

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

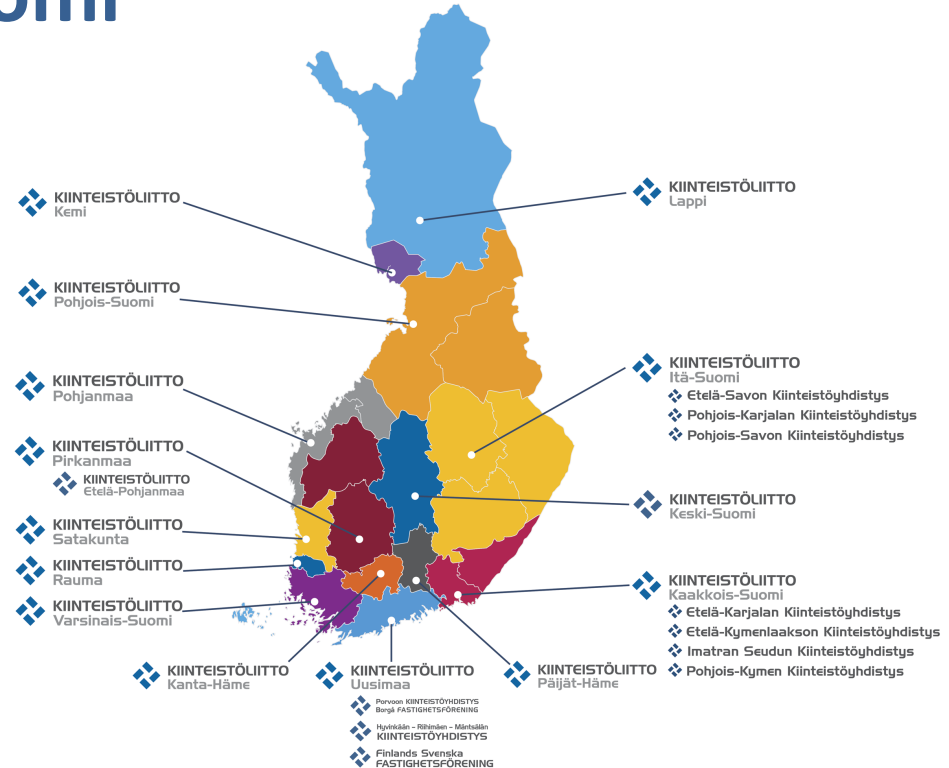


KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi 120 v



Kiinteistöliitto Keski-Suomi

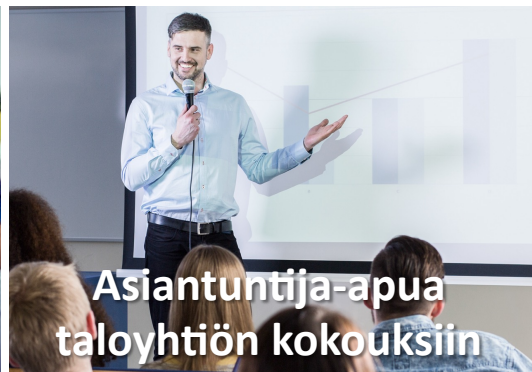
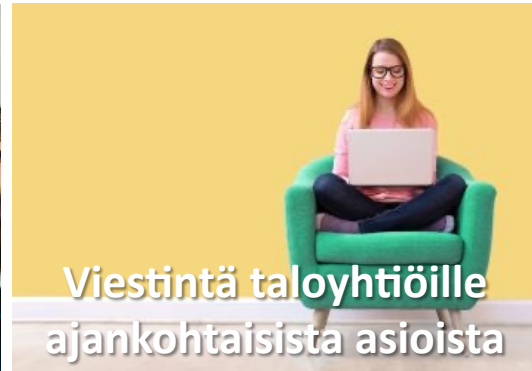
- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Perustettu 1903
- Jäseninä yli 1800 taloyhtiötä
- Palvelut koulutus, neuvonta, viestintä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisen taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903

Kiinteistöliitto Keski-Suomen jäsenpalvelut taloyhtiön hallitukselle ja isännöinnille



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



Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö tänään

- Osakesaannosta ilmoittaminen
- Huoneiston hallinta ja käyttö
- Asumisrauha ja muiden huomioiminen
- Yhteiset tilat ja palvelut
- Vastikkeet ja maksut
- Huoneiston hoito ja kunnossapito
- Osakkaan muutostyöt
- Osallistuminen päätöksentekoon
- Tiedonsaanti
- *Osakehuoneiston hallintaanotto*
- *Vahingonkorvaus*



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Osakesaannosta ilmoittaminen

- Osakkaalla velvollisuus ilmoittaa osakkeiden saannosta osakerekisteriin
 - Esim. kauppa, perintö, lahja
 - Maanmittauslaitos merkitsee osakerekisteriin ja ilmoittaa taloyhtiölle (isännöitsijälle)
- Osakas saa itselleen kuuluvat oikeudet sen jälkeen kun on kirjattu osakeluetteloon
- Velvollisuus ilmoittaa yhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä silloin, kun vastikkeiden maksuperusteena henkilömäärä



Maanmittauslaitoksen käsittelyajat ja hinnat

Päivitetty 12.1.2024

Hakemus	Keskimääräinen käsittelyaika
Omistusoikeuden rekisteröinti, ei omistajanvaihdosta	6 kuukautta
Omistusoikeuden rekisteröinti, omistajanvaihdos	3–4 kuukautta
Omistusoikeuden rekisteröinti, yksi seuraavista tilanteista: <ul style="list-style-type: none">osakeryhmä, jossa on lunastuslausekeRS-menettely päättyyyhtiöjärjestyksen muutokset	5–7 päivää
Panttauksen rekisteröinti	4–6 kuukautta
Hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröinti	1 päivä
Osakehuoneiston omistajan yhteystietojen päivitys	1 viikko

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
7481101000 Omistuksen rekisteröinti omistajan hakemuksesta tai taloyhtiön ilmoituksesta €/osakehuoneisto	69,00	Ei arvonlisäveroa
7481101004 Selvennyskirjaus tai muu kirjaus tai merkintä rekisteriin €/osakehuoneisto	69,00	Ei arvonlisäveroa
7481101005 Osakekirjan tai väliaikaistodistuksen palautus	12,00	Ei arvonlisäveroa
7481101006 Myöhästymismaksu (€/2kk)	13,80	Ei arvonlisäveroa

Ohje: Asunto-osakkeen ostajan kannattaa pyytää myyjältä valtakirja voidakseen osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen silloin kun omistusoikeuden käsittely on vielä kesken

Huoneiston hallinta

- Oikeus osakehuoneiston hallintaan ja käyttämiseen
 - Yhtiöjärjestyksen määräämän käyttötarkoituksen mukaisesti
 - Voi olla liitetty muitakin oikeuksia, esim. autopaikka tai huoneistopiha
- Oikeus luovuttaa huoneisto toisen käyttöön
 - Huoneiston vuokraus, myös lyhytaikainen vuokraustoiminta (esim. Airbnb) ellei toisin määrätty yhtiöjärjestyksessä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asumisrauha

- Kaikilla oikeus asumisrauhaan
 - Oikeus asua omassa kodissaan rauhassa
 - Kotirauha lailla suojattu
- Häiritsevän elämän kieltö
 - Osakehuoneistossa ei saa viettää muita häiritsevää elämää
 - Järjestystä ei saa rikkoa, järjestysmääräykset
 - Vähäisten häiriöiden perusteella yhtiöllä ei perusteita puuttua tilanteeseen
- Huoneiston ja yhtiön yleisten tilojen käytössä pitää huomioida muut
 - Tupakointi, pysäköinti, metelöinti, hajut,...



Yhteiset tilat

- Oikeus käyttää yhtiön yhteisiä tiloja ja palveluja
 - ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätty
- Esim. sauna, pesutupa, pyörävarasto, kuntosali, jätehuolto, ...
- Mahdollinen käyttökorvaus, esim. saunavuorosta tai pesutuvan käytöstä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Vastikkeet ja maksut

- Velvollisuus maksaa vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi
 - Osakkaat osallistuvat yhtiön kaikkiin kustannuksiin
 - Hoitovastike, erillisvastike, rahoitusvastike
 - Perustuu osakkeiden omistamiseen, ei ole korvausta huoneiston käytöstä
 - Vastikeperusteet yhtiöjärjestyksessä, suuruuden päättää yhtiökokous
- Käyttökorvausmaksut
 - Perustuu palvelujen käyttämiseen, esim. autopaikka, pesutupa, sauna



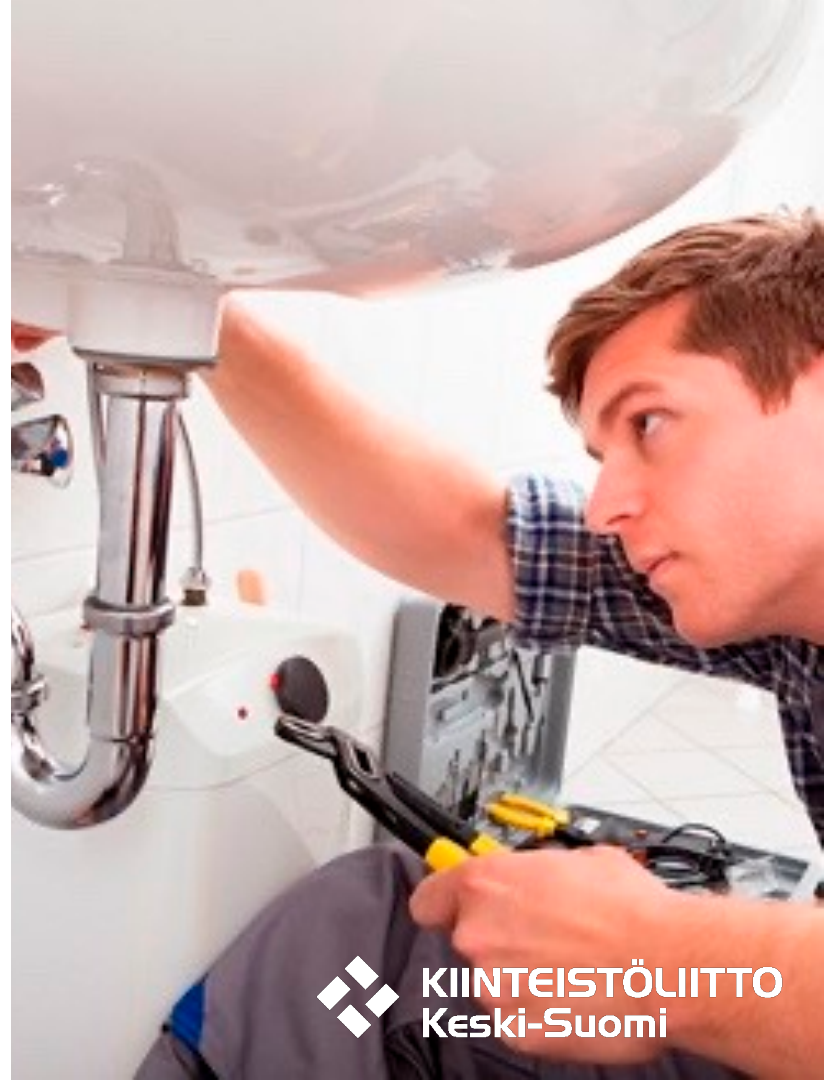
Huoneiston hoito

- Huoneiston huolellinen hoito ja kunnan seuraaminen
 - Etteivät yhtiön vastuulla olevat rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu
 - Esim. parvekkeelta lumen poistaminen
- Laitteiden käyttö tavanomaisella tavalla
 - Esim. peruslämmityksen päällä pito
- Myös vuokralle annettu tai tyhjiällä oleva huoneisto



Kunnossapitovastuu

- Pidettävä kunnossa **huoneiston sisäosat**
- Ilmoitettava taloyhtiön vastuulla olevista vioista yhtiölle viipymättä
 - Muuten mahdollinen korvausvastuu aiheutuneesta lisävahingosta
- Kunnossapitovastuun jakautumista voidaan muuttaa yhtiöjärjestyksellä
- Oikeus hyvitykseen jos osakkaan tekemästä työstä syntyy yhtiölle säästöä



Osakkaan kunnossapitovastuu

Pinnat

- Seinäpinnat, kuten maalit, tapetit ja laatat sekä niiden alla olevat tasoitteet ja kiinnitysaineet
- Lattiapinnat, kuten parketti, laminaatti, muovimatto ja laatta sekä niiden alla olevat tasoitteet ja kiinnitysaineet
- Kattopinnat, kuten maalit ja tasoitteet

Perustason ylittävä taso

- Myös aikaisempien osakkaiden toteuttamat tasonkorotukset
- Vastuu myös lisääntyneistä purkukustannuksista
- Konkretisoituu erotukseksi perustason ratkaisun ja kalliimman ratkaisun välillä

Muutostyöt

- Perustasosta poikkeavat ratkaisut pääsääntöisesti
- Osakas vastaa kaikista kustannuksista, niin rakentamisen kuin kunnossapidon osalta
- Esim. huoneistos sauna tai viilentävä ilmalämpöpumppu

Osakkaan muutostyöt

- Oikeus tehdä muutostöitä huoneistossa
 - Suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Huoneiston käyttötarkoituksen mukainen
 - Ei saa aiheuttaa haittaa yhtiölle tai osakkaille
- Velvollisuus ilmoittaa yhtiölle
 - Työt saa aloittaa vasta kun yhtiö antanut luvan
 - Yhtiö voi asettaa työlle ehtoja
 - Yhtiöllä oikeus valvoa työtä
- Osakas vastaa kaikista kustannuksista



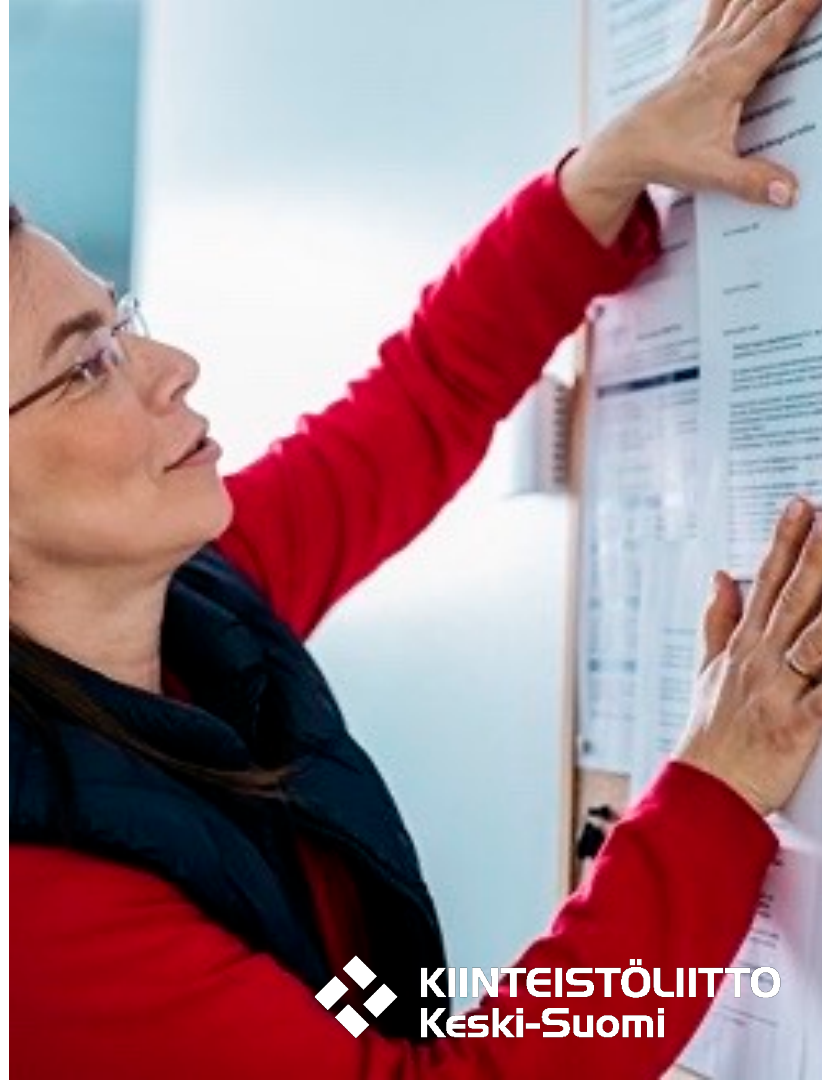
Osallistuminen päätöksentekoon

- Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänioikeus kokouksessa
- Oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- Kyselyoikeus kokouksen asioista ja oikeus saada yhtiön johdolta vastauksia
- 1/10 osakasvähemmistöllä oikeus
 - vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä tietyn asian käsittelemistä varten
 - vaatia mahdollisuutta osallistua kokoukseen etäyhteydellä, jos yhtiössä yli 30 huoneistoa



Tiedonsaanti

- Taloyhtiön pitää tiedottaa yhtiökokouksen päätöksistä osakkaille viipymättä
- Taloyhtiön viestintä osakkaille ja asukkaille tärkeää ympäri vuoden
- Taloyhtiön osakkaille julkinen tieto oltava osakkaiden saatavilla
 - Yksityisyyden suojan piiriin kuuluvaa tai muuten salassa pidettävää tietoa ei saa paljastaa



Yhteenveto

Osakkaan oikeudet

- Huoneiston hallinta ja käyttö yhtiöjärjestyksen mukaisesti
- Asumisrauha, kotirauha
- Muutostyöt huoneistossa ja mahdollinen hyvitys
- Osallistuminen yhtiökokouksiin, kyselyoikeus ja äänestäminen
- Tiedonsaanti yhtiön asioista

Osakkaan velvollisuudet

- Osakesaannosta ilmoittaminen
- Osallistuminen yhtiön kustannuksiin, vastikkeet ja maksut
- Huoneiston huolellinen hoito ja kunnossapito
- Osakkaan omista muutostöistä ilmoittaminen yhtiölle
- Muiden huomioiminen



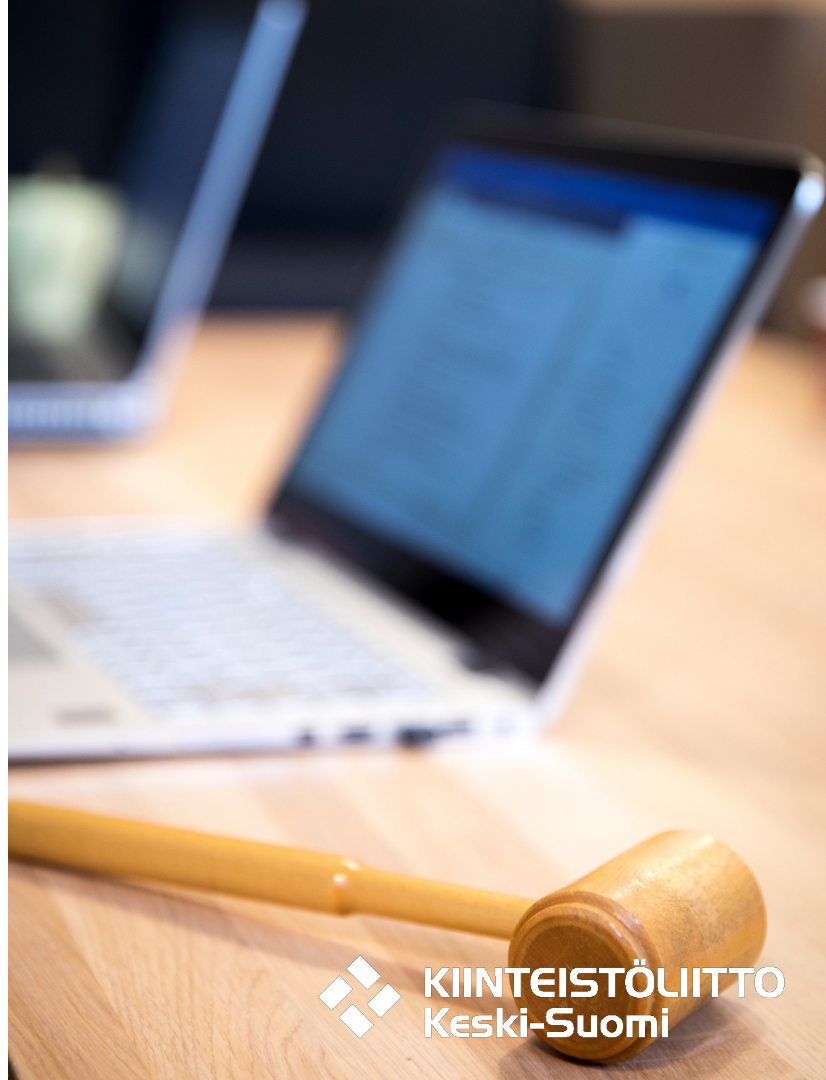
Vahingonkorvaus

- Vahingonkorvausvastuu jos tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut vahinkoa lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla
- Vahinkotilanteessa pitää erottaa toisistaan korjausvastuu ja korvausvastuu!
 - Korjausvastuu osoittaa sen, kenen vastuulla korjausten tekeminen on
 - Korvausvastuun perusteella voidaan korjauskustannuksia vaatia jälkikäteen mahdolliselta vahingon aiheuttajalta
- Vahingonkorvausvastuu henkilökohtainen



Huoneiston hallintaanotto

- Osakas voi menettää huoneiston hallinnan yhtiölle enintään 3 vuodeksi
 - Ei vaikuta omistusoikeuteen, oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen tai äänioikeuteen
 - Ei vaikuta velvollisuuksiin esim. vastikkeet
- Perusteita hallintaanotolle – yhtiön pitää pystyä osoittamaan
 - Vastikkeenmaksun laiminlyönti (väh. 2-3 kk vastikkeet)
 - Häiriökäyttäytyminen, järjestyssääntöjen rikkominen
 - Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö tai huono hoito
- Menettely tiukan määrämuotoista – hidas ja raskas prosessi
 - Hallituksen varoitus toimitettava todistettavasti jokaiselle huoneiston osakkaalle ja asukkaalle
 - Yhtiökokous päättää, päätös toimitettava perille todisteellisesti 60 päivässä
 - Osakkaalla/asukkaalla 30 päivää aikaa riitauttaa asia



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



Taloyhtiö toimii ja sopu säilyy,
kun kaikki osakkaat
huolehtivat velvollisuuksistaan
ja käyttävät oikeuksiaan



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Kiitos!

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi