

Asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat, luentosarja

1. Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii 24.1.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 31.1.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAIPOISTO



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



Luennoitsija

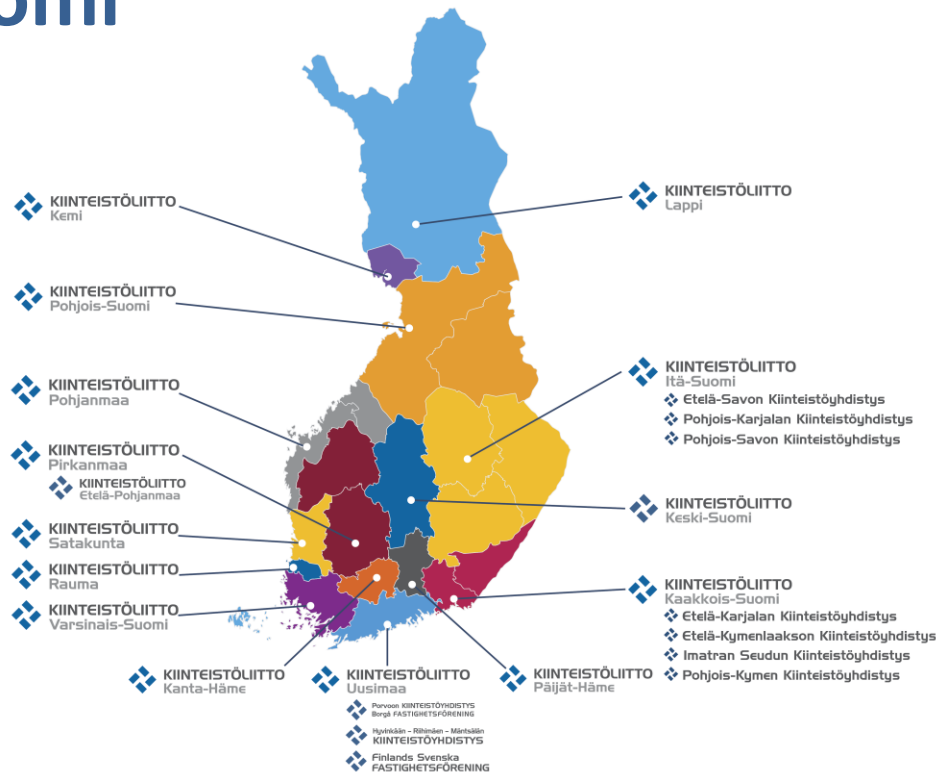
- Hannu Mähönen, KTM
- Toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Keski-Suomi 2017 alkaen
- Kiinteistöalan ICT-kehittämistehtäviä 2014–2017
- Asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa 1996 alkaen
- Isännöitsijä 2012–2014, AIT 2015
- Nokia Oyj 1992–2012



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Perustettu 1903
- Jäsenenä n. 1780 taloyhtiötä
- Palvelut koulutus, neuvonta, viestintä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Keskisuomalaisten taloyhtiöiden
asialla jo vuodesta 1903



Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

Jyväskylän kansalaisopisto



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö 24.1.

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Sisältö tänään

- Osakeluettelo
- Huoneiston hallinta ja asumisrauha
- Yhteiset tilat ja palvelut
- Kustannuksiin osallistuminen
- Huoneiston hoito ja kunnossapito
- Muutostyöt
- Yhtiökokous
- Tiedonsaanti
- Muiden huomioiminen
- Vahingonkorvaus
- Huoneiston hallintaanotto



Osakeluettelo

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



Huoneiston hallinta

- Oikeus osakehuoneiston hallintaan ja käyttämiseen
 - Yhtiöjärjestyksen määräämän käyttötarkoituksen mukaisesti
- Oikeus luovuttaa huoneisto toisen käyttöön
 - Vuokraus, myös Airbnb-tyyppinen lyhytaikainen vuokraustoiminta



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asumisrauha

- Oikeus asumisrauhaan
 - Jokaisen oikeus asua omassa kodissaan rauhassa
- Häiritsevän elämän kieltö
 - Osakehuoneistossa ei saa viettää muita häiritsevää elämää
 - Järjestystä ei saa rikkoa
 - Vähäisten häiriöiden perusteella ei perusteita puuttua tilanteeseen
- Kotirauha lailla suojattu
 - Olennaista muiden huomioiminen yhteisöasumisessa



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhteiset tilat

- Oikeus käyttää yhtiön yhteisiä tiloja ja palveluja
- Esim. sauna, pesutupa, jätehuolto, pyörävarasto, kuntosali,...
- Mahdollinen käyttökorvaus



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Kustannuksiin osallistuminen

- Velvollisuus maksaa vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi
 - Osakkaat osallistuvat yhtiön kaikkiin kustannuksiin
 - Perustuu osakkeiden omistamiseen, ei ole korvausta huoneiston käytöstä
 - Hoitovastike, erillisvastike, rahoitusvastike
 - Vastikeperusteet yhtiöjärjestyksessä, vastikkeen 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
 - Mahdollinen korvausvastuu lisävahingosta
- Kunnossapitovastuun jakautumista voidaan muuttaa yhtiöjärjestyksellä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Muutostyöt

- Oikeus tehdä muutostöitä huoneistossa
 - Oltava yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen mukainen
 - Suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Ei saa aiheutua haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille
- Velvollisuus ilmoittaa yhtiölle ennen töiden aloittamista
 - Yhtiö voi asettaa työlle ehtoja ja valvojan osakkaan lukuun
- Oikeus hyvitykseen kun muutostyöstä syntyy yhtiölle säästöä



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Yhtiökokous

- Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänioikeus kokouksessa
- Oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- Kyselyoikeus kokouksessa, 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

Muiden huomioiminen

- Huoneiston ja taloyhtiön yleisten tilojen käytössä pitää huomioida muut osakkaat ja asukkaat
 - tupakointi, pysäköinti, metelöinti, hajut, yms.
- Taloyhtiön järjestysmääräykset ja muut yhtiön säännöt



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
- Huoneiston huolellinen hoito ja kunnossapito
- Muutostöistä ilmoittaminen yhtiölle
- Muiden huomioiminen

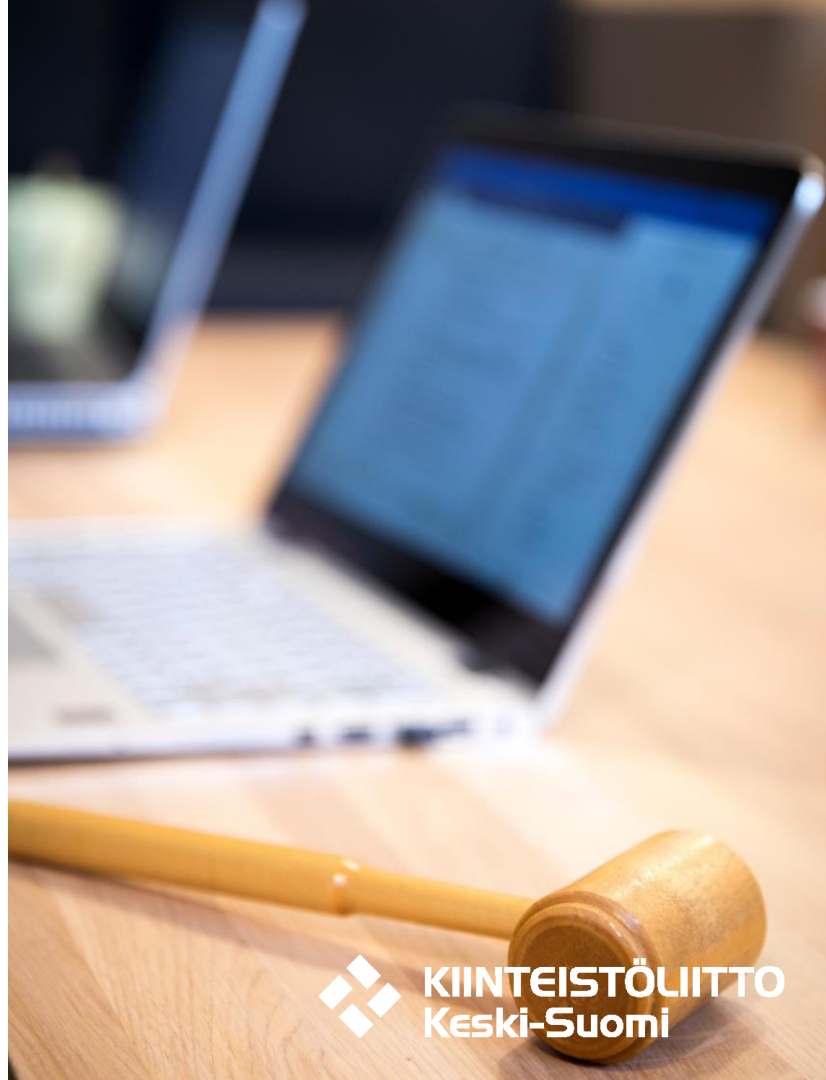
Vahingonkorvaus

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