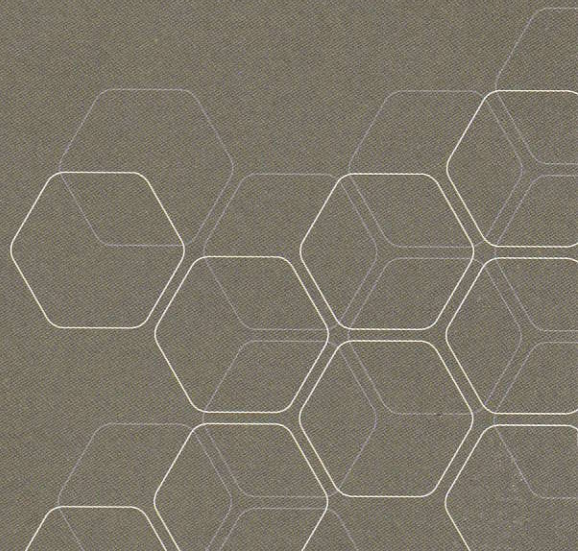


Yhtiökokous

Tietoa taloyhtiön osakkaalle



Sisältö

- 3 Miksi yhtiökokoukseen kannattaa osallistua?
- 4 Kuka saa osallistua?
- 5 Miten taloyhtiötä johdetaan?

6 Ennen kokousta

Miten varautua päätöksentekoon?

8 Kokouksessa

Miten vaikutan yhtiökokouksessa?

10 Miten päätökset syntyvät?

- 12 Sanasto: Yhtiökokouksen tärkeimmät termit
- 14 Näin yhtiökokous etenee

Lue lisää:

Pihaparlamentti.fi ja Kotitalo-lehti
Asunto-osaakeyhtiölaki [www. finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Taloyhtiön varsinainen yhtiökokous

- Pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- Hallitus kutsuu koolle kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.
- Varsinaisia yhtiökokouksia voi olla useampia vuodessa, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään.
- Varsinaisten lisäksi pidetään tarvittaessa ylimääräisiä yhtiökokouksia.



Yhtiökokous on osakkaan
tärkein vaikutuskanava taloyhtiössä.

Miksi yhtiökokoukseen kannattaa osallistua?

Yhtiökokouksen päätökset vaikuttavat jokaiseen kotiin. Esimerkiksi kiinteistön kunto vaikuttaa sinunkin asuntosi kuntoon ja arvoon.

Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin. Tilaisuudessa vahvistetaan tilinpäätös ja talousarvio. Kokouksessa päätetään taloyhtiön merkittävistä remonteista ja hankinnoista sekä yhtiövastikkeen suuruudesta, jos se yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu yhtiökokoukselle.

Osallistumalla yhtiökokoukseen pääset siis vaikuttamaan asumiskustannuksiisi ja saat tietoa ja perusteluja siitä, miten omaisuuttasi hoidetaan.

Voit myös vaikuttaa hallituksen valintaan ja varmistat, että sopivimmat henkilöt hoitavat omaisuuttasi.

Kokouksessa tapaat isännöitsijän ja opit tuntemaan naapurisi – ihmiset, joiden kanssa sinun on helppo luoda asuinympäristöstä toimiva ja viihtyisä.



Kuka saa osallistua?

- Kaikilla osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja päätösten tekoon. Osallistumisen edellytyksenä on, että osakas on merkitty osakeluetteloon tai esittää yhtiökokouksessa selvityksen omistusoikeudestaan. Osakas voi käyttää kokouksessa avustajaa.
- Yhtiökokous voi sallia, että läsnä on ulkopuolisia asiantuntijoita.
- Yli viiden huoneiston yhtiössä vuokralainen saa osallistua yhtiökokoukseen, kun käsitellään asioita, jotka vaikuttavat merkittävästi hänen kotinsa tai taloyhtiön yhteisten tilojen käyttöön. Tällaisia ovat muun muassa järjestyssääntöihin tai putkiremonttiin liittyvät asiat. Tämä koskee sellaisia taloyhtiöitä, joissa vähintään viidellä huoneistolla on eri omistaja. Vuokralainen voi äänestää yhtiökokouksessa vain, jos hänellä on osakkaan antama valtakirja.

TIESITKÖ?

