteet	28
Yhteistyö kiinteistöalan toimijoiden kanssa	28
Lausunnot	32
HALLITUS	32
Liite 1, STRATEGIA	33
Liite 2, SÄÄNNÖT	34
Liite 3, ASIAKASLUPAUS JA EETTISET OHJEET ..	38

Selvitys yhdistyksen strategian toteutumisesta – puheenjohtajan tervehdys

Yhdistyksen sääntöjen mukaan yhdistyksen vuosikokous vahvistaa yhdistyksen strategian viiden vuoden välein ja tekee tarvittavat muutokset vuosittain. Vuosikokous on keväällä 2021 vahvistanut yhdistyksen strategian vuosille 2021–2025 (LIITE I).

Yhdistyksen strategian toteutumisen osalta keskeisessä asemassa toimintavuonna ovat olleet ‘Asiakaslupaus ja eettiset ohjeet’ sekä ‘Hallitusammattilaisen pätevyysvaatimukset’.

Molempien valmistelu aloitettiin Mikko Peltokorven puheenjohtajakaudella järjestämällä yhdistyksen jäsenille työseminaari keväällä 2022. Seminaarin tuloksena saatiin aikaan ehdotus yhdistyksen palvelukuvaukseksi, eettisiksi ohjeiksi ja hallitusammattilaisten pätevyysvaatimuksiksi. Hallituksen työstettyjä ehdotuksia niistä järjestettiin jäsenkysely vuoden 2023 alkupuolella.

‘Asiakaslupaus ja eettiset ohjeet’ sekä ‘Hallitusammattilaisen pätevyysvaatimukset’ tulivat vahvistetuksi yhdistyksen vuosikokouksessa keväällä 2023.

Mainitun lisäksi yhdistyksen ylimääräinen kokous teki marraskuussa 2023 sääntöihin hallitusammattilaisen valvontamenettelyä koskeva lisäyksen. Samassa yhteydessä yhdistyksen nimeksi muutet-

tiin ‘Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry’. Sääntömuutokset merkittiin yhdistysrekisteriin helmikuussa 2024.

Kolmantena merkittävänä asiana yhdistyksen strategian toteutumisen kannalta on toimintavuotena ollut johtosäännön laatiminen yhdistykselle. Johtosäännön valmistelu aloitettiin toukokuussa 2023 ja se vahvistettiin yhdistyksen marraskuussa 2023 pidetyssä ylimääräisessä kokouksessa.

Johtosääntö kuvaa yhdistyksen hallintoelinten kokoonpanon ja tehtävät yhdistyksen sääntöjen ja tehtyjen strategisten linjausten sekä muiden päätösten mukaisesti.

Johtosäännön tarkoituksena on antaa selkeä käsitys yhdistyksen päätöksentekojärjestelmästä sekä eri elinten keskinäisestä toimivallasta ja vastuusta. Se on laadittu helpottamaan yhdistyksen luottamus- ja toimihenkilöiden työskentelyä.

Johtosäännön mukaiset jaostot – koulutus-, varainhankinta-, viestintä-, ja aluetoiminnasta vastaava jaosto – ovat oman alansa neuvoa-antavia asiantuntijaelimiä, joiden tehtävänä on valmistella asioita hallitukselle. Ne voivat myös tehdä aloitteita toimialaansa koskevissa asioissa. Hallitus voi pyytää jaostoa toteuttamaan hallituksen antamia tehtäviä.

Hallitus valitsee jäsenet jaostoihin, joiden tulee tarkoituksenmukaisella tavalla edustaa tarvittavaa asiantuntemusta. Jaoston jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan. Mainitun mukaisesti hallitus käynnisti jaostotyöskentelyn valitsemalla joulukuussa 2023 jaostoihin jäsenet.

Hallituksen kokouksen pitäminen ensimmäistä kerran pääkaupunkiseudun ulkopuolella sekä kahden aluevastaavan valinta ovat ensiaskelia matkalla yhdistyksen toiminnan laajentamiseksi aidosti valtakunnalliseksi.

Yhdistyksen tunnettuutta on parannettu lisäämällä yhdistyksen läsnäolo sosiaaliseen mediaan sekä pitämällä esityksiä eri puolella Suomea.

Yhdistyksen jäsenistön kannalta tärkeänä pidettävä koulutustoimintaa on tarkoitus muuttaa säännönmukaisemmaksi, ja lisätä koulutustarjontaa merkittävästi.

Lopuksi haluan kiittää hallituksen jäseniä ja asiainiästä kuluneesta vuodesta. Jokainen teistä on tuonut oman panoksensa yhdistyksen toimintaan, ja yhdessä olemme saavuttaneet merkittäviä asioita. Paljon on vielä työtä edessä. Vain yhdessä voimme jatkaa yhdistyksemme tavoitteiden eteenpäin viemistä ja luoda sille entistä parempaa tulevaisuutta.

Atik Ali
puheenjohtaja

Yhdistyksestä

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry on rekisteröity vuonna 2005.

Yhdistyksen tarkoituksena on seurata asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnon toimivuutta Suomessa ja tässä tarkoituksessa erityisesti edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä sekä hyvää hallintotapaa Suomessa toimivissa asunto- ja kiin-

teistöyhtiöissä sekä kehittää jäsentensä ammattitaitoa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallitusten jäseninä.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys ylläpitää valtakunnallista toimialueensa hallitusammattilaisrekisteriä, hallitusasiantuntijarekisteriä ja hallitusjäsenrekisteriä.

Yhdistyksen vuosikokous 17.4.2022



Yhdistyksen vuosikokous pidettiin Helsingissä hybridikokouksena. Vuosikokoukseen osallistui 22 jäsentä, joista yhdeksän osallistui etänä.

Kokouksen puheenjohtajana toimi diplomi-insinööri Arto Krootila ja sihteerinä asiamies Keijo Kivanto.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin nimitysvalio-

kunnan ehdotuksesta varatuomari Atik Ali. Nimitysvaliokunnan ehdotuksesta erovuoroisten hallituksen jäsenten (Timo A. Järvinen, Katja Pesonen, Kaisu Terkki ja Atik Ali) tilalle valittiin kahden vuoden toimikaudelle Mikko Peltokorpi, Elisa Havusela, Sari Niiniluoto ja Yrjö Salomaa. Erovuoroisia hallituksen jäseniä vuonna 2024 ovat Ben Grass, Reijo Savolainen, Eino Rantala ja Pasi Orava.





Mikko Peltokorpi ja Atik Ali.

Kokouksessa vahvistettiin hallitusasiantuntijoiden liittymismaksuksi 100 euroa ja jäsenmaksuksi 200 euroa, hallitusjäsenien jäsenmaksuksi 80 euroa sekä yhteisöjäsenen jäsenmaksuksi 200 euroa. Kanatusjäsenmaksuksi vahvistettiin 500 euroa.

Toiminnantarkastajaksi valittiin HT Kari Wellman ja varatoiminnantarkastajaksi Carola Adler.

Nimitysvaliokuntaan valittiin hallituksen jäsenistä

puheenjohtaja Atik Ali ja varapuheenjohtaja sekä jäsenistöstä Arto Krootila, Henrik Ylikoski ja Armi Rosti.

Vuosikokous vahvisti hallituksen esityksestä 'Asiakaslupauksen ja eettiset ohjeet' (ks. LIITE 3). Vuosikokouksessa päätettiin myös hallitusammattilaisten ja hallitusasiantuntijoiden pätevyysvaatimusten hyväksymisestä (ks. kohta 7).

Hallitus

Hallitus 1.1.–17.4.2023

Mikko Peltokorpi puheenjohtaja

Ben Grass varapuheenjohtaja

Atik Ali Timo A. Järvinen Pasi Orava Katja Pesonen Eino Rantala
Reijo Savolainen Kaisu Terkki

HALLITUS 17.4.–31.12.2023



Ben Grass
varapuheenjohtaja



Atik Ali
puheenjohtaja



Mikko Peltokorpi



Elisa Havusela



Sari Niiniluoto



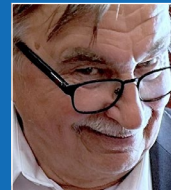
Pasi Orava



Eino Rantala



Yrjö Salomaa



Reijo Savolainen

SIAMIES



Keijo Kaivanto



Junassa matkalla Vaasaan



Hallitus on kokoontunut toimintavuoden aikana kymmenen kertaa, joista kaksi kertaa fyysisesti, yhden kerran Teams-kokouksena ja seitsemän kertaa hybridikokouksena. Hallitus paneutui toimintasuunnitelman toteuttamiseen. Keskeisinä asioina esillä

on ollut aluetoiminnan kehittäminen, yhdistyksen toiminnan markkinointi, yhteiskunnallinen vaikuttaminen, eettisten ohjeiden ja pätevyysvaatimusten saaminen toteutukseen, jäsenkyselyjen sekä yhdistyksen strategian toteuttaminen.



Hallituksen kokous Vaasan Svenska Klubbenilla 9.10.2023

Työvaliokunta

Yhdistyksen sääntöjen mukaan työvaliokunta on asioita valmisteleva ja hallituksen valtuuttamana asioita toimeenpaneva. Mainitun lisäksi työvaliokunnalle kuuluvat hallitusammattilaisen toiminnan valvontaan liittyvät tehtävät.

Hallitus valitsi 10.5.2023 keskuudestaan työvalio-

kunnan, johon kuuluu puheenjohtaja Atik Ali, varapuheenjohtaja Ben Grass, hallituksen jäsen Mikko Peltokorpi ja asiamies Keijo Kaivanto.

Työvaliokunta kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa, joista kaksi kokousta järjestettiin fyysisenä kokouksena ja kolme etäkokouksena.

Yhdistyksen ylimääräinen kokous 21.11.2023



Kokouksen puheenjohtajana toimi Arto Krootila ja sihteerinä asiamies Keijo Kaivanto.

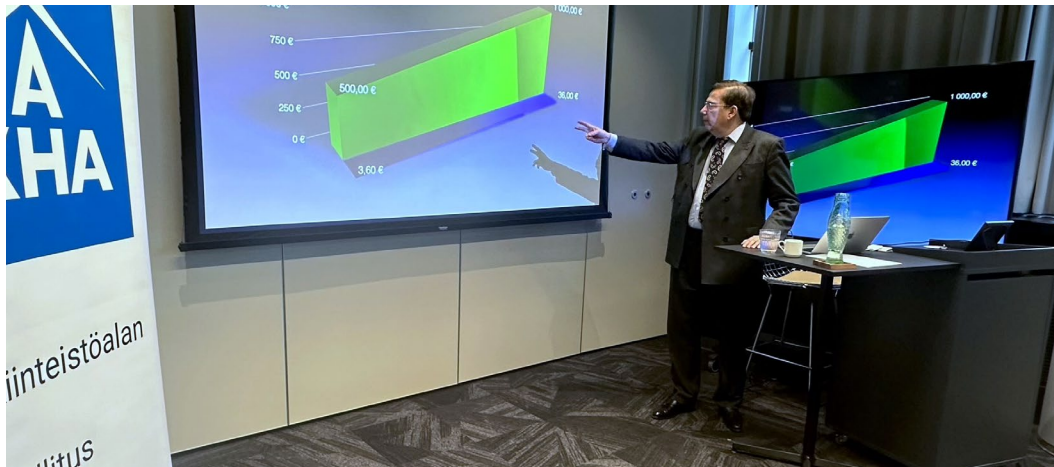
Yhdistyksen ylimääräinen kokous pidettiin hybridinä Helsingissä.

Kokoukseen osallistui 21 henkilöä, joista kolme osallistui etänä.

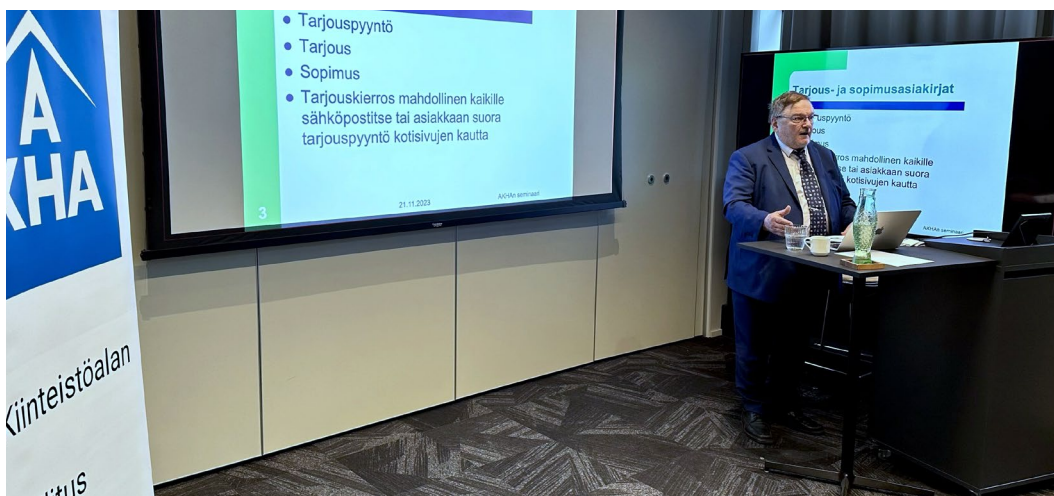
Ylimääräistä kokousta ennen pidettiin yhdistyksen jäsenille seminaari, jossa esityksen pitivät puheen-

johtaja Atik Ali, hallituksen jäsen Sari Niiniluoto ja asiamies Keijo Kaivanto.

Ylimääräisessä kokouksessa päätettiin sääntöjen muuttamisesta ja ajantasaistamisesta (ks. LIITE 2), johtosäännön vahvistamisesta ja eettisten ohjeiden muuttamisesta.



Atik Ali:
Toimiminen
hallitusammattilaisena
& Akhan eettiset
ohjeet ja
pätevyysvaatimukset



Keijo Kaivanto:
Hallitusammattilaisten
sopimukset ja
verokysymykset



Sari Niiniluoto:
Taloyhtiön viestintä

Pätevyysvaatimukset

Hallitusammattilaisen pätevyysvaatimuksena on:

- ▶ HTHJ-tutkinto
 - ▶ vähintään kymmenen vuoden kokemus hallituksen jäsenenä, josta viisi vuotta hallituksen puheenjohtajana tai
 - ▶ 5 vuoden päätoiminen isännöintikokemus.
 - ▶ Yhdistyksen jäsenrekisteriin 20.2.2024 mennessä merkityillä jäsenillä pätevyysvaatimusten tulee täyttyä 19.2.2027 mennessä.
- Uusien jäsenien kohdalla pätevyysvaatimusten tulee täyttyä jäsenhakemusta jätettäessä.

Hallitusasiantuntijan pätevyysvaatimuksena on:

- ▶ Tutkinto omalta erityisalueelta ja päätoimista työkokemusta 5 vuotta
 - ▶ 5 vuotta hallitusjäsenyyttä tai isännöintikokemusta sivutoimisesti viimeisen 10 vuoden aikana.
 - ▶ Yhdistyksen jäsenrekisteriin 20.2.2024 mennessä merkityillä jäsenillä pätevyysvaatimusten tulee täyttyä 19.2.2027 mennessä.
- Uusien jäsenien kohdalla pätevyysvaatimusten tulee täyttyä jäsenhakemusta jätettäessä.

Valvontamenettely

Hallitusammattilaisen toiminnan valvonnasta huolehtii työvaliokunta. Valvontamenettely tulee vireille:

1. Taloyhtiön hallituksen päätöksellä;
2. Taloyhtiön tilintarkastajan taikka toiminnantarkastajan ilmoituksesta;
3. Yhdistyksen hallituksen omasta aloitteesta;
4. Taloyhtiön isännöitsijän ilmoituksesta.

Jos työvaliokunta toteaa hallitusammattilaisen valvonta-asian käsittelyssä ilmi tulleiden seikkojen johdosta menetelleen yhdistyksen eettisten ohjeiden vastaisesti, on hallituksen työvaliokunnan esityksestä määrättävä hänelle kurinpidollinen seuraamus, joita ovat huomautus, varoitus ja yhdistyksen jäsenyydestä erottaminen.

Jaostot

Yhdistyksen johtosäännön mukaan jaostot ovat oman alansa neuvoa-antavia asiantuntijaelimiä, joiden tehtävänä on valmistella asioita hallitukselle. Ne voivat myös tehdä aloitteita toimialaansa koskeissa asioissa. Hallitus voi pyytää jaostoa toteuttamaan hallituksen antamia tehtäviä.

Hallitus valitsee jäsenet AKHAN hallituksen perustamiin jaostoihin. Jäsenten tulee tarkoituksenmukaisella tavalla edustaa tarvittavaa asiantuntemusta. Jaoston jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan.

Jaoston puheenjohtajan, joka toimii kokoonkutsu-

jana, tulee olla AKHAN hallituksen jäsen. Jaoston puheenjohtaja voi AKHAN puheenjohtajan päätöksellä edustaa AKHAA jaoston toimialaan kuuluvissa asioissa.

Johtosäännön tultua vahvistetuksi yhdistyksen 21.11.2023 pidetyssä ylimääräisessä kokouksessa päätti yhdistyksen hallitus 19.12.2023 johtosäännön mukaisten jaostojen kokoonpanosta:

KOULUTUSJAOSTO

Keijo Kaivanto, puheenjohtaja
Sari Niiniluoto
Reijo Savolainen
Eino Rantala
Mikko Peltokorpi
Elisa Havusela

Jaoston tehtävänä on:

1. edesauttaa hallitusammattilaista ylläpitämään ja kehittämään ammattitaitoaan;
2. edesauttaa hallitusammattilaista seuraamaan kehitystä erityisesti hallitusammattilaisuuteen kuuluvilla aloilla;
3. valmistella ja järjestää eettisten ohjeiden 6.2 kohdan mukaisia koulutustilaisuuksia;
4. pitää yhteyttä kiinteistöalan järjestöihin sekä seurata niiden viestintää ja julkaisuja aja kohtaisista asioista.

VARAINHANKINTAJAOSTO

Ben Grass, puheenjohtaja
Mikko Peltokorpi
Keijo Kaivanto
Elisa Havusela

Jaoston tehtävänä on:

1. kartoittaa AKHAN toiminnan rahoittamisen mallit;
2. huolehtia avustushakemusten laatimisesta;
3. huolehtia muista AKHAN toiminnan rahoittamiseen liittyvistä toiminnoista.

VIESTINTÄJAOSTO

Sari Niiniluoto, puheenjohtaja
Keijo Kaivanto
Ben Grass
Mikko Peltokorpi

Jaoston tehtävänä on:

1. vastata AKHAN kokonaisvaltaisesta viestinnästä laatimalla viestintäsuunnitelma;
2. esittää hallitukselle toimenpiteitä AKHAN näkyvyyden ja tunnettuuden parantamiseksi
3. seurata julkista keskustelua ja ehdottaa hallitukselle asioita, joihin tulisi reagoida;
4. pitää yllä yhteyksiä tiedotusvälineisiin;
5. tukea verkkosivuston ylläpitoa ja kehittää verkkosivuston sisältöä;
6. ylläpitää sosiaalisen median välineitä.

ALUETOIMINNASTA VASTAAVA JAOSTO

Atik Ali puheenjohtaja
Pasi Orava
Yrjö Salomaa



Yrjö Salomaa, Pasi Orava ja Atik Ali Vaasan Svenska Klubbenilla syyskuussa 2023 käymässä läpi esitystä alue-toiminnan tarkoituksesta ja muodoista.

Aluetoiminta ja aluevastaavat

Johtosäännön mukaan AKHAN tarkoituksena on seurata asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnon toimivuutta Suomessa ja tässä tarkoituksessa erityisesti edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä sekä hyvää hallintotapaa Suomessa toimivissa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä sekä kehittää jäsentensä ammattitaitoa asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiöiden hallitusten jäseninä. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys ylläpitää valtakunnallista toimialueensa hallitusammattilaisrekisteriä, hallitus-asiantuntijarekisteriä ja hallitusjäsenrekisteriä.

Aluetoiminnan tarkoituksena on:

- AKHAN tavoitteiden toteutumisen parantaminen alueellisesti;
- AKHAN paikallisen tunnettuuden ja toiminnan lisääminen;
- AKHA:laisten yhdenvertaisten mahdollisuuksien edistäminen;
- uusien toimijoiden löytäminen AKHAN toimintaan;

- AKHA:laisten aktivoiminen yhteiskunnalliseksi vaikuttajatahoksi, joka toimii AKHAN aseman, arvostuksen ja tehokkaan yhteiskunnallisen edunvalvonnan edistäjänä.

Aluetoiminnan muodot

- Koulutus- ja kurssitoiminta mukaan lukien kurssi-, luento-, juhla- ja kokoustilaisuuksien järjestäminen;
- Vierailut ja vastavierailut alueiden välillä;
- Ehdotusten tekeminen aluetoiminnan kehittämiseksi.

AKHAN aluetoiminta koostuu alueista, joissa kullakin on aluevastaava. Hallitus on 19.12.2023 pitämässään kokouksessa päättänyt valita seuraavat aluevastaavat:

Pasi Orava	Pohjois-Suomi
Yrjö Salomaa	Pohjanmaa ja Keski-Pohjanmaa

Työryhmät

Yhdistyksen johtosäännön mukaan työryhmät ovat neuvoa-antavia asiantuntijaelimiä, joiden tehtävänä on valmistella tiettyä tehtävää hallitukselle.

Hallitus valitsee jäsenet perustamiinsa työryhmiin. Jäsenten tulee edustaa tarvittavaa asiantuntemusta. Työryhmän toimikausi päättyy työryhmälle asetetun tehtävän tultua valmiiksi.

Hallitus on 19.12.2023 pitämässään kokouksessa päättänyt perustaa työryhmän koskien pääministe-

ri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaista asunto-osakeyhtiölain päivittämistä ja päättänyt valita työryhmään seuraavat jäsenet:

Atik Ali	puheenjohtaja
Ben Grass	
Elisa Havusela	
Sari Niiniluoto	
Mikko Peltokorpi	
Eino Rantala	
Keijo Kaivanto	

Yhdistyksen jäsenet ja talous

Yhdistyksen hallitusammattilais- ja hallitusasiantuntijarekisteriin hyväksyttyjä jäseniä oli vuoden 2023 lopussa 128 eli saman verran kuin vuoden 2022 lopussa. Hallituksen jäsenrekisteriin hyväksyttyjä jäseniä vuoden 2023 lopussa oli 41 eli viisi enemmän kuin vuoden alussa.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne on ollut tyydyt-

tävä. Opinto- ja messuristeilyn 26.8.2023. vaikutti positiivisesti yhdistyksen taloudelliseen tulokseen.

Yhdistys on toteuttanut pääosin ne toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet, jotka ovat olleet mahdollisia käytettävissä olevien resurssien perusteella.

Tiedottaminen ja viestintä

Yhdistys ylläpiti omaa palstaa Kita-lehdessä (Kiinteistö- ja talotekniikka) tehdyn yhteistyösopimuksen perusteella. Hallituksen jäsenet kirjoittivat artikkelit lehteen. Lehti ilmestyi neljä kertaa vuoden aikana.

Yhdistyksen jäsenille on lähetetty sähköpostitiedotteita ajankohtaisista asioista kolme vuoden 2023 aikana, ja kotisivut ovat palvelleet niin yhdistyksen jäseniä kuin taloyhtiöiden hallituksia.



Yleiset tarjouspyynnöt jäsenistölle

Yleisiä tarjouspyyntöjä on välitetty hallitusammattilaisille vuoden 2023 aikana yhteensä 41. Yksittäisis-

tä tarjouspyynnöistä kotisivujen kautta hallitusammattilaisille ei ole kerätty tilastotietoa.

Hallinto

Yhdistyksen asiamiehenä on toiminut asianajaja, varatuomari Keijo Kaivanto ja yhdistyksen toimisto on toiminut Lakikaivanto Oy:n tiloissa Tapaninkylässä Helsingissä. Tilipalvelut on ostettu HLB Tieto-

tili Oy:stä. Kotisivujen hosting-palvelut on ostettu Indiegrapes Oy:ltä (Tuomo Karvinen vastuuhenkilönä).

Taloyhtiö 2023 -tapahtuma 20.4.2023

Yhdistys osallistui Taloyhtiö 2023-tapahtumaan 20.4.2023 näyttelyosastolla.



Yrjö Salomaa ja Keijo Kaivanto



Reijo Savolainen, Atik Ali ja Yrjö Salomaa

Opinto- ja messuristeily 26.8.2023

Yhdistys teki Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n kanssa sopimuksen Akhan opinto- ja messuristeilyn järjestämisestä. Tapahtuma järjestettiin 26.8.2023 Viking XPRS:llä. Avainhenkilö yhdistyksen puolesta tapahtuman järjestämisessä on ollut hallituksen jäsen Reijo Savolainen.



Luentojen puheenjohtajana toimi Arto Krootila





AKHA:n OPINTO- JA MESSURISTEILY

Lauantai 26.8.2023, m/s Viking XPRS, Helsinki – Tallinna – Helsinki

TEEMANA: Asuntoyhtiön talouden monet ulottuvuudet

Ohjelma

9.15–9.50	Matkalippujen jako Katajanokan terminaalissa
10.00	Laivaan nousu, siirtyminen kannelle 7
10.15–12.00	Messuosastojen valmistelu (messut avataan osallistujille 12.30)
10.45–11.00	Tilaisuuden avaus. Onko taloyhtiön talous omissa käsissä? <i>Reijo Savolainen, AKHA:n hallituksen jäsen, kiinteistöneuvos</i>
11.00–11.25	Asuntoyhtiöitä koskevat tuoreet ja tulevat lakimuutokset <i>Keijo Kaivanto, AKHA:n asiamies, asianajaja, varatuomari, opetusneuvos</i>
11.25–11.50	Tilaajan riskienhallinta perusparannushankkeessa <i>Eino Rantala, AKHA:n hallituksen jäsen, tekniikan tohtori, rakennusneuvos</i>
11.50–12.30	Taloyhtiöiden rahoitusvaihtoehdot ja rahoitettavuus. - vastuullisuus, laatu ja suunnitelmallisuus taloyhtiön toiminnassa. <i>Riitta Lehtinen, asiakkuuspäällikkö ja Riitta Pullinen, asiakkuusasiantuntija, OP</i>
12.30	Messut avautuvat
13.00–13.30	Private shopping - vain meille varattu ostosmahdollisuus laivan myymälässä
13.30	Luennot jatkuvat, Viking Linen risteilylahjakortin arvonta luentotilassa Ainoastaan paikan päällä olevat osallistuvat arvontaan!
13.35–13.55	Putkiremontti vallitsevassa maailmantilanteessa - Tehdäkö vai lykätä? <i>Eerika Hyry, toimitusjohtaja ja Atte Stambej, projektipäällikkö, Eerika Consulting Oy</i>
13.55–14.15	Voiko taloyhtiö määritellä putkiremontille hinnan? <i>Jaakko Hartikainen, asiakkuuspäällikkö, Remonttipartio Oy</i>
14.15–14.35	Linjakas! Kotimaisten valmistajien korjausrakentamisen konsepti <i>Henriikka Hibay, myyntijohtaja, Temal Oy / Kylpyhuonekeskus</i>
14.35–14.55	Pitkää ikää putkillesi! Kemikaaliton vedenkäsittely säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. <i>Mikko Timonen, hallituksen puheenjohtaja, Bauer Solutions Oy</i>
14.55–15.10	Tauko ja näyttelyyn tutustumista
15.10–15.30	Taloyhtiön talous kuntoon pitkäjänteisesti. <i>Asiakkuuspäällikkö Marika Sipilä ja neuvontalakimies Ville Hopsu, Kiinteistöliitto Uusimaa</i>
15.30–16.00	Isännöitsijän ja hallituksen yhteistyö. Isännöinnin eettiset ohjeet. <i>Toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva, Suomen Isännöintiliitto</i>
16.00–16.30	Hallitusammattilainen taloyhtiön hallituksessa <i>Atik Ali, AKHA:n hallituksen puheenjohtaja, varatuomari</i>



Opinto- ja messuristeily – m/s Viking XPRS





Reijo Savolainen: Onko taloyhtiön talous omissa käsissä?



Keijo Kaivanto: Asuntoyhtiöitä koskevat tuoreet ja tulevat lakimuutokset



Eino Rantala: Tilaajan riskienhallinta perusparannushankkeissa



Riitta Lehtinen ja Riitta Pullinen, OP: Taloyhtiöiden rahoitusvaihtoehdot ja rahoitettavuus – vastuullisuus, laatu ja suunnitelmallisuus taloyhtiön toiminnassa



Temal Oy / Kylpyhuonekeskus: Linjakas! Kotimaisten valmistajien korjausrakentamisen konsepti



Mikko Timonen, hallituksen puheenjohtaja, Bayer Solutions Oy: Pitkää ikää putkillesi! Kemikaaliton vedenkäsittely säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä.



Asiakkuuspäällikkö Marika Sipilä ja neuvontalaki-
mies Ville Hopsu, Kiinteistöliitto Uusimaa: Taloyh-
tiön talous kuntoon pitkäjänteisesti.



Toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva, Suomen Isän-
nöntiliitto: Isännöitsijän ja hallituksen yhteistyö.
Isännöinnin eettiset ohjeet.

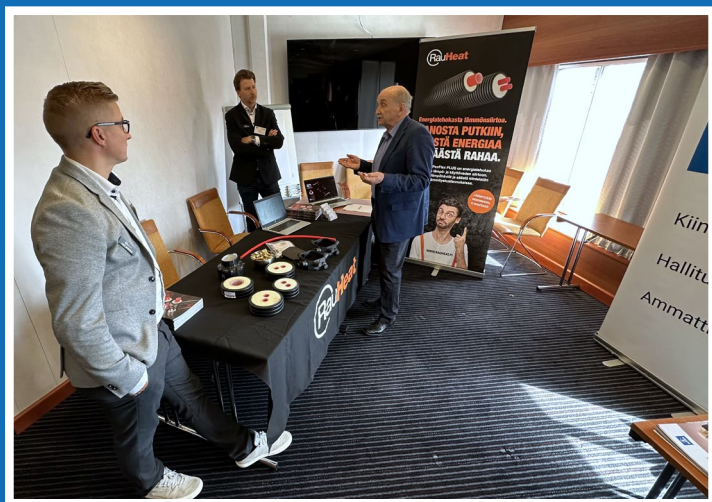


Atik Ali: Hallitusammattilainen taloyhtiön hallituk-
sessa



Reijo Savolainen ja Heta Warty-Tillander arpomas-
sa palkintoja

MESSUOSASTO



Kilpailut

Toimintavuonna toteutettiin putkiremonttikilpailu ja julkisivuremonttikilpailu. Yhdistyksen puolesta kilpailujen vastuuhenkilönä toimi Eino Rantala.

Linjasaneerauskilpailu 2023

Putkiremonttikilpailun järjestäjinä olivat Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, KNX Finland ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, Motiva, Rakennusinsinöörien liitto ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen LVI-liitto SuLVI ry, Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry.

Vuoden 2023 linjasaneerauskilpailun voittaja oli As Oy Säästorasti Helsingin Vuosaaresta. Vuoden 2023 kilpailun pääteemoja ovat tulevaisuussuuntatuneisuus, energiaomavaraisuuden ja energiatehokkuuden lisääminen kyberturvallisuustoimenpiteiden huomioiminen sekä rahoitusvaihtoehtojen ja korkoriskien selvittäminen linjasaneerauksen yhteydessä. Kilpailun voittaja julkistettiin Kiinteistö 2023-tapahtumassa 11.10.2023.



Eino Rantala ja Keijo Kaivanto valmistautumassa palkintojenjakotilaisuuteen

Julkisivuremonttikilpailu 2023

Julkisivuyhdistys ry ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry järjestivät yhdessä kilpailun yhteistyössä Suomen messujen kanssa. Yhdistyksen puolesta vastuuhenkilönä on toiminut Eino Rantala, minkä lisäksi DI Arto Krootila on kuulunut kilpailun tuomaristoon.

Asunto Oy Eura Helsingistä voitti ensimmäisen palkinnon. Toisen palkinnon voitti As Oy Kaskitie 11-15 Tampereelta. Kolmannen palkinnon voitti As Oy Pitäjänmäentie 17 Helsingistä. Palkinnot jaettiin 11.10.2023 Kiinteistö 2023 -tapahtumassa Helsingin Messukeskuksessa.

Palkintojenjakotilaisuus
11.10.2023



Hallitusohjelmatavoitteet

Yhdistyksen hallitusohjelmatavoitteet vaalikaudelle 2023–2027:

TAVOITE #1 Taloyhtiöiden toimintakyvyn varmistaminen

TAVOITE #2 Hallitusammattilaisten käyttäminen taloyhtiöissä

TAVOITE #3 Vaihtoehtoinen riitojen ratkaisumenettely

TAVOITE #4 Yhdenvertaisuuden edistäminen

Yhteistyö kiinteistöalan toimijoiden kanssa

Yhdistys on ylläpitänyt yhteistyötä Suomen Kiinteistöliiton, Kiinteistöliitto Uusimaan, Suomen Isännöintiliiton, Raklin ja Rakennustietosäätiön kanssa,



Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen puheenjohtaja Pasi Orava ja Atik Ali Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivillä Oulussa 10.10.2023



Atik Ali paluumatkalla Oulusta Suomen Kiinteistöliiton lakiasianjohtaja Jenni Huplin ja Suomen Isännöintiliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Kanervan kanssa



Atik Ali puhumassa Kiinteistöliitto Pohjanmaan jäsentilaisuudessa.



Atik Ali Kiinteistöliitto Pirkanmaan Taloyhtiöpäivillä Tampereella 31.10.2023



Yrjö Salomaa ja Atik Ali Kiinteistöliitto Pohjanmaan Taloyhtiöpäivillä Vaasassa 9.11.2023



Atik Ali pitämässä esitystä Suomen Kiinteistöliiton, Kiinteistöliitto Uusimaan, Suomen Isännöintiliiton ja Raklin lakimiehille.



Sari Niiniluoto pitämässä etäesitystä 'Hyvä hallintotapa ja asiaosaaminen asunto-osakeyhtiön hallitustyössä' tilaisuudessa 'Yhressä-klupi 31.8.2023 - Pamis-webinaari hallituksille'.

Lausunnot

Toimintavuoden aikana yhdistys on antanut lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.

HALLITUS

Atik Ali

Ben Grass

Elisa Havusela

Sari Niiniluoto

Pasi Orava

Mikko Peltokorpi

Eino Rantala

Yrjö Salomaa

Reijo Savolainen

STRATEGIA

Missio

Yhdistyksen tarkoituksena on seurata asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnon toimivuutta Suomessa ja tässä tarkoituksessa erityisesti edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä sekä hyvää hallintotapaa Suomessa toimivissa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä sekä kehittää jäsentensä ammattitaitoa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallitusten jäseninä.

Yhteiskunnallinen vaikuttaminen

Yhdistys osallistuu alan lainsäädännön valmisteluun pyynnöstä ja oma-aloitteisesti. Yhdistys antaa lausuntoja alaa koskevista hankkeista ja ehdotuksista.

Visio

Viiden vuoden kuluttua yhdistys muodostaa huomattavan hallitusammattilaisen ja hallitusasiantuntijoiden verkoston, mikä on tunnettu ja tunnustettu vaikuttaja taloyhtiöiden edun toteuttamiseksi

Strategia (tavoitesuunnitelma)

1. Strategisen ajattelun tuominen arkipäivään taloyhtiöiden toimijoille

Strategisen ajattelun vahvistaminen taloyhtiön eri toimijoille kuten osakkaille, asukkaille, hallituksen jäsenille ja palvelun tuottajille.

2. Yhdistyksen sääntöjen uudistuksen toimeenpano

Säännöissä on selkeytetty yhdistyksen jäsenrakenne ja vakiinnutetaan vaikuttajien ja päättäjien roolit niin alalla kuin yhdistyksen päättäjien osalta. Eettisten ohjeiden laatiminen, jäsenkriteerien tarkistus, liittymismaksun käyttöönotto. Hallitusasiantuntijoiden saaminen yhdistyksen jäseneksi uutena ryhmänä.

3. Yhdistyksen resurssien lisääminen

Haetaan yhdistyksen toiminnan turvaamiseksi julkista tukea asuntoalan yhteisönä.

Selvitetään yhdistyksen taloudellisen pohjan parantamiseksi apuyhtiön perustaminen kaupallisia toimintoja varten (mm. seminaarit, julkaisut, palvelut). Tavoitteena on palkata päätoiminen asiamies/toiminnanjohtaja viiden vuoden sisällä eli vuoteen 2026 mennessä.

4. Viestintä ja markkinointi edistämään tunnettuutta

Yhdistyksen viestintä ja markkinointi valjastetaan tekemään tunnetuksi yhdistyksen toimintaa ja palveluja asiakkaille ja jäsenille.

Kotisivut uudistetaan kokonaisuudessaan palvelemaan jäseniä ja taloyhtiöitä isännöitsijöitä ja hyvästä hallintotavasta tietoa hakeville.

5. Hyvä hallintotapasuositus taloyhtiöiden ja palveluntuottajien ohjenuoraksi

Taloyhtiön hyvää hallintotapasuositusta tuodaan esiin kaikessa viestinnässä, tilaisuuksissa ja pyydytyissä puheenvuoroissa.

Hallintotapasuositus tulee saada niin taloyhtiöiden omistajien, asukkaiden, hallitusten ja palveluntuottajien kuten isännöinti- ja kiinteistöpalveluyritysten työkaluksi.

6. Yhdistyksen koulutustoiminta ja julkaisutoiminta

Yhdistyksen koulutustoiminta kehitetään säännönmukaiseksi. Yhdistys käynnistää julkaistutoiminnan palvelemaan jäseniään ja palvelujensa käyttäjiä.

7. AKHA-asuntoyhtiösovittelu

Yhdistys käynnistää vuoropuhelun alan toimijoiden ja oikeusministeriön kanssa uusien sovittelujärjestelmien kokeilusta ja käytöstä taloyhtiöriitoihin.

SÄÄNNÖT

1. Yhdistyksen nimi ja kotipaikka

Yhdistyksen nimi on Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry ja sen kotipaikka on Helsingin kaupunki.

2. Tarkoitus ja toiminnan laatu

Yhdistyksen tarkoituksena on seurata asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallinnon toimivuutta Suomessa ja tässä tarkoituksessa erityisesti edistää hyvää, ammattimaista ja eettisesti korkeatasoista asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyä sekä hyvää hallintotapaa Suomessa toimivissa asunto- ja kiinteistöyhtiöissä sekä kehittää jäsentensä ammattitaitoa asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden hallitusten jäseninä.

Yhdistys järjestää tarkoituksensa toteuttamiseksi ja taloudellista voittoa tavoittelematta esitelmä- ja koulutustilaisuuksia, pitää yhteyttä alan viranomaisiin ja kiinteistö-, rakennus- ja isännöintialan järjestöihin, osallistuu yritysten hallitustyöskentelyä koskevaan julkiseen keskusteluun sekä harjoittaa ja edistää aiheeseen liittyvää tutkimus- ja julkaisutoimintaa.

Lisäksi yhdistys tarkoituksensa toteuttamiseksi ylläpitää asiantuntijarekisteriä ja hallitusjäsenrekisteriä sille ilmoittautuneista ja hallituksen rekisteriin hyväksymistä hallitustyöskentelyn ja kiinteistöjohtamisen asiantuntijoista.

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi harjoittaa alaan liittyvää julkaisutoimintaa, voi ottaa vastaan lahjoituksia ja testamentteja sekä omistaa toimintaansa varten tarpeellista irtainta ja kiinteää omaisuutta.

Lisäksi yhdistys tarkoituksensa toteuttamiseksi ylläpitää valtakunnallista toimialueensa hallitusammattilaisrekisteriä, hallitusasiantuntijarekisteriä ja hallitusjäsenrekisteriä.

Toimintansa tukemiseksi yhdistys voi harjoittaa

alaan liittyvää liiketoimintaa välillisesti tai pienimuotoisesti välittömästi, voi ottaa vastaan lahjoituksia ja testamentteja sekä omistaa toimintaansa varten tarpeellista irtainta ja kiinteää omaisuutta.

3. Jäsenet

Yhdistyksen jäseniä ovat kiinteistöalan: - hallitusammattilainen

- hallitusasiantuntija

- hallitusjäsen

Yhdistyksen jäseneksi voi liittyä yhdistyksen ylläpitämään hallitusammattilaisrekisteriin ja hallitusasiantuntijarekisteriin luonnollinen henkilö, joka hyväksyy yhdistyksen tarkoituksen ja säännöt sekä täyttää:

- sääntöjen mukaiset jäsenkriteerit ja

- yhdistyksen kokouksen vahvistamat pätevyysvaatimukset Yhdistyksellä voi olla myös kannatusjäseniä.

Yhdistyksen jäsenet hyväksyy hallitus hakemukselta.

Kiinteistöalan hallitusammattilaisella on oltava kyky asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallituksen puheenjohtajatehtäviin sekä riittävä osaaminen kiinteistöalan toimintatapoihin, hyvään hallintotapaan ja lainsäädäntöön.

Kiinteistöalan hallitusasiantuntijalla on oltava kyky hallitustyöskentelyyn asunto- ja kiinteistöyhtiöissä, hyvään hallintotapaan ja todennettu osaaminen omalla erityisalueellaan.

Kiinteistöalan hallitusjäsenellä on oltava kyky ja halu kehittää oman yhtiönsä hallitustyöskentelyä.

3 a Kunniapuheenjohtajaksi tai -jäseneksi kutsuminen

Yhdistyksen kokous voi hallituksen esityksestä kutsua kunniapuheenjohtajaksi

tai -jäseneksi henkilön, joka on erityisen ansiokkaal-

la toiminnallaan merkittävästi edistänyt yhdistyksen toimintaa sekä yhdistyksen tarkoituksen ja tavoitteiden toteutumista. Kunniapuheenjohtajuus ja -jäsenyys on elinikäinen.

4. Jäsenen eroaminen ja erottaminen

Jäsenellä on oikeus erota yhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle taikka ilmoittamalla erosta yhdistyksen kokouksessa merkittäväksi pöytäkirjaan.

Hallitus voi erottaa jäsenen yhdistyksestä, jos jäsen on jättänyt erääntyneen jäsenmaksunsa maksamatta tai muuten jättänyt täyttämättä ne velvoitukset, joihin hän on yhdistykseen liittymällä sitoutunut, tai on menettellyllään yhdistyksessä tai sen ulkopuolella huomattavasti vahingoittanut yhdistystä tai enää täytä yhdistyksen säännöissä mainittuja jäsenyyden ehtoja.

4 a Valvontamenettely

Jos työvaliokunta toteaa hallitusammattilaisen ja valvonta-asian käsittelyssä ilmi tulleiden seikkojen johdosta menetelleen yhdistyksen eettisten ohjeiden vastaisesti, on hallituksen työvaliokunnan esityksestä määrättävä hänelle kurinpidollinen seuraamus, joita ovat huomautus, varoitus ja yhdistyksen jäsenyydestä erottaminen.

5. Liittymis- ja jäsenmaksu

Jäseniltä, luonnollinen henkilö ja oikeuskelpoinen yhteisö, perittävän liittymismaksun ja vuotuisen jäsenmaksun suuruudesta päättää vuosikokous. Kannatusjäsenien jäsenmaksusta päättää hallitus. Hallituksen jäsenet sekä kunniapuheenjohtajat ja -jäsenet ovat vapautettuja jäsenmaksusta.

Liittymismaksulla katetaan uuden jäsenen saama alkumateriaali ja koulutus.

Jos jäsen eroaa tai erotetaan 30.6. jälkeen, on hänen

maksettava kuluvan vuoden jäsenmaksu yhdistykselle.

Jäsen, joka on liittynyt yhdistyksen jäseneksi 30.6. jälkeen, on velvollinen maksamaan puolet jäsenmaksusta.

6. Hallitus, työvaliokunta sekä asiamies tai toiminnanjohtaja

Yhdistyksen asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vuosikokouksessa valitut puheenjohtaja sekä vähintään neljä ja enintään kahdeksan jäsentä.

Jos hallituksen jäsenten lukumäärä on puheenjohtaja mukaan lukien enemmän kuin kuusi, voi hallitus valita keskuudestaan työvaliokunnan, johon kuuluu puheenjohtajan lisäksi kaksi hallituksen jäsentä sekä asiamies tai toiminnanjohtaja. Työvaliokunta on asioita valmisteleva ja hallituksen valtuuttamana asioita toimeenpaneva. Mainitun lisäksi työvaliokunnalle kuuluvat hallitusammattilaisen toiminnan valvontaan liittyvät tehtävät.

Vuosikokouksen valitseman hallituksen puheenjohtajan toimikausi on vuosikokousten väli ja kuitenkin enintään neljä toimikautta peräkkäin. Tämän jälkeen sama henkilö on vaalikelpoinen puheenjohtajaksi kahden toimikauden kuluttua viimeisen toimikauden päätyttyä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on enintään kaksi vuotta kerrallaan vuosikokousten välisen ajan. Hallituksen jäsenistä puolet on erovuorossa vuosikokouksessa. Ensimmäisellä kerralla erovuorojärjestys arvotaan. Hallituksen jäsen voi olla peräkkäin jäsenenä enintään kaksi kahden vuoden kautta. Tämän jälkeen hallituksen jäsen on vaalikelpoinen vuoden kuluttua viimeisen toimikauden päätyttyä.

Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan vuosittain sekä ottaa tarvittaessa keskuudestaan tai ulkopuolelta asiamiehen tai toiminnanjohtajan sekä muut tarvittavat toimihenkilöt.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta, kun he katsovat siihen olevan aihetta tai kun vähintään puolet sen jäsenistä sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun puolet sen jäsenistä ja lisäksi puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja on läsnä. Äänestyksessä ratkaistaan ehdottomalla enemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni ja vaaleissa arpa.

7. Yhdistyksen nimen kirjoittaminen

Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja asiamies tai toiminnanjohtaja, kukin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

8. Tilikausi ja toiminnantarkastus

Yhdistyksen tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös tarvittavine asiakirjoinen ja hallituksen vuosikertomus on annettava toiminnantarkastajalle viimeistään kuukautta ennen vuosikokousta. Toiminnantarkastajan tulee antaa kirjallinen lausuntonsa hallitukselle viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen vuosikokousta.

9. Yhdistyksen kokoukset

Yhdistyksen vuosikokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Ylimääräinen kokous pidetään, kun yhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun vähintään kymmenesosa (1/10) yhdistyksen äänioikeutetuista jäsenistä sitä hallitukselta erityisesti ilmoitettua asiaa varten kirjallisesti vaatii. Kokous on pidettävä kolmenkymmenen vuorokauden kuluessa siitä, kun vaatimus sen pitämisestä on esitetty hallitukselle.

Yhdistyksen kokouksessa on kunniajäsenellä ja -puheenjohtajalla sekä jokaisella jäsenmaksunsa mak-

saneella luonnollisella henkilöllä ja yhteisöjäsenellä on yksi ääni kullakin. Kannatusjäsenillä ei ole äänioikeutta.

Yhdistyksen kokouksen päätökseksi tulee, ellei säännöissä ole toisin määrätty, se mielipide, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni, vaaleissa kuitenkin arpa.

10. Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, joka ei ole hallituksen jäsen. Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella vuosikokoukselle kuuluvat henkilövalinnat hallitukseen ja tehdä ehdotus valinnoista vuosikokoukselle.

11. Yhdistyksen kokousten koollekutsuminen

Hallituksen on kutsuttava yhdistyksen kokoukset koolle vähintään seitsemän (7) vuorokautta ennen kokousta sähköpostilla jäsenille, jotka ovat ilmoittaneet yhdistykselle sähköpostiosoitteensa tai jäsenille postitetulla kirjeellä heidän yhdistykselle ilmoittamallaan osoitteella.

12. Vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. kokouksen avaus
2. valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjan tarkastajaa ja tarvittaessa kaksi ääntenlaskijaa
3. todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
4. hyväksytään kokouksen esityslista työjärjestykseksi
5. esitetään tilinpäätös, vuosikertomus, strategian toteutumista koskeva selvitys ja toiminnantarkastajan lausunto
6. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja vas-

tuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille vastuuvelvollisille

7. vahvistetaan toimintasuunnitelma, tulo- ja meno-arvio sekä liittymis- ja jäsenmaksun suuruus

8. vahvistetaan yhdistyksen strategia viiden vuoden välein ja tarvittavat muutokset vuosittain 9. päättään hallituksen jäsenten määrästä

10. päätetään hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten palkkiosta

11. valitaan hallituksen puheenjohtaja ja muut jäsenet erovuoroisten tilalle

12. valitaan yksi toiminnantarkastaja ja yksi varatoiminnantarkastaja

13. valitaan tarvittaessa nimitysvaliokunta, johon kuuluu 3-5 jäsentä, joista enemmistö on muita kuin hallituksen jäseniä.

14. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat. Mikäli yhdistyksen jäsen haluaa saada jonkin asian

yhdistyksen vuosikokouksen käsiteltäväksi, on hänen ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

13. Sääntöjen muuttaminen ja yhdistyksen purkaminen

Päätös sääntöjen muuttamisesta ja yhdistyksen purkamisesta on tehtävä yhdistyksen kokouksessa vähintään kolmen neljäsosan (3/4) enemmistöllä annetuista äänistä. Kokouskutsussa on mainittava sääntöjen muuttamisesta tai yhdistyksen purkamisesta.

Yhdistyksen purkautuessa käytetään yhdistyksen varat yhdistyksen tarkoituksen edistämiseen purkamisesta päättävän kokouksen määräämällä tavalla. Yhdistyksen tultua lakkautetuksi käytetään sen varat samaan tarkoitukseen.

ASIAKASLUPAUS JA EETTISET OHJEET

Hyväksytty yhdistyksen vuosikokouksessa 17.4.2023.

1. JOHDANTO JA ASIAKASLUPAUS

Näitä eettisiä ohjeita sovelletaan AKHA:n hallitusammattilaisena ja hallitusasiantuntijana toimivaan hallituksen puheenjohtajaan ja hallituksen jäseneseen (jäljempänä hallitusammattilainen). (21.11.2023)

Hallitusammattilaisen tulee rehellisesti ja tunnollisesti täyttää hänelle uskotut tehtävät sekä kaikessa toiminnassaan noudattaa asunto-osakeyhtiölakia ja osakeyhtiölakia sekä muita voimassa olevia säädöksiä ja määräyksiä.

Hallitusammattilaisen on toiminnassaan otettava huomioon

- ✓ taloyhtiö ja sen osakkeenomistajat, jotka ovat oikeutettuja luottamaan hallitusammattilaisen lojaalisuuteen;
- ✓ hallituksen kollegiaalisen toimintaan osallistuvat muut jäsenet ja isännöitsijä, joita on kohdeltava asiallisesti ja joiden laillisia oikeuksia on kunnioitettava.

Hallitusammattilaisen

- ✓ tulee edistää taloyhtiön strategian luomista ja käyttöönottoa sekä lyhyen että pitkän aikavälin suunnitelmallista toimintaa;
- ✓ toiminnan tulee olla ennakoivaa, yhteistyötä rakentavaa, kaikki osapuolet huomioivaa ja objektiiviseen lopputulokseen tähtäävää;
- ✓ tulee huolehtia siitä, että osakkeenomistajille tuodaan hallitustyöskentelystä hyvin valmisteltuja vaihtoehtoisia ratkaisuja valittavaksi;
- ✓ tulee edistää työskentelyssään alan parhaita käytäntöjä.

Hallitusammattilainen

- ✓ huolehtii, että 'Asiakaslupaus ja eettiset ohjeet' ovat hallituksen saatavilla ja käy ne tarvittaessa läpi hallituksen kanssa.
- ✓ huolehtii oman osaamisensa ajan tasalla pitämisessä;
- ✓ käyttää yleisesti käytössä olevia AKHA:n malliasiakirjoja;
- ✓ solmii taloyhtiön kanssa sopimuksen, josta käy ilmi muun muassa veloituserusteet ja muut keskeiset ehdot;
- ✓ edistää mahdollisten erimielisyyksien sovinnollista ratkaisua.

2. PERUSARVOT

2.1. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus

Hallitusammattilainen ei saa myötävaikuttaa päätöksentekoon tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella (AsOyL 1:10).

2.2. Huolellisuus ja joutuisuus

Hallitusammattilaisen on toimittava huolellisesti (AsOyL 1:11) ja tarpeellisella joutuisuudella. Huolellisuusvelvollisuudella on merkitystä erityisesti hallitusammattilaisen vahingonkorvausvastuun arvioinnissa.

2.3. Lojaalisuus

Hallitusammattilaisen on edistettävä yhtiön etua (AsOyL 1:11). Kyse on niin sanotusta lojaliteettivelvollisuudesta suhteessa yhtiöön ja sen kaikkiin osakkeenomistajiin. Lojaliteettivelvollisuuden noudattamista arvioitaessa lähtökohdaksi on sellainen osakkeenomistajien yhteinen etu, joka ei perustu osakkeiden senhetkisten omistajien henkilökohdaisiin tarpeisiin.

2.4. Esteettömyys

Hallitusammattilaisen tulee ennen tehtävän vastaanottamista selvitettävä, ettei hän ole esteellinen. Hallitusammattilaisen tulee tehtävää hoitaessaan olla esteetön.

Hallitusammattilainen ei saa osallistua sellaisen asian käsittelyyn, joka koskee hänen ja taloyhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointia eikä taloyhtiön ja kolmannen välisen edellä mainitun kaltaisen asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa taloyhtiön edun kanssa (AsOYL 7:4).

2.5. Riippumattomuus

Hallitusammattilaisen on toiminnassaan säilytettävä riippumattomuutensa kuten esimerkiksi suhteessa taloyhtiöön ja sen osakkeenomistajiin.

2.6. Luottamuksellisuus

Hallitusammattilainen ei saa luvattomasti ilmaista sellaista liikesalaisuutta, josta hän tehtävässään on saanut tiedon (salassapitovelvollisuus).

Hallitusammattilainen ei saa myöskään luvattomasti ilmaista muita tietoja, joita hän on tehtävää hoitaessaan saanut tietää taloyhtiöstä, osakkeenomistajasta taikka asukkaasta (vaitiolovelvollisuus).

Hallitusammattilainen tuntee tietosuoja säännösten velvoitteet ja huolehtii niiden noudattamisesta taloyhtiössä.

2.7. Avoimuus

Hallitusammattilainen edistää avointa tiedottamista taloyhtiön asioista osakkaille ja asukkaille. Tiedottaminen tulee tehdä hyvissä ajoin ja ennakoiden.

2.8. Suunnitelmallisuus

Hallitusammattilainen edistää ennakoivaa toimintaa niin, ettei taloyhtiö joudu yllätyksellisiin tilanteisiin kiinteistön kunnossapidon tai toiminnan kannalta.

2.9. Huomaavaisuus ja suvaitsevaisuus

Hallitusammattilainen edistää huomaavaisuuden ja suvaitsevaisuuden kulttuuria suhteessa osakkaiden ja asukkaiden erilaisiin mielipiteisiin ja näkemyksiin yhtiön asioissa. Viime kädessä kuitenkin päätökset tehdään pääsääntöisesti enemmistöpäätöksillä niin hallituksessa kuin yhtiökokouksessa.

2.10. Sovinnollisuus

Hallitusammattilainen pyrkii riitatilanteissa sovinnollisiin ratkaisuihin ja menettelyihin, mikäli mahdollista. Silloin, kun riitaa ollaan viemässä eteenpäin, hallitusammattilainen suosittelee tuomioistuinsovittelevuutta tai tuomioistuimen ulkopuolista sovittelua kuten esimerkiksi AKHA:n asuntoyhtiösovittelevuutta.

2.11. 'Taloyhtiön hyvä hallintotapa' -suositus

Hallitusammattilaisen ohjenuora on 'Taloyhtiön hyvä hallintotapa' -suositus. Hallitusammattilaisen tulee ilmaista asia tehtävää tarjottaessa ja vastaanotettaessa sekä edistää hallitukselle ja yhtiökokoukselle suosituksen käyttöön ottamista.

3. HALLITUSAMMATTILAINEN JA TALOYHTIÖ

3.1. Tehtävän vastaanottaminen

Hallitusammattilaisen tulee perehtyä tehtävään ennen sen vastaanottamista. Hallitusammattilainen ei saa ottaa tehtävää vastaan, jos hänellä ei ole sen edellyttämää ammattitaitoa tai jos hän ei muulla tavoin kykene huolehtimaan tehtävän asianmukaisesta hoitamisesta.

3.2. Palkkio

Hallitusammattilaisen tulee ennen tehtävän vastaanottamista ilmoittaa palkkioperusteensa ja laskutuskäytäntönsä sekä pyydettyä arvioitava tehtävän hoitamisesta veloitettava palkkio. Palkkiolasku on eriteltävä hallituksen kanssa sovitulla tavalla. Palkkion määrän ja määräytymisperusteen vahvistaa yhtiökokous.

3.3. Yhteydenpito taloyhtiöön

Hallitusammattilaisen on pidettävä hallitus ja isännöitsijä ajan tasalla tehtävän edistymisestä. Tehtävää koskeviin tiedusteluihin on vastattava ilman aiheetonta viivytystä.

3.4. Tehtävästä luopuminen

Hallitusammattilainen ei saa luopua vastaanottamastaan tehtävästä ilman erityistä syytä. Hallitusammattilaisen on ilmoitettava tehtävästä luopumisesta ja sen syystä hallitukselle ilman tarpeetonta viivytystä.

4. HALLITUSAMMATTILAINEN JA YHTIÖN MUU JOHTO

4.1. Isännöitsijä

Isännöitsijä on hallitusammattilaisen tärkeä yhteistyökumppani. Hallitusammattilaisen tulee käydä läpi isännöitsijän kanssa menettelytavat koskien tiedottamista, kokousten koolle kutsumista ja kokouksen johtamista.

4.2. Hallituksen jäsen

Hallitusammattilaisen tulee osoittaa hallituksen muita jäseniä kohtaan huomaavaisuutta ja arvontoa, eikä heihin saa kohdistaa epäasiallista arvostelua.

Hallitusammattilaisen tulee käydä läpi hallituksen muiden jäsenten kanssa hallituksen työjärjestykseen ja kokoussuunnitelmaan liittyvät toimintatavat sekä vakiinnuttaa ne. Hallitusammattilaisen tulee huolehtia siitä, että hallituksen uudet jäsenet perehdytetään tehtäviinsä.

Hallitusammattilainen huolehtii, että voimassa olevat sopimukset sekä pöytäkirjat ja muut asiakirjat ovat hallituksen saatavilla. Hallitusammattilainen toimii aktiivisesti ja varmistaa, että hallitus on tietoinen em. asiakirjoista sekä niiden sisällöstä.

Hallitusammattilainen ohjaa päätöksentekoa, mikäli ollaan tekemässä yhtiöjärjestyksen tai lain vastaista päätöstä taikka päätöstä, josta voi aiheutua vahingonkorvausvelvollisuus hallituksen jäsenelle taikka isännöitsijälle.

Hallitusammattilainen huolehtii, että kilpailutukset ja hankinnat hoidetaan läpinäkyvästi, huolellisesti ja taloyhtiön edun mukaisesti.

5. HALLITUSAMMATTILAINEN JA YHTIÖKOKOUS

5.1. Hallitusammattilaisen tulee toimia yhtiökokouksessa kaikkien kohdassa 2. mainittujen perusarvojen mukaisesti.

6. HALLITUSAMMATTILAINEN JA AKHA

6.1. Tietojen antaminen ja raportointi

Hallitusammattilaisen on vastattava hänelle AKHA:n sääntöjen edellyttämässä asioissa esitettyihin kysymyksiin avoimesti, totuudenmukaisesti ja määräajassa. Hallitusammattilaisen tulee raportoida toiminnastaan AKHA:lle vuosittain ja antaa siinä yhteydessä AKHA:n erikseen yksilöimät tiedot.

6.2. Ammattitaito

Hallitusammattilainen on velvollinen ylläpitämään ja kehittämään ammattitaitoaan sekä seuraamaan kehitystä erityisesti hallitusammattilaisuuteen kuuluvilla aloilla. Hallitusammattilaisen on osallistuttava säännöllisesti AKHA:n tai muun kiinteistöalan toimijan tarjoamaan koulutukseen.

Hallitusammattilainen seuraa kiinteistöalan järjestöjen viestintää ja julkaisuja ajankohtaisista asioista.

6.3. AKHAN jäsenkunnan kohtelu

Hallitusammattilaisen tulee osoittaa muita AKHAN jäseniä kohtaan huomaavaisuutta ja arvontoa, eikä heihin saa kohdistaa epäasiallista arvostelua. AKHA:n jäsenten mahdolliset keskinäiset erimielisyydet tulee ensisijaisesti pyrkiä ratkaisemaan sovinnollisesti.

www.akha.fi