

# 18. Taloyhtiö on osakkaiden asialla (131-135)

## 1. Mistä asioista taloyhtiössä vastaa

- a) yksittäinen osakas
- b) koko taloyhtiö?

## 2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

- a) vastuuvapaus – korvausvastuu
- b) yhtiökokous – yhtiöjärjestys
- c) tilinpäätös – yhtiövastike

## 3. Vastaa kysymyksiin yhtiökokouksesta.

- a) Minkälaisista asioista yhtiökokous päättää?

## 4. Tee luettelo kustannuksista, jotka asunto-osakkeen omistajan täytyy maksaa.

# 1. Mistä asioista taloyhtiössä vastaa

## a) yksittäinen osakas

- oman huoneistonsa sisäosat eli esim. kiinteät kalusteet, pintamateriaalit
- Omassa asunnossa tehtävät remontit on ilmoitettava taloyhtiölle; osa muutostöistä vaatii taloyhtiön hyväksynnän ja tarkastuksen.

## b) koko taloyhtiö?

- rakennusten ja piha-alueiden kunnossapito
- rakenteet, ulkopinnat, parveke
- ilmanvaihto-, sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmät

## 2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

### a) vastuuvapaus – korvausvastuu

• Taloyhtiön hallitukselle myönnetään yhtiökokouksessa vastuuvapaus, jos se on hoitanut edellisen tilikauden työnsä asiallisesti.

- Mikäli toiminnassa tai tileissä on epäselvyyksiä, vastuuvapautta ei pidä myöntää, sillä siinä tapauksessa toiminnasta vastanneet henkilöt vapautuvat korvausvastuusta ja mahdolliset taloudelliset kulut jäävät omistajien maksettaviksi.

• Korvausvastuu tarkoittaa velvollisuutta korvata aiheuttamansa vahinko. Tässä tapauksessa se olisi asiansa huonosti hoitaneelle hallitukselle lankeava seuraus. Hallituksen jäsenet ovat siis tehneet virheellisiä päätöksiä tai laiminlyöneet tehtäviään.

## 2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

### b) **yhtiökokous** – **yhtiöjärjestys**

- **Yhtiökokous on yhtiön tärkein päätöksentekuelin, johon yhtiön osakkeenomistajat saavat osallistua. Kokouksessa asiat ratkotaan enemmistöpäätöksillä.**
- **Yhtiöjärjestys määrää taloyhtiön asioista, kuten yhtiövastikkeen maksuperusteista sekä kunnossapitovastuun jaosta asukkaiden ja yhtiön kesken.**

## 2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

### c) tilinpäätös – yhtiövastike

- Tilinpäätös kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen. Siitä käy ilmi esim. taloyhtiön hoitokulut sekä rahoitusilanne.
  - Yhtiövastike on asuinhuoneistojen omistajilta kerättävä maksu, jolla katetaan yhtiön juoksevat menot.
- Siihen saattaa sisältyä erillinen rahoitusvastike, jolla yhtiö maksaa tehtyjä remontteja tai kerää rahaa tulevaan remonttiin

### **3. a) Minkälaisista asioista yhtiökokous päättää?**

- Valitsee hallituksen ja päättää vastikkeen suuruudesta.**
- Käsittelee yhtiön taloudellista tilannetta.**
- Myöntää edelliselle hallitukselle vastuuvapauden.**
- Päättää kaikki isot korjaukset.**
- Päättää taloyhtiön tuloista ja menoista.**
- Osakkaat voivat pyytää yhtiökokousta käsittelemään mitä tahansa tärkeäksi pitämiään asioita.**

### **3. b) Minkälaisia periaatteita yhtiökokouksen päätöksenteossa noudatetaan?**

- Tasa-arvo: kukaan ei saa hyötyä toisen kustannuksella.**
- Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksillä**
- Äännet jakautuvat osakkeiden mukaan siten, että isojen asuntojen omistajilla on enemmän ääniä kuin pienten**

# Tärkeät asiakirjat!

## 1. Isännöitsijäntodistus

- Tekniset ja taloustiedot, huoneistokohtaista tietoa

## 2. Yhtiöjärjestys

- Taloyhtiön tiedot ja ”säännöt”

## 3. Osakekirja

- Omistajat ja omistettavat osakkeet

# Isännöitsijän todistus, 12.5.2010/365

## 1. 3 § Todistuksen ja sen kohteen yksilöinti

- ◆ yhtiön nimi, kiinteistön sijaintipaikan osoite, yhtiöjärjestyksen mukaiset osakkeiden numerot ja lukumäärä, isännöitsijä...

## 2. 4 § Tiedot osakehuoneistosta

- ◆ huoneiston käyttötarkoitus, pinta-ala, huoneet, muut tilat, omistaja, lunastuslauseke, yhtiövastike, kunnossapitovastuut...

## 3. 5 § Tiedot yhtiön kiinteistöstä ja rakennuksista

- ◆ nimet, lukumäärät, ikä, kuntoarvio, tulevat korjaukset, pitkän tähtäimen suunnitelma....

## 4. 6 § Tiedot yhtiön taloudesta

- ◆ Kiinteistönhoito, isännöinti, energiatodistus

## ◆ 7 § Muut tiedot

**Uutena mm. energiatodistus  
ja pitkän tähtäimen suunnitelma!**

# Yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaki, 22.12.2009/1599 1. luku, 13 §

1. yhtiön toiminimi;
2. yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta;
3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
4. jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusosalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä;
5. järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa;
6. yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
7. yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan

# Osakekirja, 7 §

- ◆ **Osakeryhmästä on osakkeenomistajalle annettava osakekirja**, joka on painettu asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.
- ◆ **Osakekirja saadaan asettaa vain nimetylle henkilölle ja antaa vain osakeluetteloon merkitylle omistajalle.** Osakekirjaa ei saa antaa, ennen kuin yhtiö tai osakepääomaa korotettaessa korotus on rekisteröity ja täysi maksu osakkeesta suoritettu.
- ◆ Osakekirjaan on painettuna merkittävä **yhtiön toiminimi, osakkeen tai osakkeiden numerot, minkä huoneiston hallintaan osakeryhmä oikeuttaa sekä maininta yhtiöjärjestyksessä olevasta lunastusoikeudesta.** Osakekirja on päivättävä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on se allekirjoitettava.

# Osakeluettelo ja sen julkisuus, 12 §

- 1. kaikki osakkeet osakeryhmittäin** numerojärjestyksessä;
- 2. osakehuoneisto, jonka hallintaan osakeryhmä tuottaa oikeuden;**
- 3. osakekirjojen antamispäivä;**
- 4. osakkeenomistajan nimi ja osoite,** luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty;
- 5. muualla laissa osakeluetteloon merkittäväksi säädetyt tiedot; sekä**
- 6. huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, jos sen merkitsemistä erikseen vaaditaan.**

# Kauppan loppuun saattaminen

## Tarvitaan:

- **Varainsiirtovero**
- **Saantoasiakirjojen esittäminen yhtiön hallitukselle**
- **Merkintä osakeluetteloon**

## ➤ **Asiointi:**

- **Verotoimisto** (pankki/posti)
- **Isännöitsijä**
- **Asunto-osakeyhtiön hallitus**
- **Väestörekisterikeskus** (muuttoilmoitus)

# Asunto-osakeyhtiön kauppa, s.133

**Asuinhuoneiston kauppakirjaan merkitään;**

◆ **myyjän ja ostajan henkilö- ja yhteystiedot**

◆ **osakkeiden tarkka yksilöinti:**

– Oy:n nimi, osakkeiden numerot ja asunnon koko, osoite

**1. Kauppahinta numeroin ja kirjaimin**

– maksuehdot

– viivästyskorke korkolain mukaisesti

**2. (ja 3.) Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymishetki**

– **osakekirjojen luovutushetki** ja mahdolliset panttausjärjestelyt

# Asunto-osakeyhtiön kauppa

- 4. Mihin asti myyjä vastaa yhtiövastikkeesta ja muista maksuista**
  - viivästyssakko huoneiston luovutuksen viivästyessä
- 5. Huoneiston kunnan toteaminen**
  - kodinkoneet ja/tai muut varusteet
- 6. Asunto-osakeyhtiön tiedot**
- 7. varainsiirtoveron maksuvelvollisuus**  
(ostajalla, jos muuta ei ole sovittu)
- ◆ päiväys ja ostajan ja myyjän allekirjoitukset**  
(+ todistajat)

# Velvollisuudet

## ◆ Myyjä:

- tiedot kaupan kohteesta
- tiedossa olevat viat

→ Piilevä virhe:  
2 vuotta aikaa tehdä  
reklamaatio

## ◆ Ostaja:

- ennakkotarkastusvelvollisuus

## ◆ Puolison suostumus:

- mikäli kyse yhteisestä kodista

## ◆ Kiinteistövälittäjä

- vain rekisteröidyt välittäjät (LKV)
- hankittava asiakirjat ym. kauppaan vaikuttavat tiedot
- huolehdittava sekä myyjän että ostajan eduista
- laadittava esite
- ei vastaa asunnon kunnosta

# Yhtiövastike:

- ◆ **Kustannus, jonka osakas on velvollinen maksamaan yhtiön menojen katteeksi.**
- ◆ **Määritellään yhtiöjärjestyksessä.**
  - yleensä €/m<sup>2</sup>

#### 4. Kiinteistön hoidosta aiheutuvat menot (yhteiset):

- ◆ Kiinteistön hankinnasta, rakentamisesta, käytöstä, kunnossapidosta, perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, yhteishankinnoista yms. aiheutuvat kustannukset.
    - ◆ Myös joitakin toisen asukkaan asuntoon liittyviä korjaukset silloin, kun ne ovat taloyhtiön vastuulla (rakenteissa olevat viat).
  - ◆ Vakuutukset, yhteinen sähkö yms.
- Uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeesta 1+5 kk (jos edellinen ei ole maksanut niitä).

# Asunto-osakeyhtiön hallinta

## 1. Yhtiökokous - ylin päättävä elin

- Sääntömääräinen vuosikokous
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- Tilien tarkastus → tuloslaskelma ja tase
  - ◆ vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle
  - ◆ Talousarvio ja yhtiövastikkeen suuruus
- Toimintakertomus, toimihenkilöt

# Asunto-osakeyhtiön hallinta

## 2. Hallitus

- Hoitaa jokapäiväistä hallintoa
- Vähintään kolme jäsentä
- Toiminta yhteisillä alueilla

## 3. Isännöitsijä

- Juoksevat asiat (esim. laskut)

## 4. Toiminnantarkastajat

- Kirjanpito + tilit, hallinto

# Omistusasuminen - Mitkä ovat oikeutesi ja velvollisuutesi?

## Asunto-osakeyhtiössä asuvan oikeudet:

- ◆ **asua** osakkeiden osoittamassa **huoneistossa** ilman pelkoa irtisanomisesta
- ◆ **osallistua** asunto-osakeyhtiön **hallintoon ja päätöksentekoon** yhtiökokouksessa ja mahdollisesti hallituksessa

# Omistusasuminen - Mitkä ovat oikeutesi ja velvollisuutesi?

## Asukkaan velvollisuudet:

- ◆ on otettava huomioon naapurien, muiden osakkeenomistajien ja yhtiön edut
- ◆ on noudatettava yhtiön järjestyssääntöä
- ◆ on hoidettava huoneistoaan huolellisesti
- ◆ ei saa aiheuttaa tarpeetonta häiriötä tai haittaa
- ◆ on maksettava yhtiövastiketta
- ◆ **Huom! Asunto-osakeyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa 3 vuodeksi, jos osakas laiminlyö velvollisuutensa.**

# Yhtiön pakkokeinot, 8. luku 1-7 §

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään **kolmen vuoden ajaksi** otettava yhtiön hallintaan, jos:

1. **osakkeenomistaja ei maksa yhtiövastikeita;**
2. **huoneistoa hoidetaan niin huonosti,** että yhtiölle tai osakkeenomistajille aiheutuu siitä haittaa;
3. **huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen** kuin mihin se on aiottu;
4. huoneistossa vietetään **häiritsevää elämää;** tai
5. osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

◆ Huoneistoa **ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.** Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

◆ **KIRJALLINEN VAROITUS!**

◆ **Huoneisto voidaan vuokrata.**

# Muuta:

- ◆ **Asunto-osakeyhtiössä yhtiö voi kieltää parveketupakoinnin yhtiön parvekkeilla, esimerkiksi porraskäytävän parvekkeilla.** Kyse on yhtiön hallinnassa olevasta tilasta ja sen osalta yhtiö voi antaa asunto-osakeyhtiölain mukaan määräyksiä, aivan kuten hissienkin osalta.
- ◆ Sen sijaan **osakkeenomistajan hallinta-alueena olevan parvekkeen osalta tilanne on toinen.** Yhtä vähän kuin huoneistossa tapahtuvaa tupakointia voidaan kieltää, **yhtiö ei voi osakehallintatilana olevalle parvekkeelle asettaa tupakointikieltoa.**

# Esimerkki: Vuokralle vai omistusasuntoon

Rivitalossa asuvan perheen lapset olivat musiikkikoulussa ja harjoittelivat pianonsoittoa. Soittaminen lopetettiin viimeistään puoli yhdeksältä illalla. Naapurin soitto häiritsi, ja hän uhkasi perhettä hädöllä, ellei melu loppuisi. Onko naapurilla perusteet perheen häätämiseen?

Pohdi seuraavia seikkoja:

- ◆ Asunto-osakeyhtiön mahdollisen järjestyssäännön merkitys tässä tapauksessa.
- ◆ Rivitaloasukkaan oikeus elää normaalielämäänsä tai asukkaan velvollisuus sietää normaalielämän aiheuttamaa asumismelua.
- ◆ Häätö edellyttää talon järjestyssäännön jatkuvaa ja törkeää rikkomista tai muuta jatkuvaa ja normaalista elämänmuodosta selvästi poikkeavaa häiritsevää elämää.
- ◆ Häädöstä ja asunnon haltuunotosta ei päättä yksittäinen naapuri, vaan asunto-osakeyhtiön hallitus. Kirjallinen varoitus.
- ◆ **Tässä tapauksessa häätö ei onnistunut.**

## **Esimerkki: Vuokralle vai omistusasuntoon**

**Nuori aviopari Jenni ja Toni on päättänyt ostaa asunto-osakkeen 1950-luvulla rakennetusta kerrostalosta. Mitä asuntoon liittyviä tietoja ja kaupan oikeudellisia vaatimuksia tulisi ottaa huomioon, jotta kauppa olisi laillinen ja Jenni ja Toni olisivat tyytyväisiä? (Yo-tehtävä, syksy 2005)**

# Esimerkki: Vuokralle vai omistusasuntoon

- ◆ Ovat ostamassa irtainta omaisuutta: osakkeita, jotka oikeuttavat heidät hallitsemaan osakkeiden määrittelemää asuntoa. Jennin ja Tonin tulee:
  - tarkistaa, että myyjä omistaa asunnon ja voi esteettä myydä sen
  - selvittää kaikki taloyhtiöön liittyvät asiat isännöitsijäntodistuksesta, yhtiöjärjestyksestä, yhtiön toimintakertomuksesta ja viimeisestä tilinpäätöksestä
  - varmistaa, ettei yhtiön osakkailla ole etuosto-oikeutta
  - tutkia huoneiston kunto, koska he eivät voi vedota sellaiseen puutteeseen, joka olisi ollut nähtävissä
  - varautua varainsiirtoveron maksuun, paitsi ensiasunto
  - tehdä kirjallinen kauppakirja, johon merkitään kaikki kaupan ehdot
  - ostaa osakkeet molempien nimiin
  - selvittää tarkoin, että selviävät rahoituksesta

# Esimerkki: Vuokralle vai omistusasuntoon

**Millä tavoin asumisoikeusasuminen poikkeaa vuokra-asumisesta ja asumisesta asunto-osakeyhtiössä?**

- ◆ Asumisoikeusasumisella pyritään yhdistämään omistusasumisen ja vuokra-asumisen hyvät puolet: **hyvä asumisturva, mutta pienellä pääomalla.**
- ◆ Asumisoikeusasunnossa henkilö maksaa asumisoikeusmaksun, joka on yleensä **15 % asunnon hinnasta sekä sen päälle kuukausittaista käyttövastiketta.** Asumisoikeusmaksusta **ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.**
- ◆ Sopimus oikeuttaa asumiseen, ei omistamiseen, ja se **voidaan purkaa samantapaisilla syillä kuin vuokrasopimuskin.** Samanlainen sopimuksen irtisanominen kuin vuokra-asumisessa **ei onnistu.**