

# Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luentosarja

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



JYVÄSKYLÄN  
KANSALAI SOPISTO

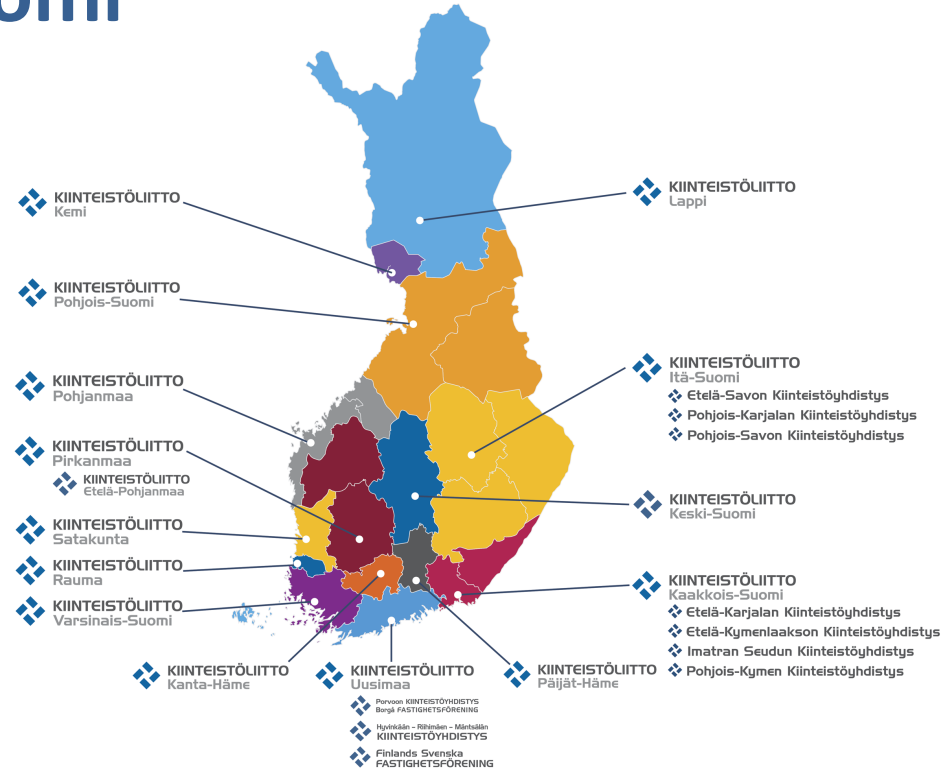


KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi I20 v



# Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Yleishyödyllinen yhdistys
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Perustettu 1903
- Jäsenenä 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



Puhelinneuvonta ja paikallinen neuvonta



Koulutukset ja muut jäsentapahtumat



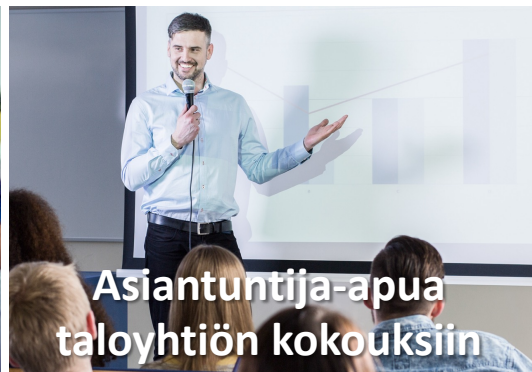
Viestintä taloyhtiöille ajankohtaisista asioista



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



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



# 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



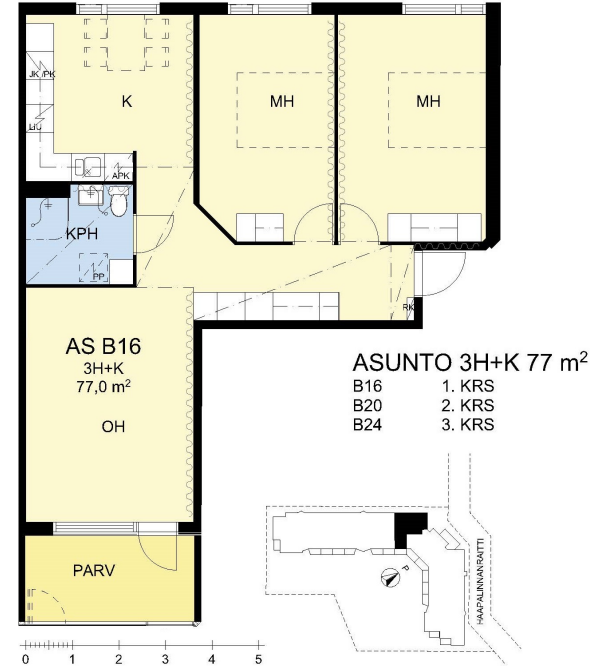
# Osakkeet

- 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, yhtiökokoukuskutsu
- 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 <sup>2</sup>	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

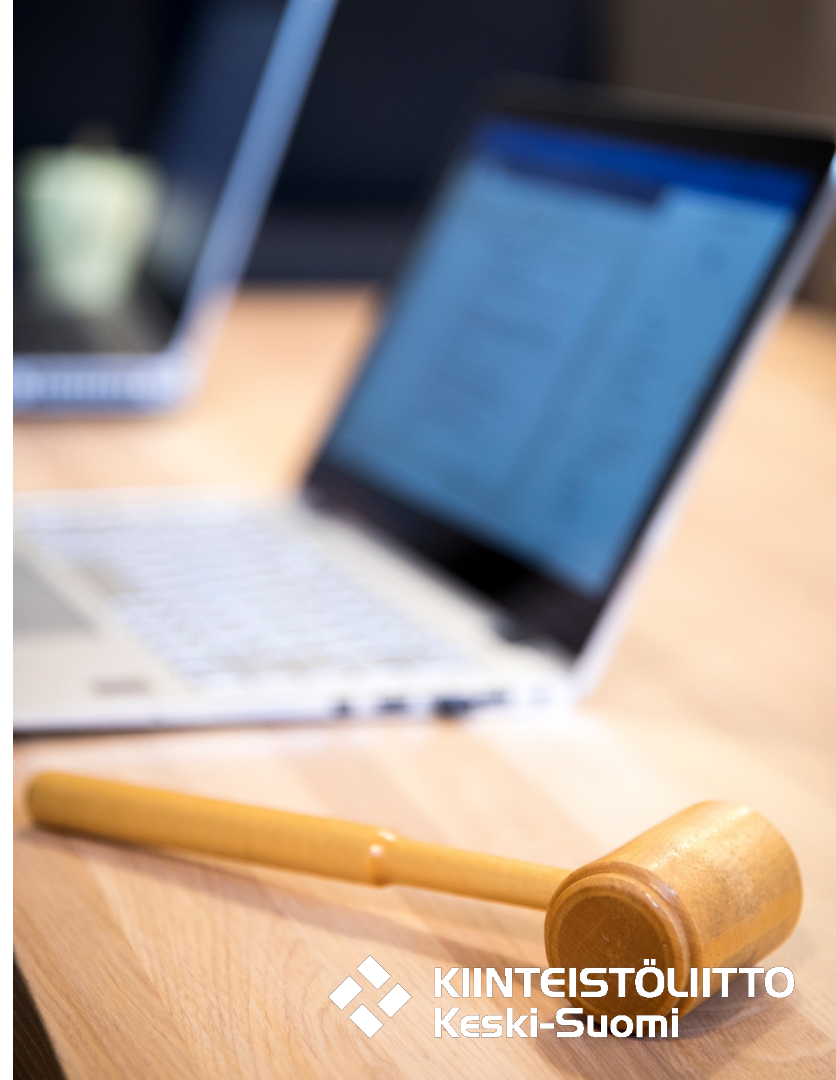
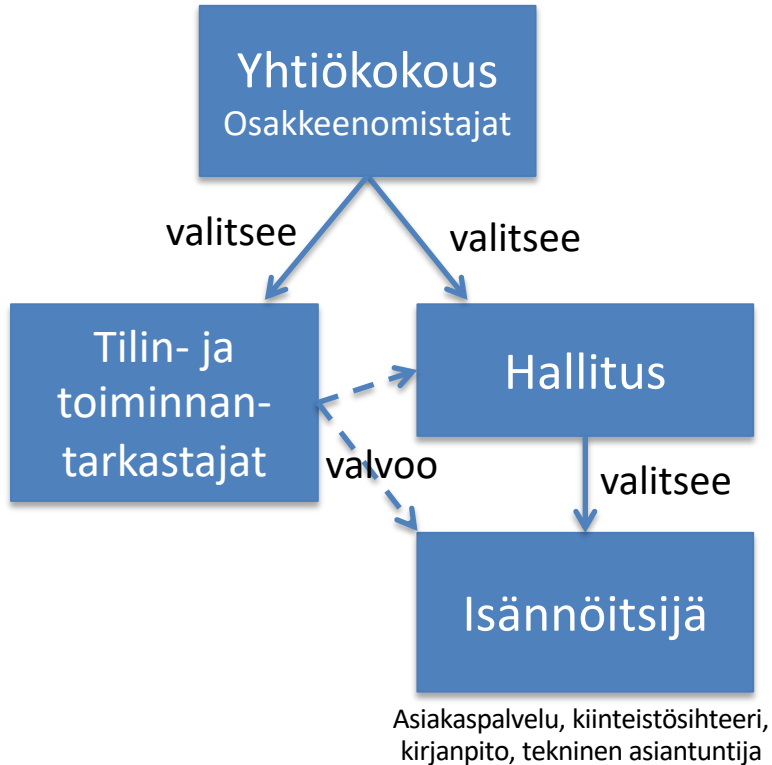
# Osakkaat

- 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



# 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.

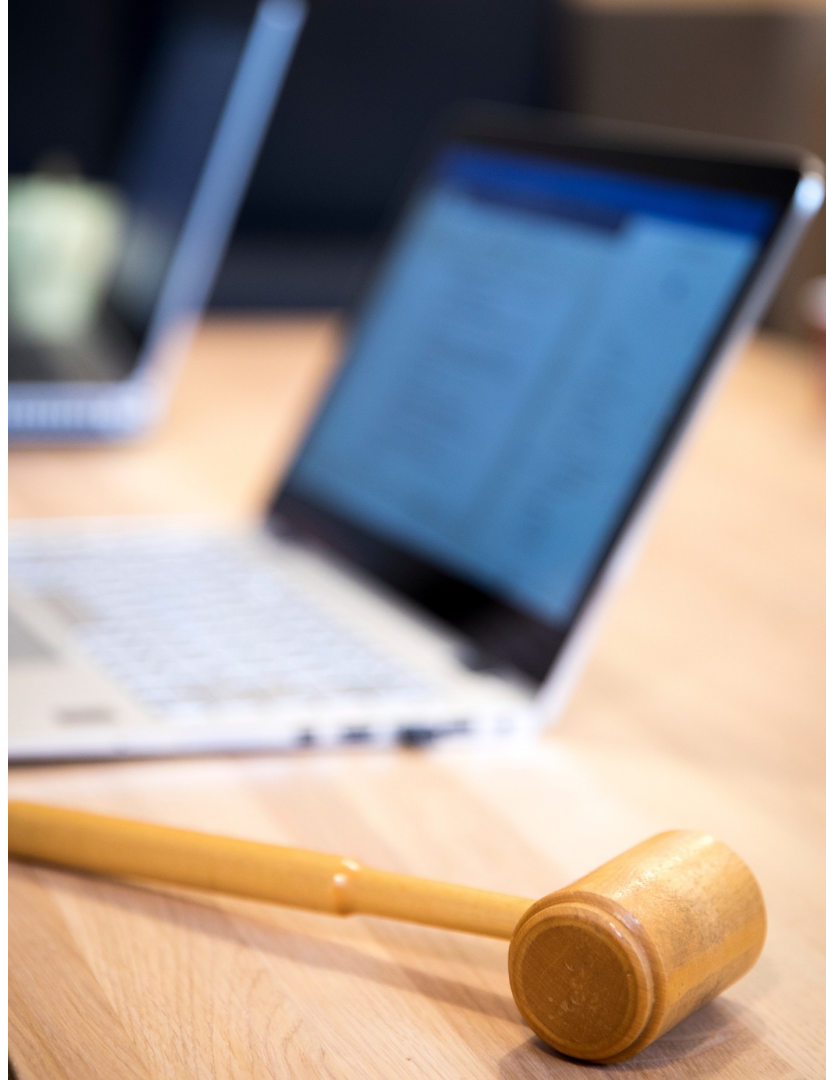


KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi



# 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

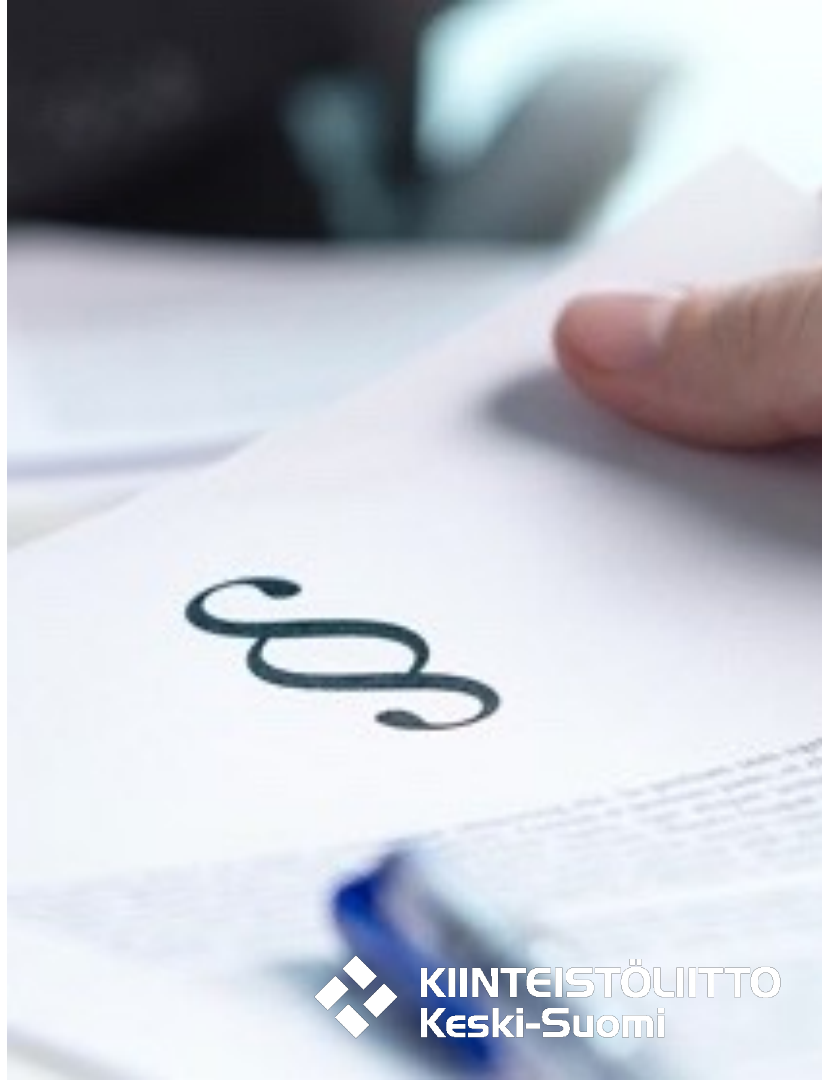


KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi



# 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



# 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

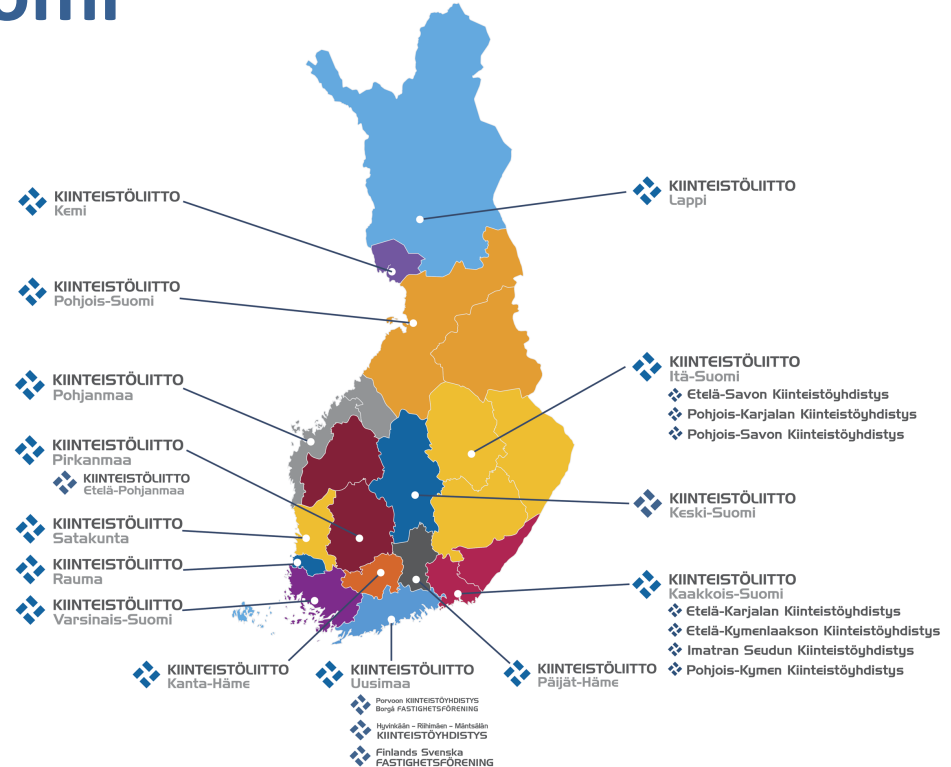


KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi 120 v



# Kiinteistöliitto Keski-Suomi

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



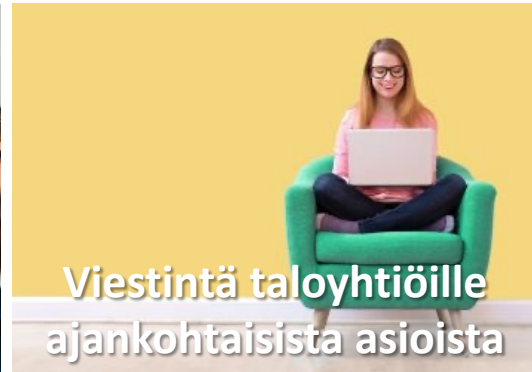
# Kiinteistöliitto Keski-Suomen jäsenpalvelut taloyhtiön hallitukselle ja isännöinnille



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



# 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*





# 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"><li>osakeryhmä, jossa on lunastuslauseke</li><li>RS-menettely päättyy</li><li>yhtiöjärjestyksen muutokset</li></ul>	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





# 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 tyhjillään 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



KIINTEISTÖLIITTO  
Keski-Suomi



# 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 aiheutua 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

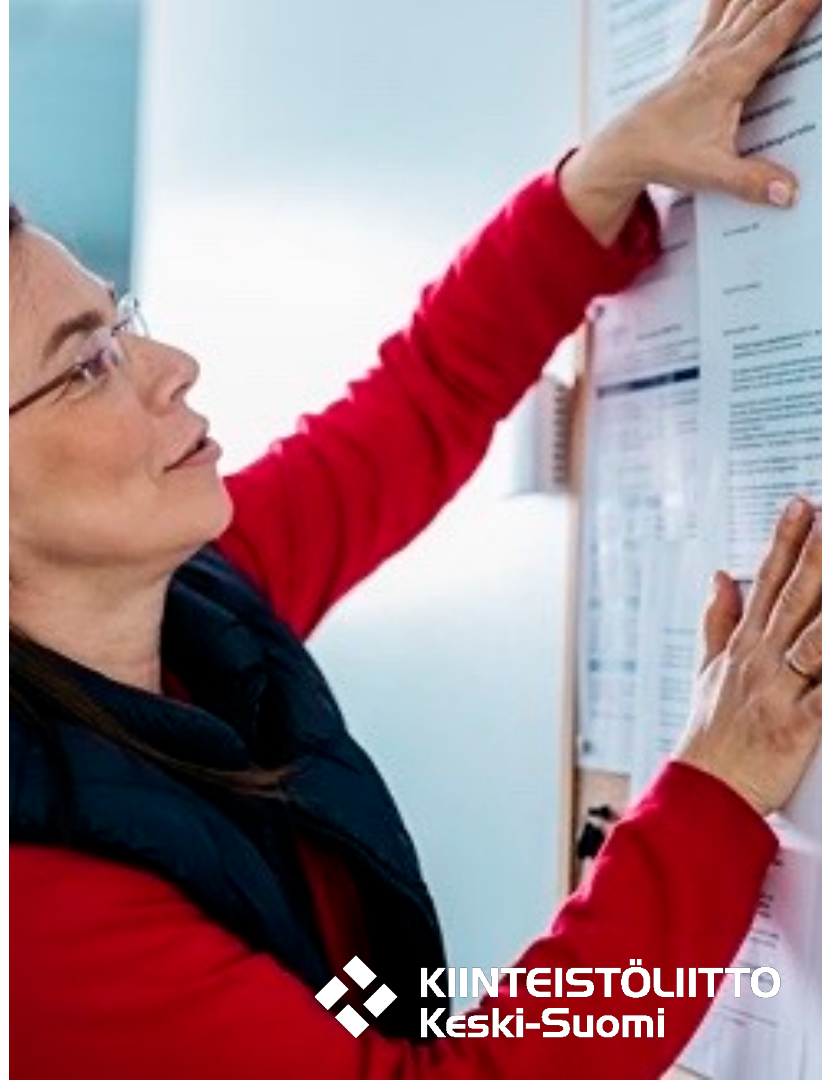
- Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänioikeus kokouksessa
- Oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- Kyselyoikeus kokouksen asioista ja oikeus saada yhtiön johdolta vastauksia
- 1/10 osakasvähemmistöllä oikeus
  - vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä tietyn asian käsittelemistä 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 äänestämisen
- 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

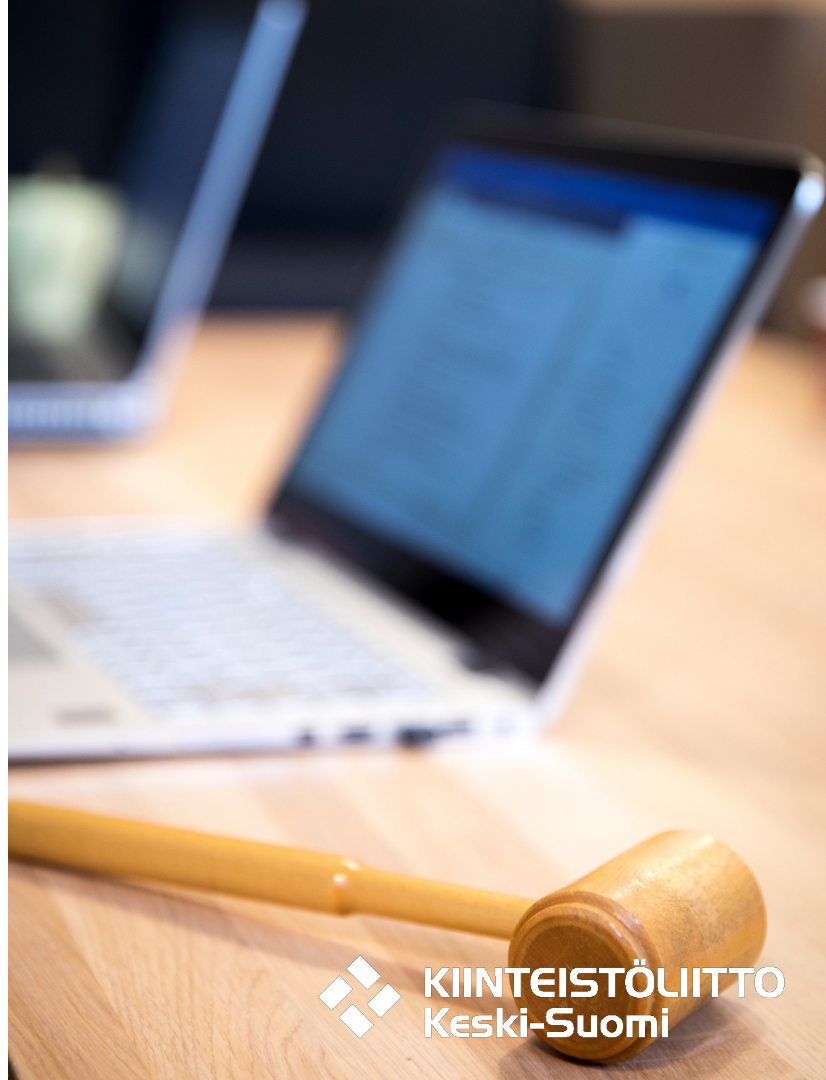
- Vahingonkorvausvastuu jos tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut vahinkoa lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla
- Vahinkotilanteessa pitää erottaa toisistaan korjausvastuu ja korvausvastuu!
  - Korjausvastuu osoittaa sen, kenen vastuulla korjausten tekeminen on
  - Korvausvastuun perusteella 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