Hallitukseen voidaan valita henkilö, joka ei asu taloyhtiössä eikä omista yhtiöstä osakkeita.

MUISTA AINA!

Osallistuminen yhtiökokoukseen ei tarkoita, että sitoudut mihinkään. Ketään ei esimerkiksi valita hallitukseen ilman hänen omaa suostumustaan.



Miten taloyhtiötä johdetaan?

1. Yhtiökokous

Osakkailla on taloyhtiössä ylin päätösvalta, jota he käyttävät yhtiökokouksissa.

2. Hallitus

Hallitus valitaan yhtiökokouksessa. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta, kiinteistön ja rakennusten hoidon ja muun toiminnan järjestämisestä. Hallitus vastaa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

3. Isännöinti

Hallituksen tärkein tehtävä on isännöintiyrityksen valinta. Isännöinti huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti. Isännöinti vastaa siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöintipalvelut määritellään tarkemmin isännöintisopimuksessa.

Osakkaat valitsevat yhtiökokouksessa hallituksen, ja hallitus valitsee isännöintiyrityksen.

Miten varautua päätöksentekoon?

Yhtiökokouksen päätöksenteon pohjana on yhtiökokouksen kutsu. Isännöinti valmistelee käsiteltävät ja päätettävät asiat yhteistyössä hallituksen kanssa ja tuottaa kaikki materiaalit, kuten tilinpäätöksen ja korjaushankkeiden suunnitelmat.

Kun tutustut kokouskutsun mukana saapuviin asiakirjoihin etukäteen, sinun on helppo esittää ja perustella kantasi kokouksessa. Valmis-tele oma muutosesityksesi, jos olet eri mieltä hallituksen ehdotuksista.

Hallituksen jäsenten valintaa kannattaa pohtia naapurien kanssa yhdessä ennen yhtiökousta. Voit myös miettiä, minkä verran olet valmis maksamaan hallitukselle palkkiota vastuullisesta työstä.

Valtakirja mukaan

Voit valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan yhtiökokoukseen puolestasi. Valtakirja voi olla avoin tai se voidaan yksilöidä koskemaan vain tiettyä kokousta.

Huoneistossa asuva leski tarvitsee aina valtuutuksen kaikilta kuolinpesän osakkailta edustakseen kuolinpesää yhtiökokouksessa.

Myös avio- ja avopuolisoiden kannattaa tehdä kirjallinen valtakirja, jos vain toinen osallistuu yhtiökokoukseen.

MUISTA AINA!

Kokous ei veny, kun saavut ajoissa paikalle ja keskustele vain esityslistalla olevista asioista.

Valtakirjamalli

Asunto-osakeyhtiö Mallitaloyhtiö

VALTAKIRJA

Valtuutan/mme _____

edustamaan minua/meitä tai hänen/heidän määräämänsä

Asunto-osakeyhtiö Mallitaloyhtiön varsinaisessa
yhtiökokouksessa 14.3.2012

Paikka ____ . ____ 2012

Osakkeen omistajien allekirjoitukset ja nimenselvennys

huon. nro.





Miten vaikutan kokouksessa?

osallistu=vaikuta

Asiat käsitellään kokouksessa hyväksytyssä työjärjestyksessä. Vain niistä asioista päätetään, jotka kutsussa mainitaan. Muista asioista on mahdollista keskustella kokouksen jälkeen, mutta niistä ei voida tehdä päätöksiä.

Kokouksen puheenjohtaja avaa keskustelun, jakaa puheenvuorot ja päättää keskustelun sekä toteaa tehdyn päätöksen.

Osallistu rohkeasti keskusteluun sinulle tärkeistä asioista. Esitykset ovat vain esityksiä, eivät päätöksiä – sinulla on oikeus halutesasi vastustaa hallituksen ehdotuksia. Pyydä puheenvuoroa kokouksen puheenjohtajalta.

Äänestäminen

Ääniluettelo kertoo, montako osakkeenomistajaa, osaketta ja ääntä kokouksessa on läsnä. Osakkaat päättävät tavan, jolla kokouksessa äänestetään. Se voi olla suljettu lippuäänestys, kädennosto tai nimenhuuto.

Puheenjohtaja voi helpottaa kokouksen kulua koeäänestyksellä, jossa saadaan käsiä nostamalla yhtiökokouksen alustava kanta. Koeäänestyksen jälkeen ehdotuksen tehnyt henkilö voi vetää ehdotuksensa takaisin eikä varsinaista äänestystä tarvita.

Jos yhtiökokous ei halua äänestää joka ikisestä ehdotuksesta, puheenjohtaja voi kokouksen alussa hyväksyttää kannatusmenettelyn käytämisen. Se tarkoittaa, että vain kannatetuista ehdotuksista äänestetään. Hallituksen esityksiä ei kuitenkaan tarvitse kannattaa. Henkilövalinnoissa kaikki ehdotukset otetaan aina äänestykseen.



MUISTA AINA!

Kun asia on kertaalleen käsitelty, siihen ei palata.

Miten päätökset syntyvät?

Yksinkertainen enemmistöpäätös

Suurin osa yhtiökokouksien päätöksistä tehdään yksinkertaisina enemmistöpäätöksinä eli se ehdotus voittaa, joka saa yli puolet annetuista äänistä.

Yksinkertaisella enemmistöllä päätetään varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvista asioista, kuten tilinpäätöksen ja talousarvion vahvistamisesta, vastikkeen määrästä sekä vastuuvapauden myöntämisestä johdolle (ks. sivu 13).

Lisäksi enemmistöpäätöksinä tehdään yleensä päätökset, joiden kustannukset voidaan kattaa yhtiövastikkeella. Ne voivat koskea vuokratonin omaksi lunastamista, kiinteistön lämmitystä, vettä ja jätevetä sekä kiinteistönhoitoa.

Myös kaikki kunnossapitokustannukset kuten vuosikorjaukset ja perusparannustyöt voidaan kattaa vastikkeella.

Määräenemmistöpäätös

Jotkut päätökset on tehtävä määräenemmistöpäätöksinä, kuten päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai kustannusten jakaminen tasan huoneistojen kesken (ks. sivu 12).

Määräenemmistöpäätös syntyy, kun ehdotusta kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Molempien vaatimusten on täyttyttävä.

Muista myös

Yhtiöjärjestys voi määrätä korkeammasta äänen enemmistöstä esityksen läpimenemiseksi.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakeryhmä eli huoneistoa edustavat osakkeet = yksi ääni.

TIESITKÖ?

Osakeryhmä on jakamaton eli jos puoliset ovat erimielisiä, heidän äänensä mitätöityvät.

Yhtiökokouksen
puheenjohtajaksi voidaan
valita kuka tahansa osakas,
asukas tai muu kokoukseen
erikseen kutsuttu henkilö.

Yhtiökokouksen
puheenjohtajaksi valitaan
ehdokas, joka saa eniten ääniä,
ellei yhtiökokous päättä että
valituksi tuleminen edellyttää yli
puolta annetuista äänistä.



Yhtiökokouksen tärkeimmät termit

Esteellisyys tietyssä asiassa tarkoittaa, että osakkeenomistaja ei saa siinä asiassa äänestää. Esimerkiksi hallituksen jäsen ei saa äänestää omasta vastuuvapaudestaan. Vaikka osakas on esteellinen, hän saa kuitenkin käyttää puheoikeutta eli osallistua keskusteluun.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön ylläpito- ja hoitomenot.

Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti

osakehuoneiston käyttämiseen tai yhtiövastikkeeseen. Esitellään yhtiökokoukselle, mutta siitä ei tehdä päätöstä.

Pääomavastikkeella (=rahoitusvastike) kateetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin.

Talousarvio on suunnitelma tulevalle vuodelle. Se antaa toimintaraamit seuraavalle toimintavuodelle ja vahvistetaan varsinaisessa yhtiökokouksessa

Tasajakoperuste tarkoittaa kunnossapidosta ja uudistuksista aiheutuvien kulujen jakamista tasan huoneistojen kesken, kun toimenpiteet kohdistuvat huoneistojen sisälle, ja kaikille osakkaille tuleva etu ja kustannus ovat samansuuruiset. Tämä voi koskea esimerkiksi huoneistojen ulko-ovien uusimista, kun jokaisessa huoneistossa on yhtä monta ulko-ovea. Edellyttää määränemispäätöstä (ks. sivu 10).

Tase kertoo varat ja velat tilinpäätöshetkellä eli kuinka paljon taloyhtiöllä on rahaa ja velkaa.

Tilinpäätös kertoo yhtiön tuloksesta ja varalisuudesta. Tilinpäätökseen kuuluvat tuloslaskelma, tase, liitetiedot sekä toimintakertomus.

Toimintakertomus täydentää tuloslaskelmaa ja antaa tietoa yhtiön toiminnasta ja tulevaisuudesta.

Tuloslaskelma kuvaa tilikauden tuloksen muodostumista eli näyttää, mistä rahat ovat tulleet ja mihin ne ovat menneet.

Tulot ovat tilikauden tuottoja, kuten vastike- ja vuokratuloja ja tuloja autopaikoista.

Vastuuvapaus myönnetään yhtiökokouksessa niille, jotka ovat tilikauden aikana toimineet hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä. Kun vastuuvapaus on myönnetty, ei hallitukselta ja isännöitsijältä voida pääsääntöisesti enää vaatia vahingonkorvausta.

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta sekä mahdollisista erillisvastikkeista, kuten esimerkiksi vesimaksusta.

Äänileikkuri tarkoittaa, että osakkeenomistaja ei saa äänestää yli 20 prosentilla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Yhtiöjärjestyksessä voi olla tarkempia määräyksiä äänileikkurin käytöstä.



Näin yhtiökokous etenee

1. Istuvan hallituksen puheenjohtaja avaa yhtiökokouksen.

2. Yhtiökokous valitsee kokoukselle puheenjohtajan, pöytäkirjantarkastaja(t) ja ääntenlaskija(t). Puheenjohtaja kutsuu sihteeriksi isännöitsijän.

Kun puheenjohtaja on valittu, hän hyväksyttää kannatusmenettelyn (ks. sivu 9).

3. Osanottajien toteaminen eli nimenhuuto.

Puheenjohtaja huolehtii, että selvitetään paikallaolijat ja millä äänimäärällä he voivat äänestää kokouksessa.

4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Isännöitsijä tai puheenjohtaja lukee yhtiöjärjestyksen määräyksen yhtiökokouksen koollekutsumisesta sekä mahdollisen maininnan päätösvaltaisuudesta sekä toteaa tavan, jolla kokouskutsut on toimitettu osakkeenomistajille. Jos vähintään yksi osakas on paikalla, kokous on päätösvaltainen.

5. Esityslista hyväksytään kokouksen työjärjestykseksi.

Tässä kohdassa voidaan päättää, että jokin esityslistan asia käsitellään muussa kuin esityslistalla mainitussa kohdassa.

Lisäksi voidaan esittää, että kokouksessa käsitellään jotain tiettyjä asioita, joita kokouskutsussa tai esityslistalla ei mainita. Niistä voidaan vain keskustella, ei päättää.

6. Isännöitsijä tai puheenjohtaja esittelee tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen ja/tai toiminnantarkastuskertomuksen.

7. Yhtiökokous päättää tilinpäätöksen vahvistamisesta (tai hylkäämisestä).

8. Päätetään taseen osoittaman voiton käyttämisestä.

9. Isännöitsijä tai puheenjohtaja esittelee hallituksen kirjallisen viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen ja selvityksen yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä (tiedoksi osakkaille, näistä ei tehdä päätöksiä).

10. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä (ks. sivu 13) hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle tilikaudelta.

11. Vahvistetaan talousarvio, määrätään vastikkeiden ja käyttökorvausmaksujen suuruus.

12. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot.

13. Valitaan hallituksen jäsenet ja varajäsenet.

14. Valitaan tilintarkastaja(t) ja/tai toiminnantarkastaja(t).

15. Puheenjohtaja päättää kokouksen.

Vapaata keskustelua

Pöytäkirjaan voi käydä tutustumassa isännöintiyrityksessä viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksen jälkeen. Osakkailla on oikeus kohtuullista korvausta vastaan saada jäljennös pöytäkirjasta liitteineen.

Tule mukaan Pihaparlamenttiin

Pihaparlamentti-blogi tarjoaa kiinnostavaa tietoa kotitalon laki- ja järjestysasioista taloyhtiöiden hallituksille, osakkaille ja asukkaille. Blogia kirjoittaa Isännöintiliiton lakiasiantuntija, OTM Marina Furuholm.

Tervetuloa keskustelemaan Pihaparlamenttiin!

www.pihaparlamentti.fi

