

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

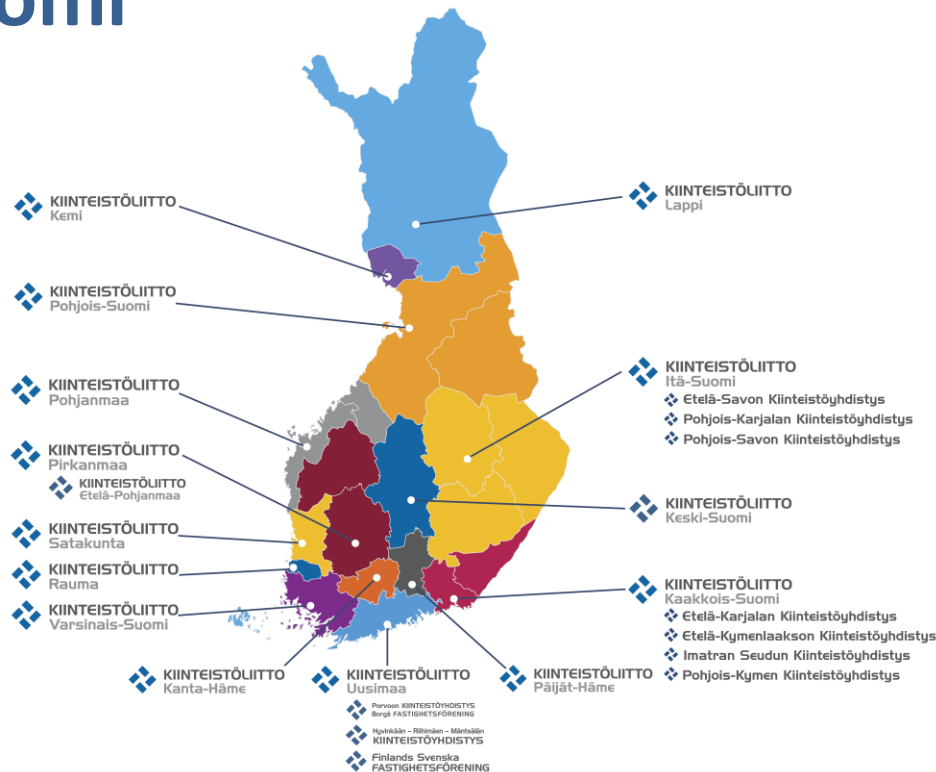


KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi **120 v**



Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Osa Suomen Kiinteistöliitto
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- 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
Tiina Räsänen

Kahvi-
tarjoilu

Miten isännöinnin
eettiset ohjeet
toimivat?

Isännöinti-
liiton
lakiasiantuntija
Jenni Valkama

Taloyhtiön
osakeluettelon
siirtoklinikka

Kiinteistöliiton
osastolla
asiantuntijat
antavat
neuvontaa

Tieto-
isku

AIKATAULU

9.30–12.00 Ammatti-isännöitsijäseminaari
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 Tietoisuuskaja ohjelmalla
17.00 Messut päättyvät

KAKKUKAHVIT!
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-
liitto
- 13.30 Mitä uusi huoneistotietojärjestelmä tarkoittaa osakkaalle?
Miika Kekola, asiantuntija, Maanmittauslaitos
- 14.00 Asumisen riidat taloyhtiöissä
Päivi Yli-Koski, sovittelija, Naapurussovittelun keskus
- 14.30 Suunniteltu vai suunnittelematon kunnossapito?
Jari Halonen, korjausrakentamisen asiantuntija, Kiinteistöliitto
- 15.00 Taloyhtiö – pidä huolta maksukyvyistä!
Tiina 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 Soilu.
Muutokset ohjelmaan mahdollisia.

Ilmoittautuminen 29.10. mennessä
taloyhtiopaiva.fi

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi i20 v

Isännöinti-
liitto
KESKI-SUOMEN
AMMATTI-ISÄNNÖITSIJÄT RY

Mukavaa
Taloyhtiö-
päivää!

ETSIMME
POSITIIVISIA ILMIÖITÄ

ETSIMME VUODEN

- TALOYHTIÖTEKOJA
- TALOYHTIÖPUHEENJOHTAJAA

EHDOTA PALKITTAVAA
TAHOA LYHYESTI
PERUSTELLEN
16.10. MENNESSÄ!

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi i20 v

KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi i20 v



Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

Jyväskylän kansalaisopisto



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
- Vahingonkorvaus
- Huoneiston hallintaanotto



Osakesaannosta ilmoittaminen

- Osakas saa itselleen kuuluvat oikeudet sen jälkeen kun on kirjattu osakeluetteloon
- Velvollisuus ilmoittaa taloyhtiölle kun saanut osakkeet haltuunsa
 - Esim. kauppa, perintö, lahja
 - Taloyhtiö (isännöitsijä) tarkistaa saannon ja merkitsee osakeluetteloon, jatkossa MML
- Velvollisuus ilmoittaa yhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä silloin, kun vastikkeiden maksuperusteena henkilömäärä



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
 - Vuokraus, myös Airbnb-tyyppinen lyhytaikainen vuokraustoiminta



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,...



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhteiset tilat

- Oikeus käyttää yhtiön yhteisiä tiloja ja palveluja kaikilla osakkailla (ellei yhtiöjärjestyksessä muuta määrätty)
- Esim. sauna, pesutupa, jätehuolto, pyörävarasto, kuntosali,...
- Mahdollinen käyttökorvaus



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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Huoneiston hoito

- Huoneiston kunnon seuraaminen ja huolellinen hoito
 - 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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Kunnossapito

- Pidettävä kunnossa huoneiston sisäosat
 - Seinä-, lattia-, kattopinnat, kalusteet
 - Perustason ylittävä taso
 - Osakkaan muutostyöt
- Ilmoitettava taloyhtiön vastuulla olevista vioista yhtiölle viipymättä
 - Mahd. korvausvastuu lisävahingosta
- Kunnossapitovastuun jakautumista voidaan muuttaa yhtiöjärjestyksellä
- Oikeus hyvitykseen kun aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Osakkaan muutostyöt

- Oikeus tehdä muutostöitä huoneistossa
 - Oltava yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen mukainen
 - Suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Ei saa aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille
- Velvollisuus ilmoittaa yhtiölle ennen töiden aloittamista
 - Töiden aloitus vasta kun yhtiö antanut luvan
 - Yhtiö voi asettaa työlle ehtoja
 - Yhtiöllä oikeus valvoa työtä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Tiedonsaanti

- Taloyhtiön pitää tiedottaa yhtiökokouksen päätöksistä osakkaille viipymättä
- Osakas- ja asukasviestintä myös yhtiökokousten välillä!
- Taloyhtiön osakkaille julkinen tieto oltava osakkaiden saatavilla
 - Yksityisyyden suojan piiriin kuuluvaa tai muuten salassa pidettävää tietoa ei saa paljastaa



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhteenveto

Osakkaan OIKEUDET

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

Osakkaan VELVOLLISUUDET

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

Vahingonkorvaus

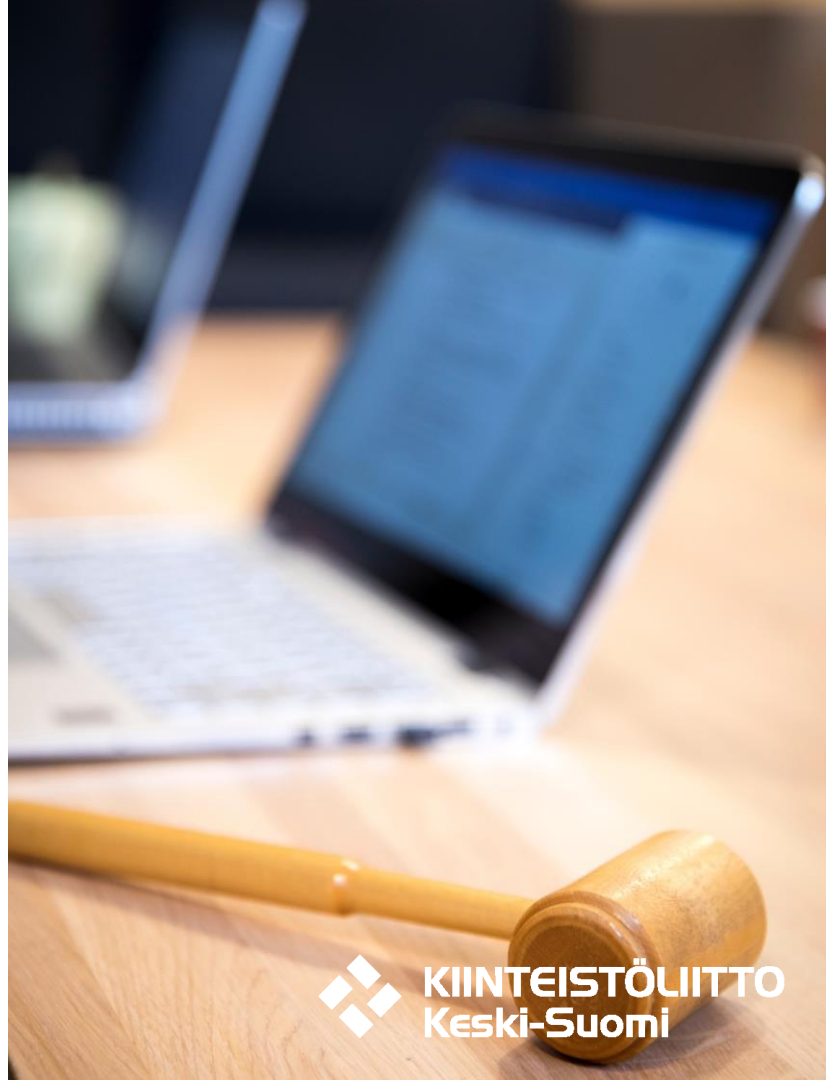
- Vahingonkorvausvelvollisuus jos tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut vahinkoa lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla
- Vahingonkorvausvastuu henkilökohtainen

Huom! Kunnossapitovastuu ja vahingonkorvausvastuu erotettava toisistaan!



Hallintaanotto

- Osakas voi menettää huoneiston hallinnan yhtiölle enintään 3 vuodeksi
 - Ei vaikuta omistusoikeuteen tai oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen ja äänioikeuteen
 - Ei vaikuta velvollisuuksiin esim. vastikkeet
- Yhtiökokous päättää, menettely tiukan määrämuotoista
- Perusteita hallintaanotolle:
 - Vastikkeenmaksun laiminlyönti
 - Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö tai huono hoito
 - Häiritsevä elämä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



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



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Kiitos!

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi