

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.**

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

Tärkeät asiakirjat!*

1. Isännöitsijäntodistus

- Tekniset ja taloustiedot, huoneistokohtaista tietoa

2. Yhtiöjärjestys

- Taloyhtiön tiedot ja ”säännöt”

3. Osakekirja

- Omistajat ja omistettavat osakkeet

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 €/m²

Kiinteistön hoidosta aiheutuvat menot (yhteiset):

- ◆ **Kiinteistön hankinnasta, rakentamisesta, käytöstä, kunnossapidosta, perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta, yhteishankinnoista yms. aiheutuvat kustannukset.**
 - ◆ **Vakuutukset, yhteinen sähkö yms.**
- Uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeesta 1+5 kk.**

Omistusasunnon asumiskulut*

1. Hoitovastike

- Maksetaan taloyhtiön ylläpitoon liittyviä kuluja.
 - ◆ Siivous-, korjaus-, aeraus- yms. kulut

2. Rahoitusvastike

= Yhtiövastike

- Maksetaan rakennus- ja remonttilainojen kuluja.
 - Voit siis joutua maksamaan yhteisiin tiloihin tai toiseen asuntoon tehtäviä remontteja!

3. Jätteet ja jätehuolto (hoitovastike?)

4. Verot ja vakuutukset (hoitovastike?)

➤ Lisäksi:

- Sähkö-, vesi- ja lämmityskulut (jos ei ole hoitovastikkeessa)
- Muut maksut: saunamaksu, autokaikka, pesutupa...

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