

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

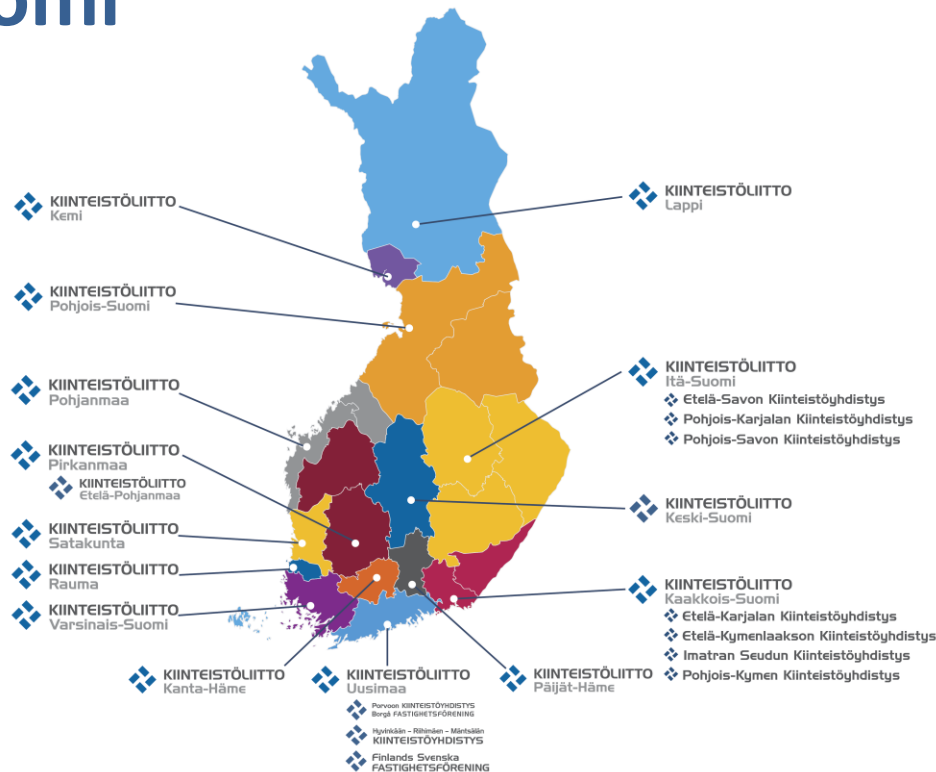
- Hannu Mähönen, KTM
- Toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Keski-Suomi 2017 alkaen
- Kiinteistöalan ICT-kehittämistehtäviä 2014–2017
- Asunto-osakeyhtiöiden hallituksissa 1996 alkaen
- Isännöitsijä 2012–2014, AIT 2015
- Nokia Oyj 1992–2012



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Kiinteistöliitto Keski-Suomi

- Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- Jäsenpalvelu- ja edunvalvontajärjestö
- Yleishyödyllinen yhdistys
- Osa Suomen Kiinteistöliittoa
- Perustettu 1903
- Jäsenenä yli 1750 taloyhtiötä
- Palvelut koulutus, neuvonta, viestintä
- 95 % suosittelee jäsenyyttä



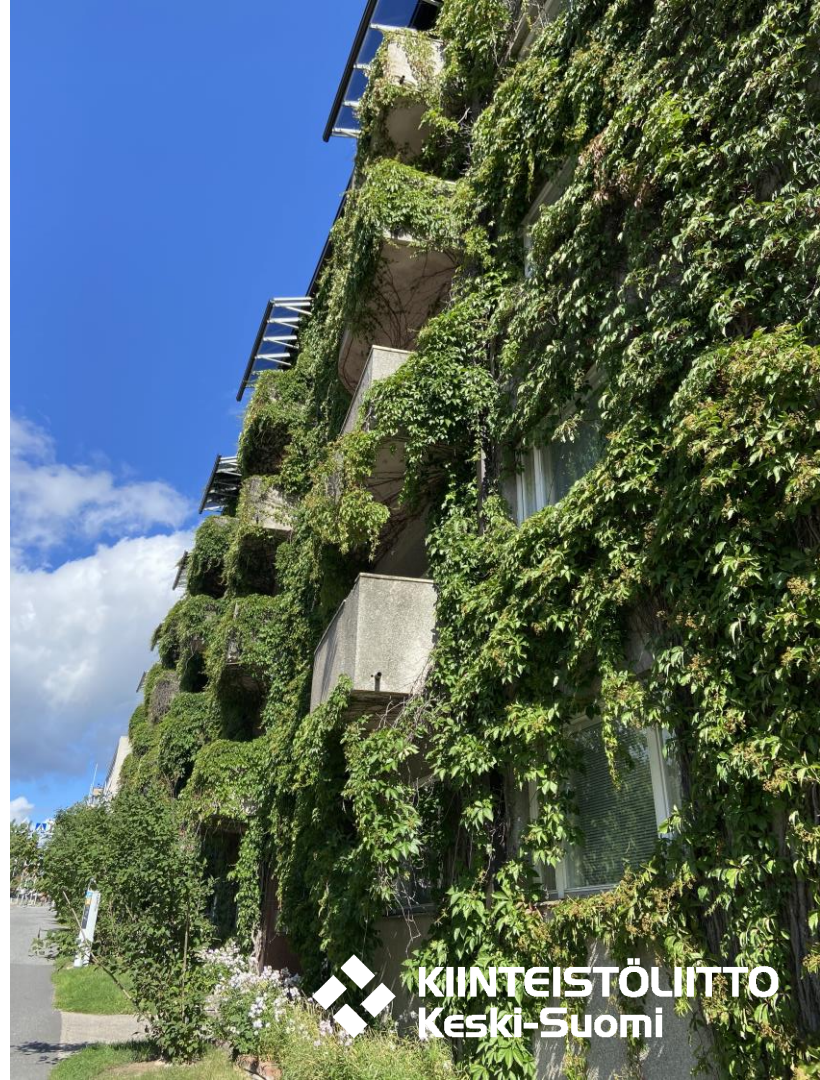
Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii?



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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

Asunto-osakeyhtiö

- **Kiinteistö** – tontti ja sillä olevat rakennukset
- **Osakeyhtiö**, 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

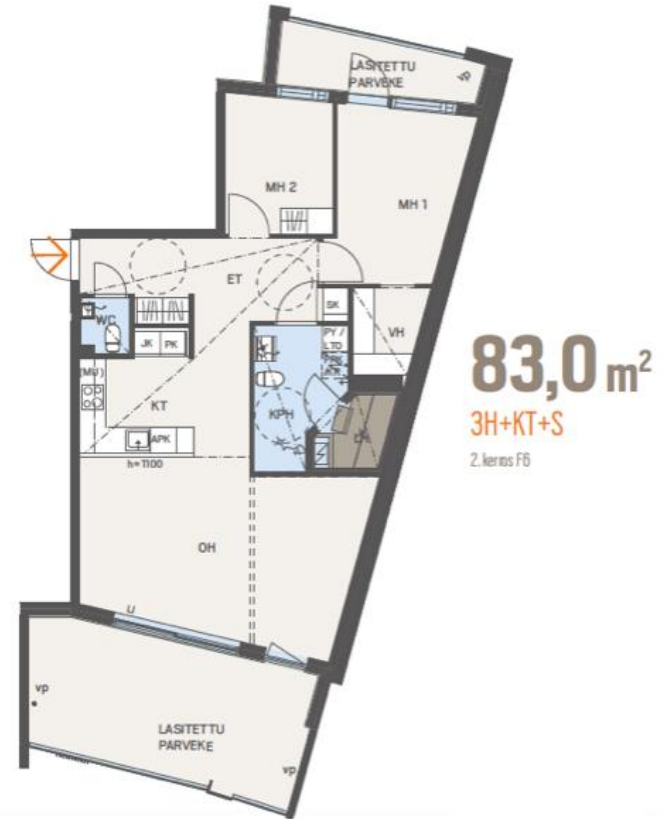
Osakkeet

- 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



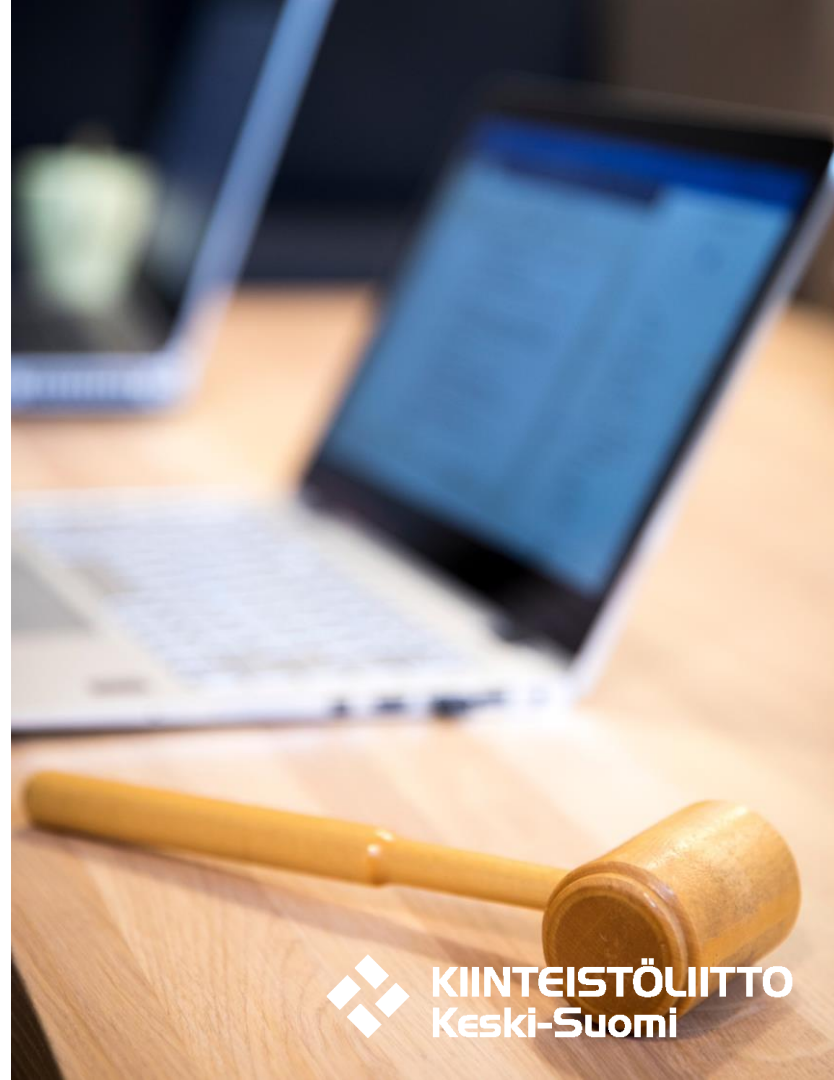
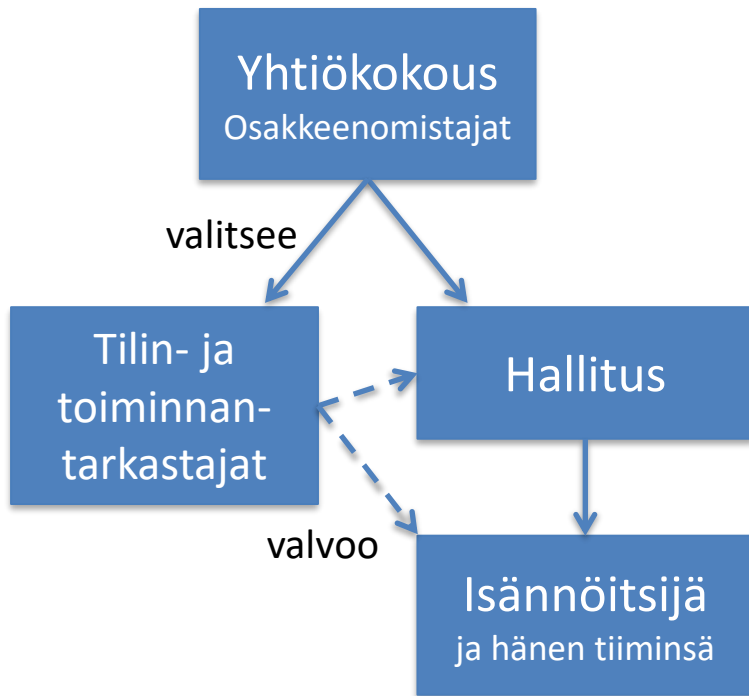
Osakkaat

- 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:

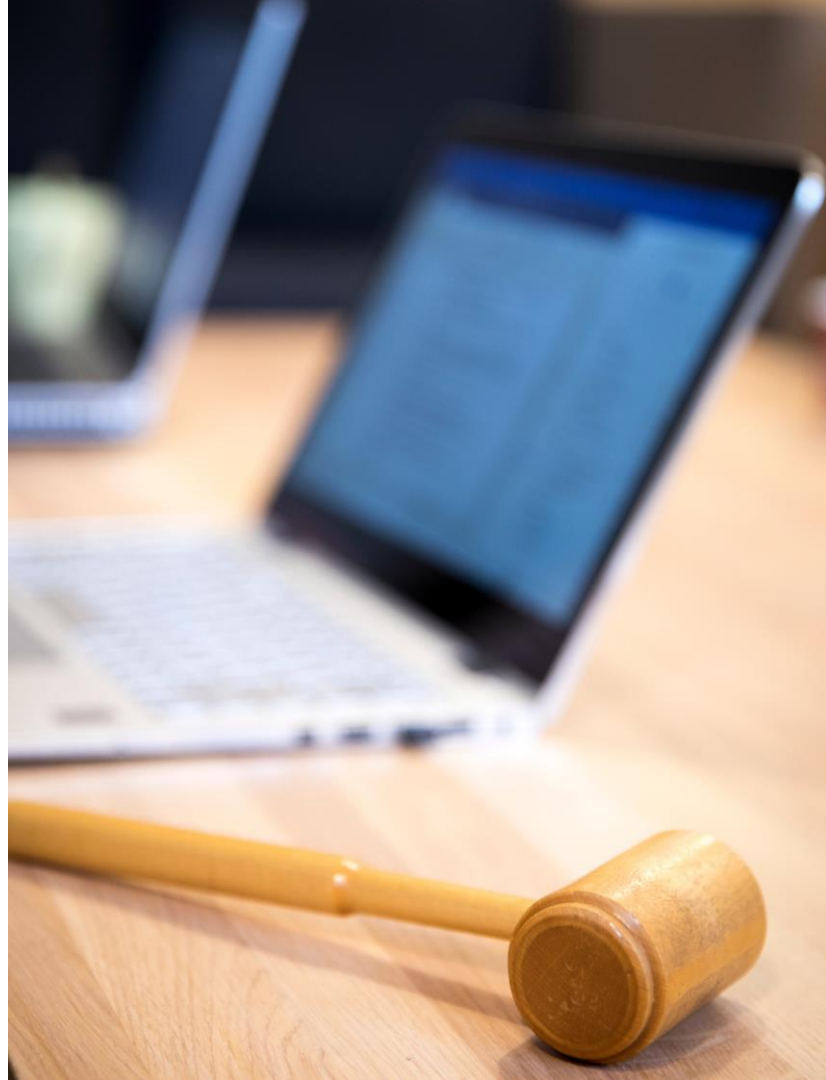
1. tilinpäätöksen vahvistamisesta
2. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
3. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
4. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä, jos tämä kuuluu yhtiökokoukselle
5. hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta (jollei 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 24.1.
2. Asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeudet ja velvollisuudet 31.1.



JYVÄSKYLÄN
KANSALAIPOISTO



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi



Kiitos!

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



KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi