

Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luontosarja

1. Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 16.1.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 23.1.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAI SOPISTO

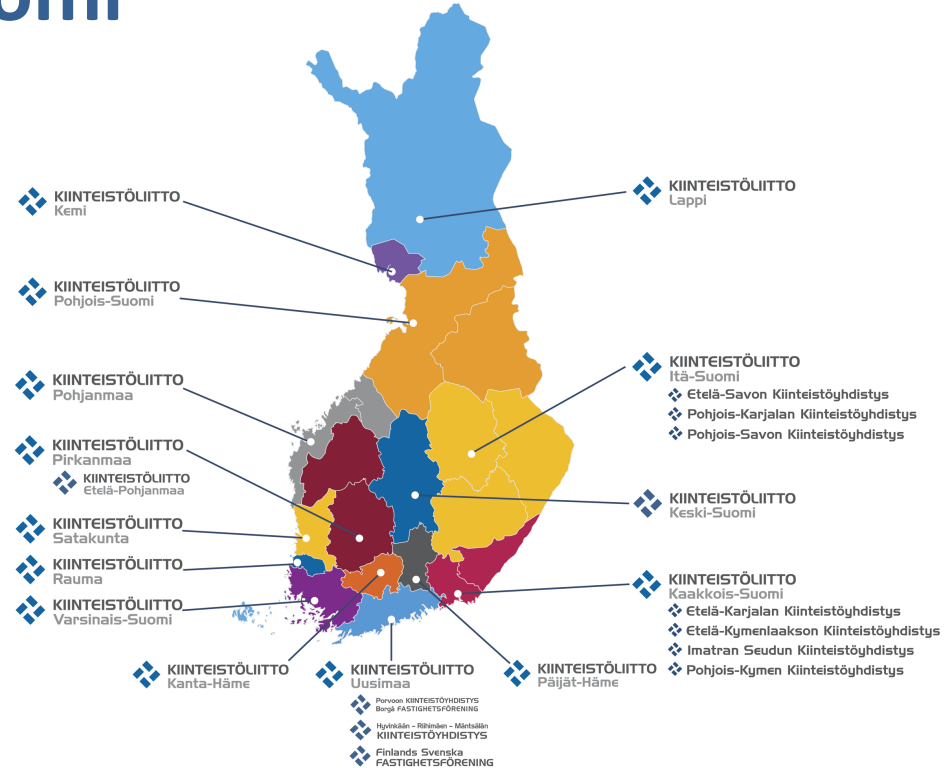


KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi I20 v



Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Yleishyödyllinen yhdistys
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Perustettu 1903
- Jäseninä yli 1800 taloyhtiötä
- Palvelut koulutus, neuvonta, viestintä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä



Kiinteistöliitto Keski-Suomen jäsenpalvelut taloyhtiön hallitukselle ja isännöinnille



Puhelinneuvonta ja paikallinen neuvonta



Koulutukset ja muut jäsentapahtumat



Viestintä taloyhtiöille ajankohtaisista asioista



Edunvalvonta ja vaikuttaminen



Jäsensivujen palvelut ja aineistopankki 24/7



Asiantuntija-apua taloyhtiön kokouksiin

Toimistomme palvelee



Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja
045 110 6333 (ma-pe 9-16)
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti
045 208 6560 (ma-pe 9-16)
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



Yliopistonkatu 11, Jyväskylä
keski-suomi.kiinteistoliitto.fi

Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii?



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö tänään

- Asunto-osakeyhtiö
- Asunto-osake
- Osakehuoneisto
- Osakkeenomistajat eli osakkaat
- Asunto-osakeyhtiön hallinto
- Yhtiökokous ja hallitus
- Periaatteet
- Pelisäännöt



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asuntovarallisuus

- Suomalaisten varallisuudesta noin puolet on asuntovarallisuutta
- Kotitalouksista 2/3 asuu omistusasunnoissa ja 1/3 vuokralla



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiömalli

- Malli syntyi 1880-luvulla
- Hajauttaa omistusta, tasaa riskejä ja vahvistaa yhteisvastuullisuutta
- Nyt n. 90 000 asunto-osakeyhtiötä, noin 1/4 asuntokannasta
- Noin 2,5 miljoonaa asukasta



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiö

- Osakeyhtiö, jonka tarkoitus omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa
- Huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta **yli 50 %** on osakashallinnassa olevia **asuinhuoneistoja**
- Kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia
- Vrt. kiinteistöosakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö!



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

As Oy:n tehtävä

- Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien **kiinteistöjen ja rakennusten pidosta** siten kuin laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- **Yhtiöjärjestyksessä** voidaan määrätä myös yhtiön **muusta toiminnasta**, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön.
- Kiinteistön ja rakennusten **rakentamisesta** yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan
- Osakkeenostajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiöt erilaisia

- Yhtiön koko, ikä, kunto, taso,...
- Huoneistot osin eri käyttötarkoituksissa
- Huoneistojen käyttäjät erilaisia, osakkaiden lisäksi asukkaina vuokralaisia
- Mutta kaikkiin sovelletaan samaa asunto-osakeyhtiölakia



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

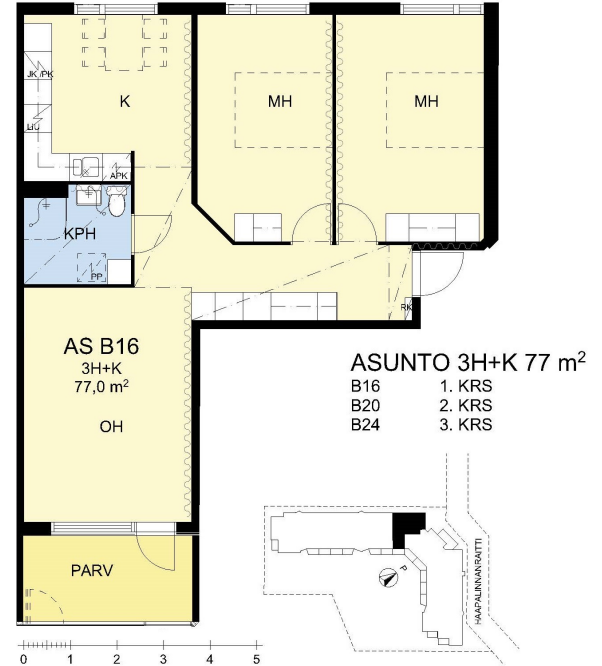
Osakkeet

- Osakkeenomistaja omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita
- Irtainta omaisuutta, jonka voi myydä, pantata jne.
- Osakeryhmä jakamaton, mutta voi olla yhteisomistuksessa
- Osakeryhmän omistus osoitetaan osakekirjalla
 - Paperiset osakekirjat poistuvat, korvataan merkinnällä sähköisessä osakerekisterissä



Osakehuoneisto

- Jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa (yleensä osakeryhmä) tuottaa **oikeuden hallita tiettyä huoneistoa** tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai kiinteistöstä
- Yhtiöjärjestys määrää
- Huoneiston käyttötarkoitus asunto, toimisto, liikehuoneisto, autotalli, autopaikka, varasto,...
- Huoneistoon voi liittyä muitakin oikeuksia, esimerkiksi pihan, varaston tai autopaikan hallinta



Yhtiöjärjestys

Sisältää mm.:

- Toiminimi, kotipaikka, yhtiön rakennusten sijainti
- Osakepääoma
- Huoneistoluettelo
- Vastikkeet
- Hallitus, isännöitsijä, toiminimen kirjoitus
- Tilikausi, tilintarkastus
- Yhtiökokous, yhtiökokoukscutsu
- Lunastuslauseke
- Kunnossapitovastuu

Yhtiöjärjestys

1. Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Jyväskylän Kivelän Kimallus.

2. Kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Jyväskylä.

3. Yhtiön rakennusten sijainti

Yhtiön toimialana on omistaa 3666/11000 suuruista määräosaa Jyväskylän kaupungin 12. kaupunginosan korttelissa 38 sijaitsevaa tonttia n:o 3 sekä hallinnanjakosopimuksen nojalla omistaa ja hallita hallinta-alueilleen rakennettavia rakennuksia, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varataan osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4. Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2500) euroa. Yhtiön osakkeiden nimellisarvo on yksi (1) euro.

Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

5. Huoneistoluettelo

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Os.ryh- män nro	Talo/ huon.nro	Ker- ros	Huoneiston tilat	Pinta- ala m ²	Osakkeiden nrot	Käyttö lkm	Tarkoitus
1	F1	I	3 h+kt+s	83,0	1- 81	81	asunto
2	F2	I	2 h+kt	46,5	82- 126	45	asunto
3	F3	I	2 h+kt+s	53,0	127- 177	51	asunto
4	F4	I	2 h+kt	43,5	178- 219	42	asunto
5	F5	II	1 h+kt	36,0	220- 253	34	asunto
6	F6	II	3 h+kt+s	83,0	254- 334	81	asunto
7	F7	II	2 h+kt	46,5	335- 379	45	asunto
8	F8	II	2 h+kts+s	53,0	380- 430	51	asunto
9	F9	II	2 h+kt	43,5	431- 472	42	asunto
10	F10	III	1 h+kt	36,0	473- 506	34	asunto
11	F11	III	3 h+kt+s	83,0	507- 587	81	asunto
12	F12	III	2 h+kt	46,5	588- 632	45	asunto
13	F13	III	2 h+kt+s	53,0	633- 683	51	asunto
14	F14	III	2 h+kt	43,5	684- 725	42	asunto
15	F15	IV	1 h+kt	36,0	726- 759	34	asunto
16	F16	IV	3 h+kt+s	83,0	760- 840	81	asunto
17	F17	IV	2 h+kt	46,5	841- 885	45	asunto
18	F18	IV	4 h+kt+s	97,0	886- 978	93	asunto
19	F19	V	4 h+kt+s	120,0	979-1093	115	asunto
20	F20	V	2 h+kt	46,5	1094-1138	45	asunto
21	F21	V	4 h+kt+s	97,0	1139-1231	93	asunto
22	G22	I	3 h+kt+s	78,5	1232-1308	77	asunto
23	G23	I	2 h+kt+s	60,0	1309-1367	59	asunto
24	G24	I	3 h+kt+s	86,0	1368-1450	83	asunto
25	G25	II	3 h+kt+s	78,5	1451-1527	77	asunto

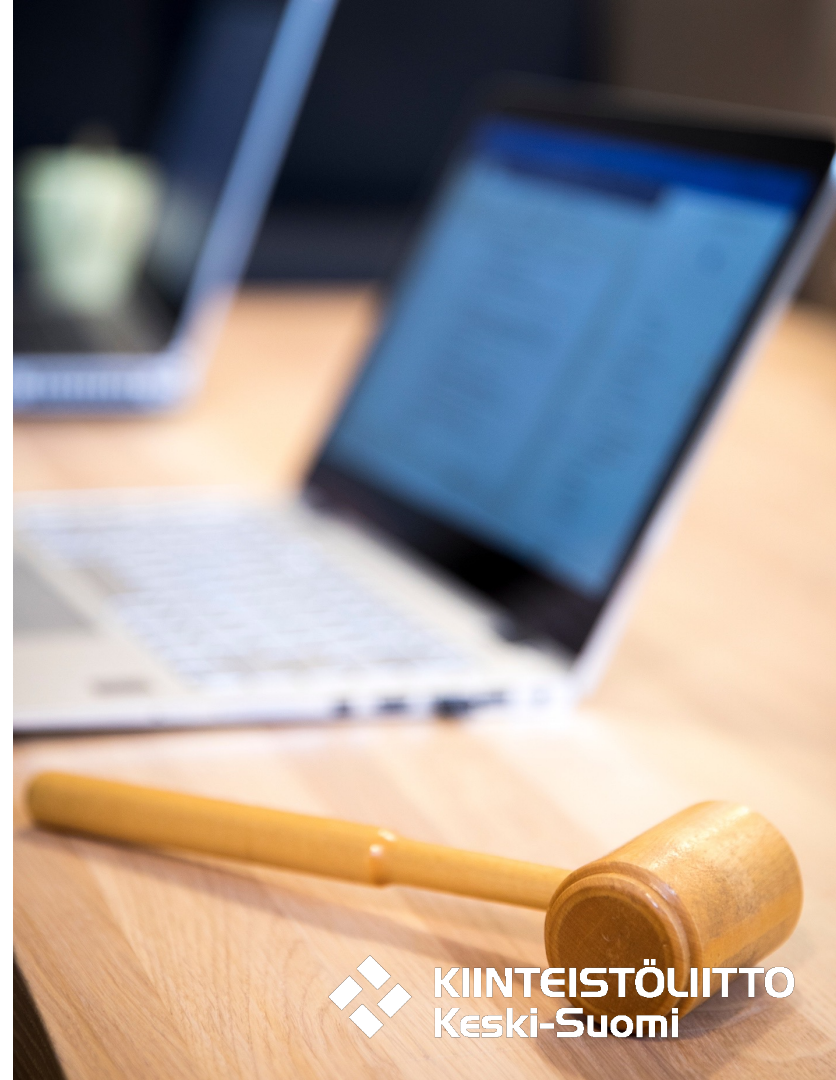
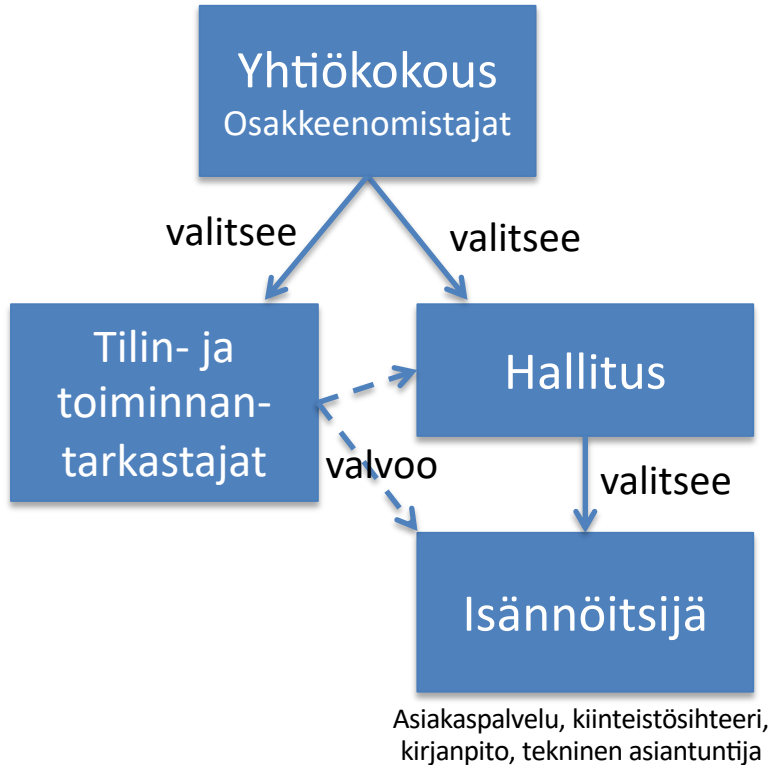
Osakkaat

- Osakkeenomistajat eli osakkaat ovat yhtiön omistajia
- Osa osakkaista on yhtiössä asukkaina, osa sijoittajina (vuokranantajina)
 - Tahtotilat ja tavoitteet ehkä erilaisia
- Kaikki osakkaat ovat tasaveroisia
- Päättävät yhtiön asioista yhdessä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiön hallinto



Yhtiökokous

- Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin
- Päätösoikeus osakkailla
- Äänimäärä osakemäärän mukaan
 - Huom. äänileikkuri
- Yhtiökokouksessa aina päätettävä
 - Epätavalliset tai laajakantoiset tai
 - Olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen vaikuttavat tai
 - Olennaisesti osakkaiden maksuvelvollisuuteen tai kustannuksiin vaikuttavat asiat



Yhtiökokous

Osallistumisoikeus

- Osakkeenomistajat (eli osakkaat)
- Hallituksen jäsenet ja isännöitsijä
- Tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat
- Osakkaiden valtuuttamat asiamiehet
- Osakkaiden ja asiamiesten avustajat
- Muutkin asukkaat silloin kun kokouksessa käsitellään asioita, jotka vaikuttavat asumiseen olennaisesti
- Muutkin yhtiökokouksen päätöksellä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Varsinainen yhtiökokous

Käsiteltävät asiat

Esitettävä:

- Tilinpäätös ja toimintakertomus
- tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

Päätettävä:

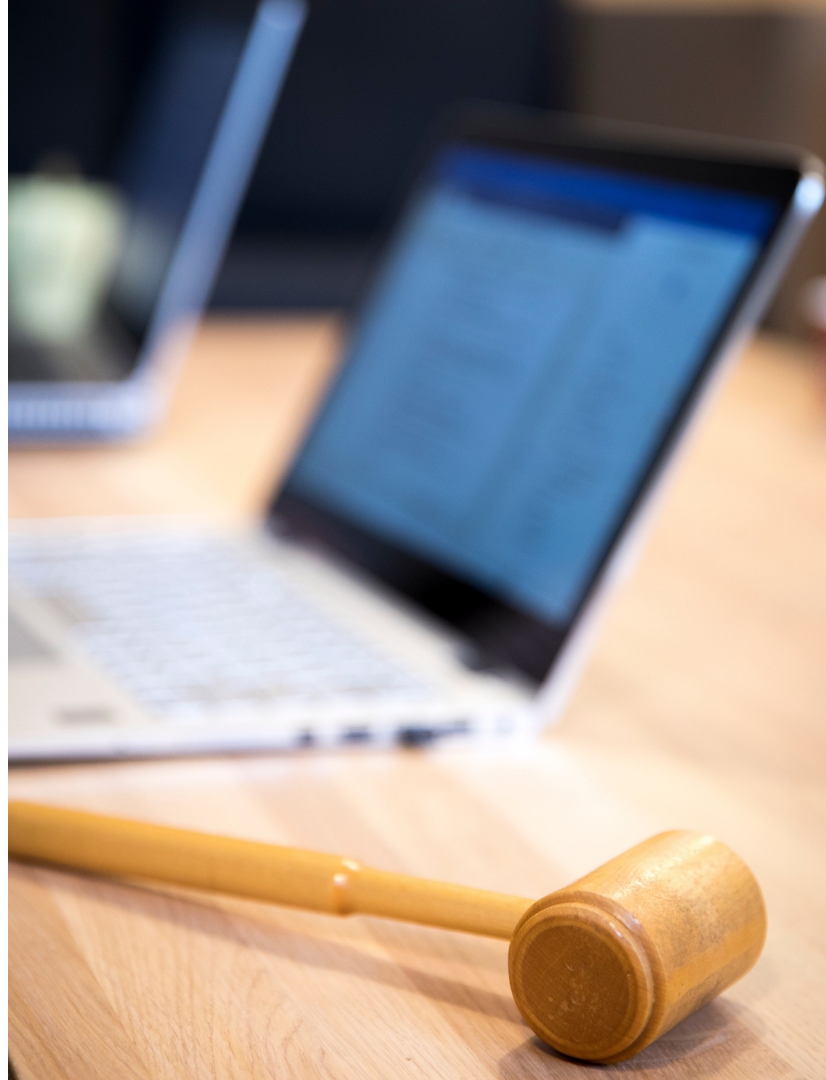
- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle
- hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta (jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin)
- muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Hallitus

- Taloyhtiöllä on aina oltava hallitus
- Hallituksen tehtävät:
 - Asunto-osakeyhtiölain mukaiset tehtävät
 - Isännöinnin hankinta ja valvonta
 - Yhtiökokouksen päätösten täytäntöönpano
 - Muut hallituksen tehtävät
- Hallitus toimivaltainen kokouksissaan, päätöksenteko
- Hallituksen toimintaperiaatteet ja järjestäytyminen, viestintä asukkaille



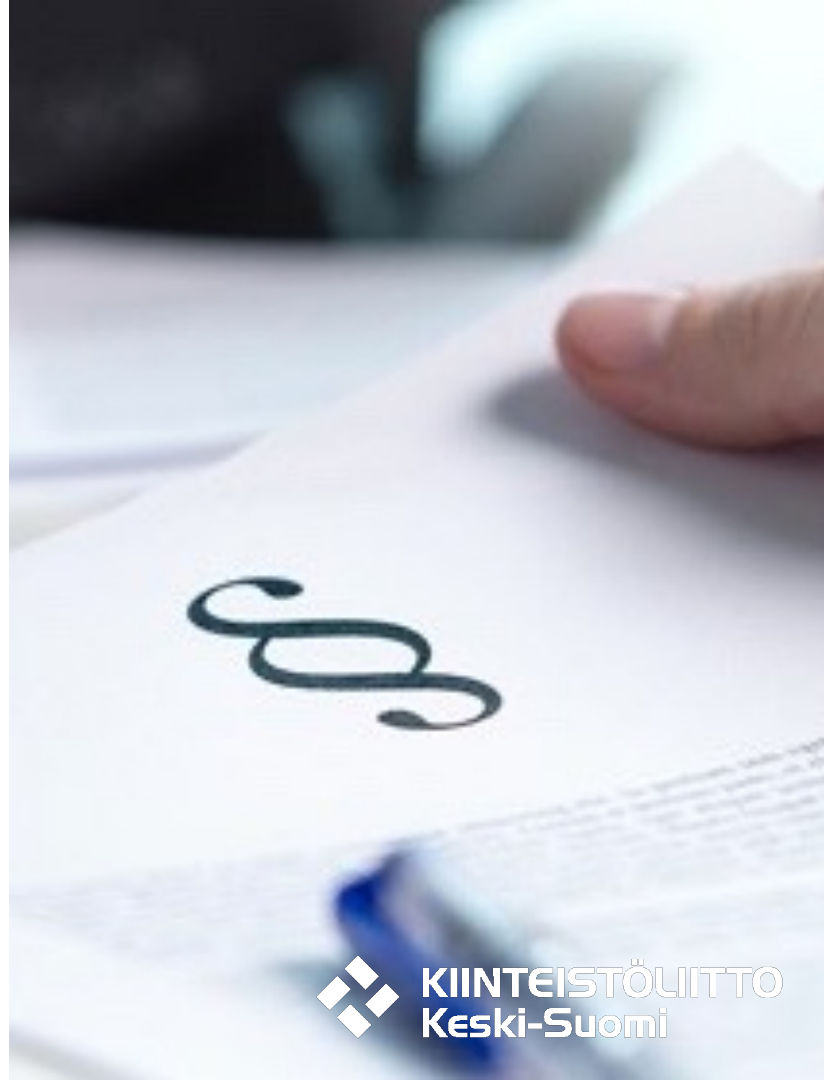
Periaatteet

- Yhdenvertaisuusperiaate
 - Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet jollei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty
 - Kukaan ei saa epäoikeutettua etua muiden osakkaiden tai yhtiön kustannuksella
- Enemmistöperiaate
 - Yhtiökokouksessa päätökset tehdään äänen enemmistöllä
- Avoimuusperiaate
- Johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvoite
 - Yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua



Pelisäännöt

- Asunto-osakeyhtiölaki ja muu lainsäädäntö, ennakkotapaukset
- Vastuunjakotaulukko – tulkinta asunto-osakeyhtiölaista
- Yhtiöjärjestys – taloyhtiön ”sisäinen laki” sitoo osakkaita ja hallintoelimiä
- Järjestyssäännöt – normit sille miten taloyhtiössä käyttäydytään
- *Taloyhtiön hyvä hallintotapa* –suositus
- Isännöinnin eettiset ohjeet



Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luontosarja

1. Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 16.1.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 23.1.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAI SOPISTO



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi I20 v



Kiitos!

Hannu Mähönen, 045 110 6333
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi
keski-suomi.kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi