

Ajankohtaista lakineuvonnassa

Lakimies Niklas Nygren
Neuvontalakimies Ville Hopsu



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Maksuvaikeudet





Hallintaanotto

- Asunto-osakeyhtiölain mukainen ainut pakkokeino.
- Osakas menettää huoneiston hallinnan yhtiölle enintään kolmeksi vuodeksi.
- Edellyttää hallituksen varoitusta ja yhtiökokousta.
- Tiedoksianto.

Hallintaanotto

- Osakkaan maksuvaikeuksien vaikutus lainaan ja yhtiön maksukykyyn.
- Vuokratuotto käytetään vastikerästien kattamiseen.
- Huoneiston vuokrattavuus.
- Vastikkeen määrä suhteessa vuokraan.





Oikeudellinen perintä

- Velkomiskanne paikalliseen käräjäoikeuteen.
- Velkomistuomiossa velallinen veloitetaan maksamaan rästinsä.
- Voidaan viimekädessä periä ulosoton kautta.

Vastikekertoimen alentaminen

- Koskee erityisesti liikehuoneistoja.
- Vastikkeen määrä ylittää käyvän vuokran.
- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii kaikkien osakkaiden suostumuksen.





Käyttötarkoituksen muuttaminen

- Koskee liiketiloja.
- Yhtiöjärjestyksen muutos.
- Rakennuslupa.
- Kustannukset osakkeenomistajalle.
- Kunnossapitovastuu



Osakkeet yhtiön omistukseen

- Viimeinen vaihtoehto.
- Ongelmallinen liiketila otetaan yhteiseen käyttöön.
- Päätöksenteossa huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus.

Osakeenomistajan hyvittämien





Osakkeenomistajan hyvittäminen

- Yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä uudistusta varten osakkeenomistajalta perittävän **yhtiövastikkeen alentamisesta**, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia.
- Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus.

Hyvityksen määrä

- Hyvityksen määrä =
yhtiön säästö – ikävähennys (-
mahdolliset yhtiön muut kulut esim.
teetetyt selvitykset hyvitysten
laskemiseksi).





Kustannus per vastike

- Hyvitykset luetaan hankkeen kokonaiskustannuksiin. Hankkeen kokonaiskustannukset = urakkahinta + hyvitykset Kustannus per vastikeperuste saadaan jakamalla em. hankkeen kokonaiskustannus vastikeperusteella.



Hyvityksen saajan maksuosuus yhtiön urakasta

- Hyvityksen saajan vastikeperusteisesta osuudesta hankkeen kokonaiskustannukseen vähennetään hyvitys.

Hallituksen toimivalta





Hallituksen toimivalta ja tehtävät

- Tehtävänä huolehtia yhtiön hallinnon ja kiinteistönpidon asianmukaisesta järjestämisestä
- Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito ja varainhoidon on valvonta hoidettu asianmukaisesti
- Valitsee isännöitsijän



Toimivallan rajat

- Yhtiökokouksen päätös toimiin, jotka:
 - ▶ Yhtiön koko ja toiminta huomioiden epätavallisia tai laajakantoisia
 - ▶ Vaikuttavat olennaisesti huoneistojen käyttämiseen
 - ▶ Vaikuttavat olennaisesti osakkaille aiheutuviin kustannuksiin
 - Poikkeuksena kiiretilanteet



Muistisäännöt

- Yhtiökokouksen vahvistaman budjetin sisällä voi toimia melko vapaasti
- Jos joutuu miettimään, onko hallituksen vai yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluva asia ---> usein kannattaa viedä yhtiökokoukseen



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



youtube.com/kiinteistoliitto