

Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luentosarja

1. Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 3.10.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 10.10.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAI SOPISTO

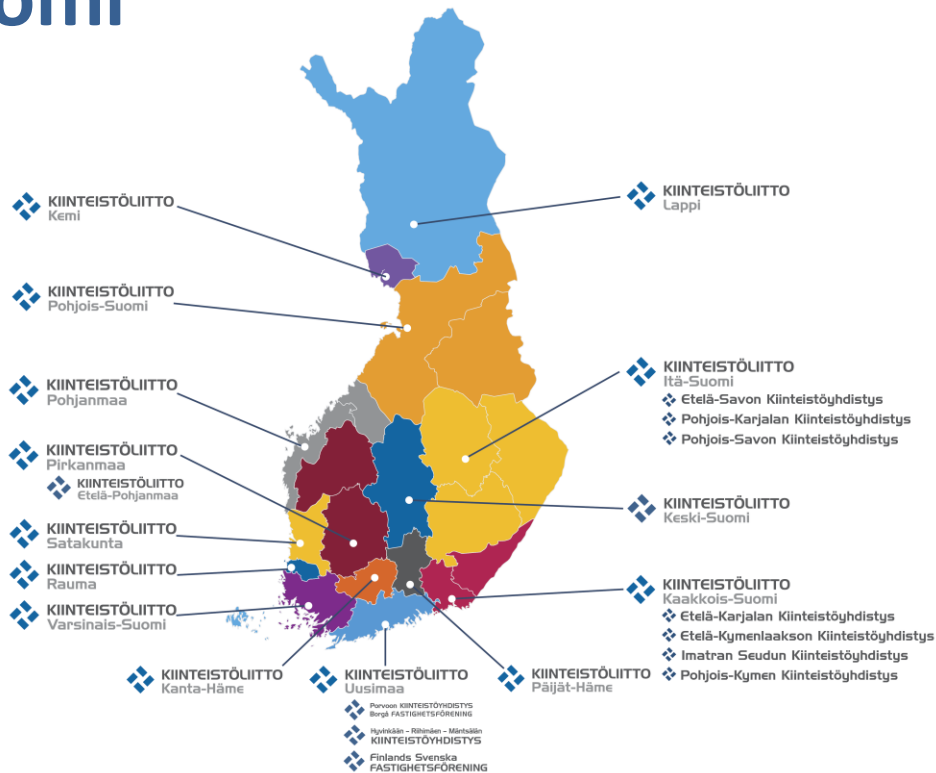


KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi **120v**



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

Keskisuomalaisten taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903

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



MESSUOHJELMA

KESKI-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ 2023

Torstaina 2.11. klo 12.00–17.00
Jyväskylän Paviljonki

Maksuton messutapahtuma taloyhtiön hallituksille,
isännöitsijöille ja kaikille taloyhtiöasioista kiinnostuneille.

TERVETULOA!

Voiko
taloyhtiö
mennä
konkurssiin?

Kiinteistöliiton
lakimies
Tina Räsänen

Kahvi-
tarjoilu

Miten isännöinnin
eettiset ohjeet
toimivat?

Isännöinti-
liiton lakiasiantuntija
Jenni Valkama

Taloyhtiön
osakeluettelon
siirtokilpinä

Kiinteistöliiton
osastolla
asiantuntijat
antavat
neuvontaa

Tieto-
isku

Näytteilleasettajat

- A-Insinööri Suunnittelu Oy
- A-Sukitus
- Abloy
- AFRI
- Alavus Ikkunat ja Ovet
- Alva
- Anticimex Oy
- Asianajotoimisto Jantunen, Kaartinen & Siltala Oy
- Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
- Asianajotoimisto Puranen, Kiviluoto & Co Oy
- Balkonser
- Bauer Solutions Oy
- Consti
- DNA
- Elenia
- Finture Oy
- Howden Finland Oy
- Huoneistotietojärjestelmä
- ILOQ Oy
- Insinööriavain Oy
- Insinööri-toimisto Kompassi Oy
- Kata Safety Oy
- Kattotutka Oy
- Keski-Suomen Lattiapinnoite
- Koka Oy
- KONE Hissit Oy
- Kiinteistöhoito Varis

Isännöinti- ja Kiinteistöliiton yhteisosastolla tavattavissa:

- Isännöinti- ja lakiasiantuntija Jenni Valkama
- Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijöiden asiantuntijat
- Kiinteistöliiton juristi Timo Räsänen
- Kiinteistöliiton rakennustekninen asiantuntija Jari Halonen
- Kiinteistöliiton yhteysjohtaja Timo Tossavainen
- Kiinteistöliitto Keski-Suomen toiminnanjohtaja Hannu Mähönen

- Lecklé Oy
- Loimua Oy
- Lounea Valokuitu
- Luokkoluoket
- Lumon Suomi Oy
- Lämpöpartio
- Metec Oy
- Molok Oy
- Mustankorkea Oy
- MyHomesID
- Onefall Finland Oy
- PZV Rakennus Oy
- Pista Paloturv
- Plugit Finland Oy
- Rakennusliike Seppänen Oy
- Raksystems Oy
- Recover Nordic Oy
- Sades Oy
- Sitowise Oy
- Smartvatten
- Sukittajat Etelä-Suomi Oy
- Sweco
- TL-Maint Oy
- Tuhoeläin hallinta Delecon Oy
- Valokuitunen
- W-Kuivaus

Lisätietoja
tapahtumasivulta:
taloyhtiopaiva.fi



AIKATAULU

9.30–12.00 Ammatti-isännöitsijäseminari
12.00 Messut avautuvat
12.00–17.00 Vapaata tutustumista näyttelyosastoihin
12.00–17.00 Kiinteistöliiton ja Huoneistotietojärjestelmän messuklinikat
12.00–17.00 Kahvitarjoilu, suolaista ja makeaa
12.30–16.15 Tietoisuuksia ohjelmalla
17.00 Messut päättyvät

KAKKUNAHVIT!
Kiinteistöliitto
Keski-Suomi
120 vuotta

OHJELMALAVALLA

- 12.30 Tervetuloa Taloyhtiöpäivään! + Asumisen kustannukset 2023–2024**
Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Keski-Suomi
- 13.00 Isännöinnin eettiset ohjeet ja uudistuva valvontajärjestelmä**
Jenni Valkama, lakiasiantuntija, Isännöinti
- 13.30 Mitä uusi huoneistotietojärjestelmä tarkoittaa osakkaalle?**
Mika Kekkonen, asiantuntija, Maanmittauslaitos
- 14.00 Asumisen riidat taloyhtiössä**
Päivi Yli-Koski, sovittelija, Naapurisuositustalon keskus
- 14.30 Suunniteltu vai suunnittelematon kunnossapito?**
Jari Halonen, korjausrakentamisen asiantuntija, Kiinteistöliitto
- 15.00 Taloyhtiö – pidi huolta maksukykyistä!**
Tina Räsänen, juristi, Kiinteistöliitto
- 15.30 Paneelikeskustelu: Rahoituksen uudet keinot korjausrakentamisessa**
Puheenjohtajana Timo Tossavainen, yhteysjohtaja, Kiinteistöliitto
- 16.15 Palkitaan vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja ja vuoden taloyhtiöteko Keski-Suomessa**
Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Keski-Suomi

Juontaja Johanna Solu.
Muutokset ohjelmaan mahdollisia.

Ilmoittautuminen 29.10. mennessä
taloyhtiopaiva.fi

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi I20 v

Isännöinti- ja
KESKI-SUOMEN
AMMATTI-ISÄNNÖITSIJÄT ry

Mukavaa
Taloyhtiö-
päivää!



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi I20 v

ETSIMME
POSITIIVISIA ILMIÖITÄ

- ETSIMME VUODEN
• TALOYHTIÖTEKOJA
• TALOYHTIÖPUHEENJOHTAJAA

EHDOTA PALKITTAVAA
TAHOA LYHYESTI
PERUSTELLEN
16.10. MENNESSÄ!

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi I20 v



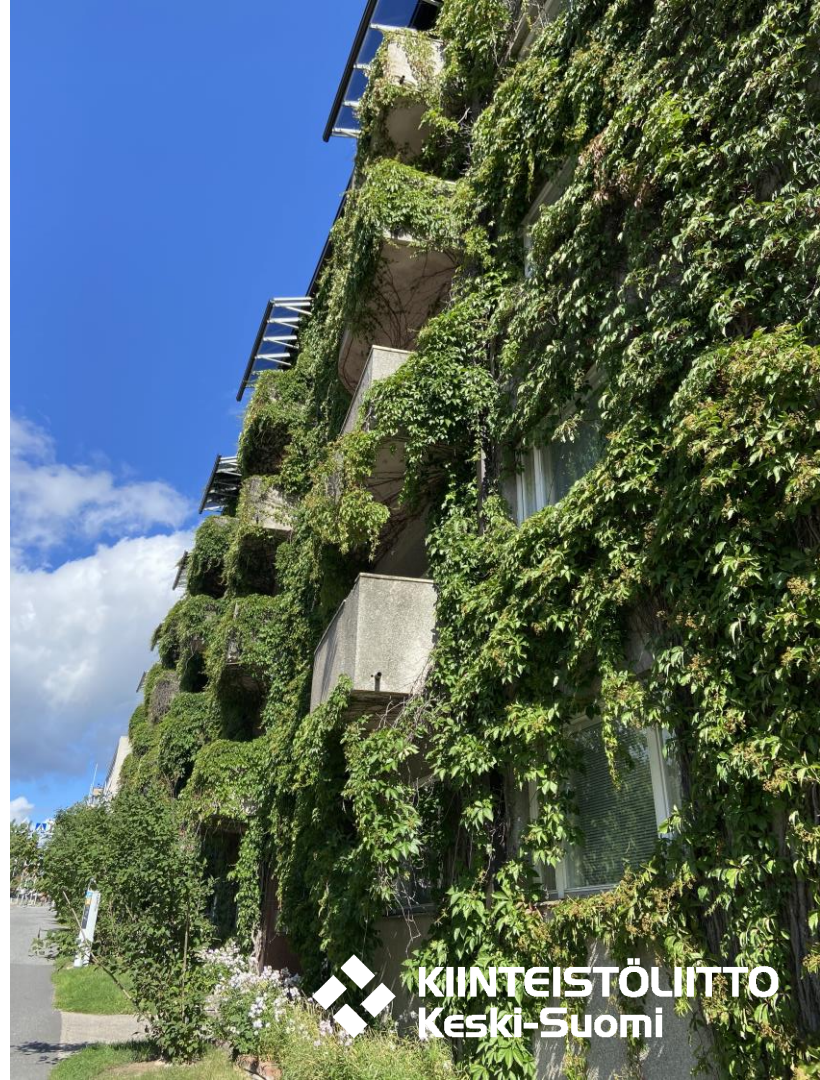
Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii?



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö tänään

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiö

- Asunto-osakeyhtiön malli syntyi 1880-luvulla, hajauttanut omistusta
- Nyt n. 90 000 asunto-osakeyhtiötä, noin 1/4 asuntokannasta
- Niissä asuu 2,5 miljoonaa asukasta
- Suomalaisten varallisuudesta noin puolet on asuntovarallisuutta
- Kotitalouksista 2/3 asuu omistusasunnoissa ja 1/3 vuokralla



Asunto-osakeyhtiö

- **Kiinteistö** – tontti ja sillä olevat rakennukset
- **Osaakeyhtiö**, jonka hallinnosta määrätään laissa
- **Asumisyhteisö**, ihmisten kotitalo, jossa asutaan ja eletään
- **Sijoituskohde**, josta myydään ja vuokrataan huoneistoja



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiö

Osaakeyhtiö,

- jonka tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa, jonka
- huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta **yli 50 %** on osakashallinnassa olevia **asuinhuoneistoja**



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

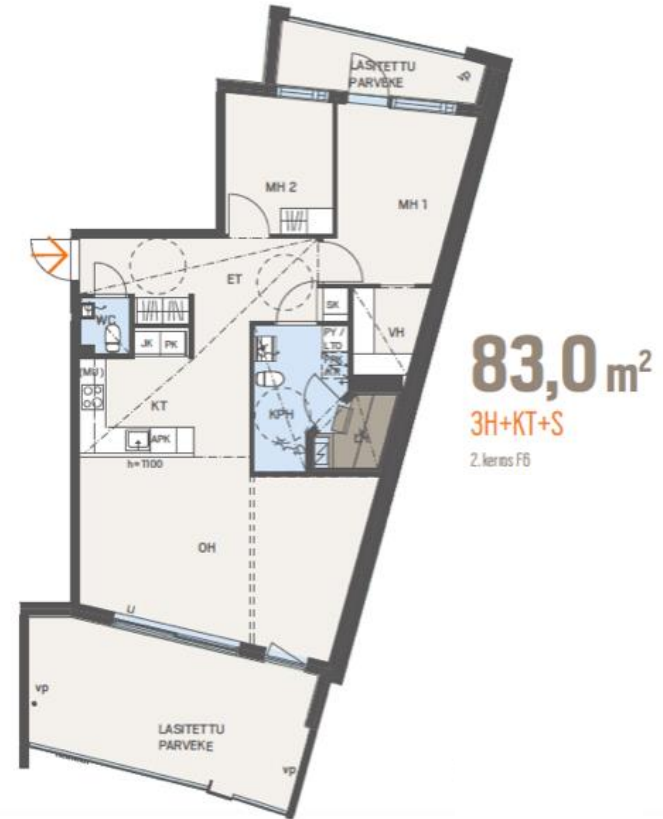
Osakkeet

- Osakkeenomistaja omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita
- Osakkeet ovat irtainta omaisuutta, jonka voi myydä, pantata jne.
- Osakeryhmä on jakamaton, voi olla kuitenkin yhteisomistuksessa
- Omistus osoitetaan osakekirjalla
- Paperiset osakekirjat poistuvat lähivuosina – korvataan merkinnällä sähköisessä osakerekisterissä



Osakehuoneisto

- Jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita tiettyä **huoneistoa** tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä
- Käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi asunto, toimisto, liikehuoneisto, autotalli, autopaikka, varasto,...
- Huoneistoon voi olla liitetty muitakin oikeuksia, esimerkiksi autopaikkaan
- Yhtiöjärjestys määrää



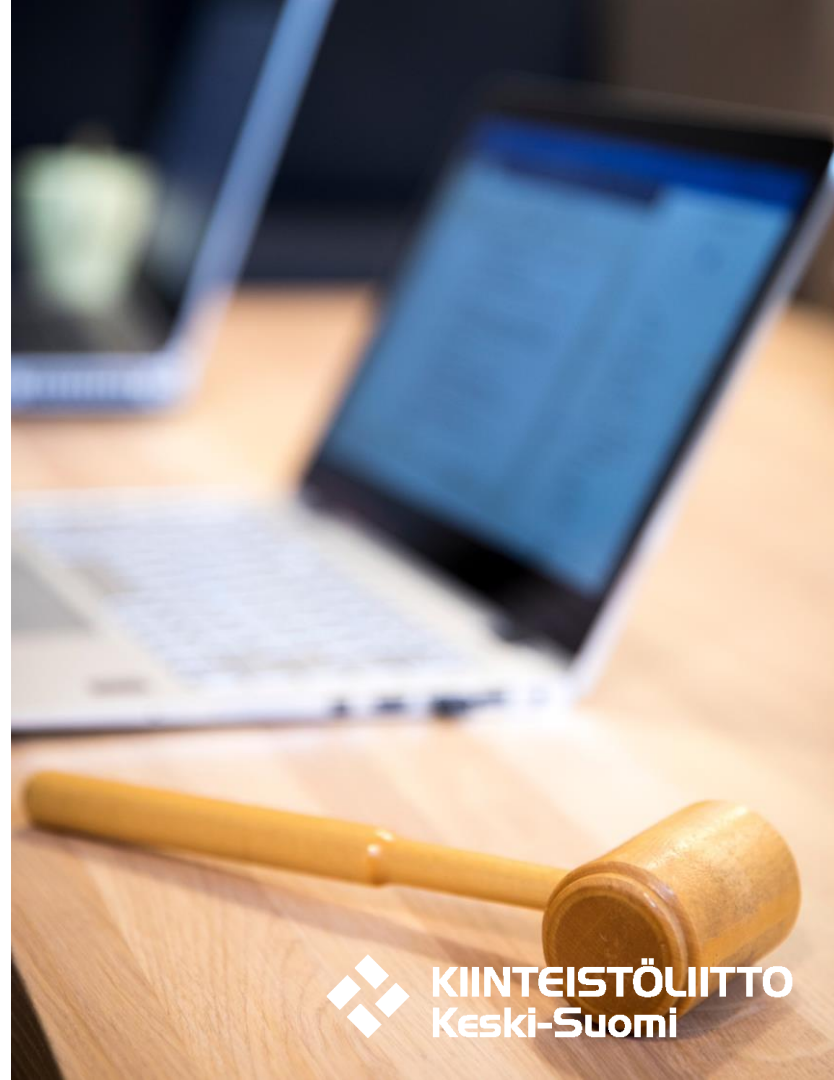
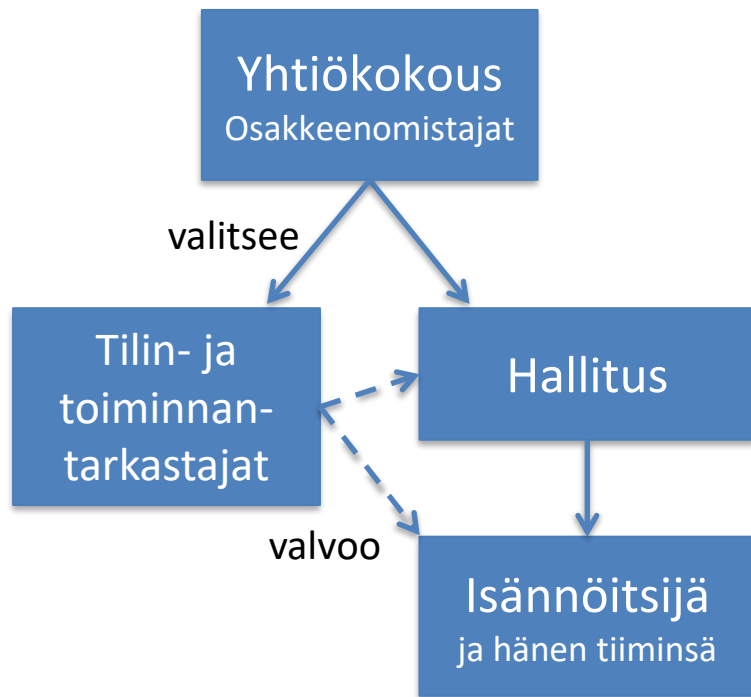
Osakkaat

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiön hallinto



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhtiökokous

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

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

Kokouksessa on esitettävä:

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

Kokouksessa on päätettävä:

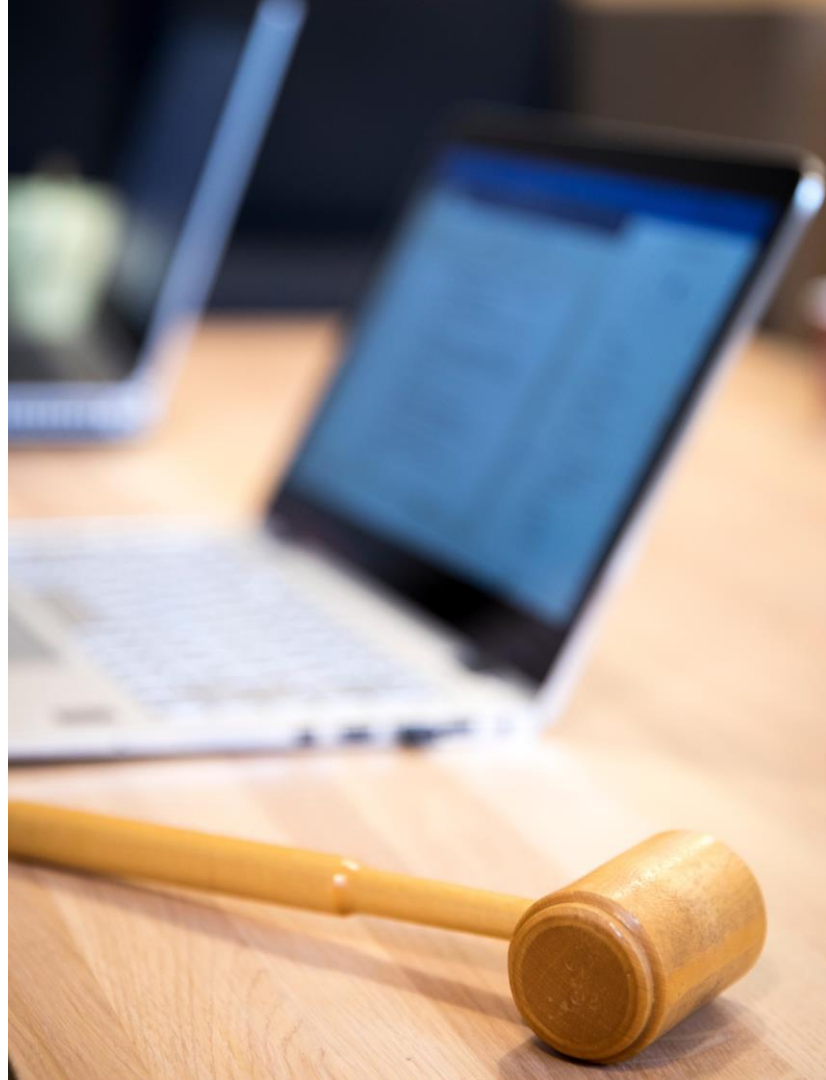
1. tilinpäätöksen vahvistamisesta
2. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
3. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
4. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle
5. hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta (jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin)
6. 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



Pelisäännöt

- Asunto-osakeyhtiölaki ja muu lainsäädäntö, ennakkotapaukset
- Vastuunjakotaulukko ja muut tulkinnat asunto-osakeyhtiölaista
- Yhtiöjärjestys – taloyhtiön ”sisäinen laki” sitoo osakkaita ja hallintoelimiä
- Järjestyssäännöt
- *Taloyhtiön hyvä hallintotapa* –suositus – suositeltavia käytäntöjä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

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
- Huolellisuus- ja lojaliteettivelvoite
 - Yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luentosarja

1. Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 3.10.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 10.10.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAI SOPISTO



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi **120v**



Kiitos!

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi