

Neuvonnassa useimmin kysyttyä

Niklas Nygren, Ville Hopsu, Janne
Laksola, Jari Hännikäinen



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Yhtiökokouksen pöytäkirja ja pöytäkirjantarkistajien rooli

Yhtiökokouksen pöytäkirja ja pöytäkirjantarkastajan rooli

- **AOYL 6.23.3§:** Puheenjohtajan huolehdittava, että yhtiökokouksesta laaditaan pöytäkirja
- Pöytäkirja on ns. päätöspöytäkirja, vähimmäissisältö:
 - ▶ Tehdyt päätökset
 - ▶ Äänestysten tulokset (Onko ollut yksimielinen päätös?)
 - ▶ Mahdolliset ehdotukset yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi
 - ▶ Ääniluettelo otetaan/liitetään pöytäkirjaan
- Pöytäkirjantarkastaja(t) tarkastaa, että pöytäkirja vastaa kokousmenettelyä ja tehtyjä päätöksiä



- Käytännössä usein: Puheenjohtaja antaa kokouksen sihteerille tehtäväksi laatia pöytäkirjan
- AOYL 6.23.3§: Puheenjohtajan ja vähintään yhden pöytäkirjantarkastajan allekirjoitettava pöytäkirja
 - ▶ Monesti valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa – ennaltaehkäisee erimielisyyksiä
 - ▶ Hyvän kokoustavan mukaista, että myös sihteeri allekirjoittaa laatimansa pöytäkirjan



Pöytäkirjan tarkastaminen

- Pöytäkirjantarkastaja tarkastaa, vastaako kirjaukset kokouksen kulkua
- Velvollisuus allekirjoittaa pöytäkirja, vaikka olisi eri mieltä kirjauksen laajuudesta tai sisällöstä
 - ▶ Pyydä kuitenkin ensin puheenjohtajaa/sihtööriä korjaamaan virheelliseksi katsomasi kohta pöytäkirjasta
 - ▶ Jos PJ eri mieltä eikä korjaa – pöytäkirjantarkastajan oikeutena saada kirjattua eriävä mielipiteensä pöytäkirjaan taikka sen liitteeksi
- Mikäli pöytäkirjantarkastaja ei kaikesta huolimatta allekirjoita pöytäkirjaa – valitaan seuraavassa kokouksessa tilalle uusi tarkastaja, joka ollut läsnä aiemmassakin kokouksessa ja hoitaa tarkastuksen



**”Velvollisuus
allekirjoittamiseen on, va-
olisikin eri mieltä”**



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Vastikerästit



Hallintaanotto

AOYL 8 luku

- Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:
- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;

Vastikerästeihin reagoiminen

- Hallintaanotto
 - ▶ Myös ulosmitattu huoneisto voidaan ottaa hallintaan
- Oikeudellinen perintä
- Vastikeperusteen muuttaminen?
 - ▶ Liikehuoneistot





KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

Hallitustyöskentely

Hallituksen toiminta

- Usein jäseniä 3 tai enemmän (lisäksi mahdolliset varajäsenet)
- Päätökset enemmistönä, tasatuloksessa PJ:n ääni ratkaisee – paitsi vaaleissa
- Päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä paikalla (lasketaan valitusta määrästä)
- Työskentely varsin vapaamuotoista





Hallituksen jäsenen eroaminen

- Hallituksen jäsen voi erota tehtävästään ennen toimikauden päättymistä.
- Eroaminen tulee voimaan aikaisintaan, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle.



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

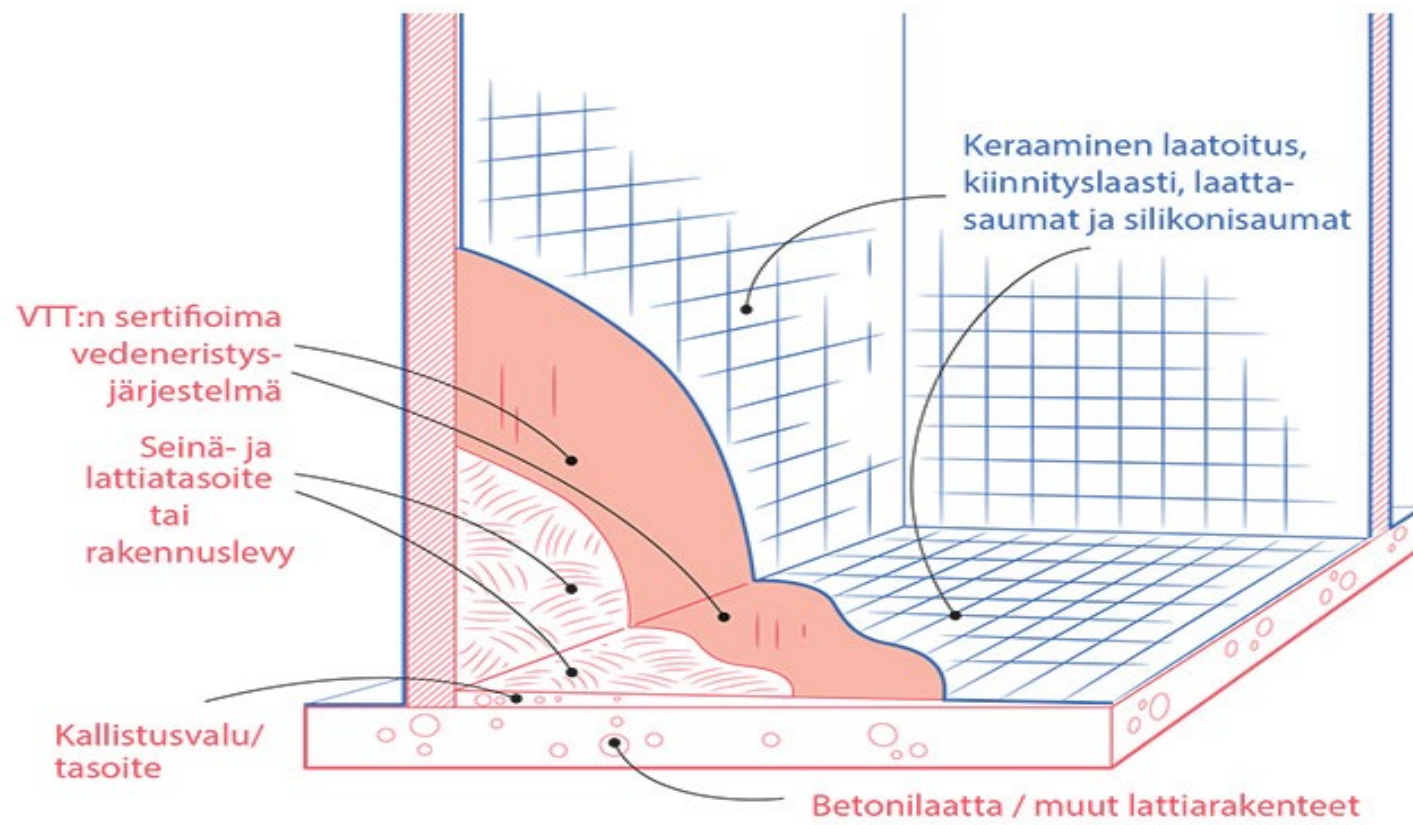
Kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuu

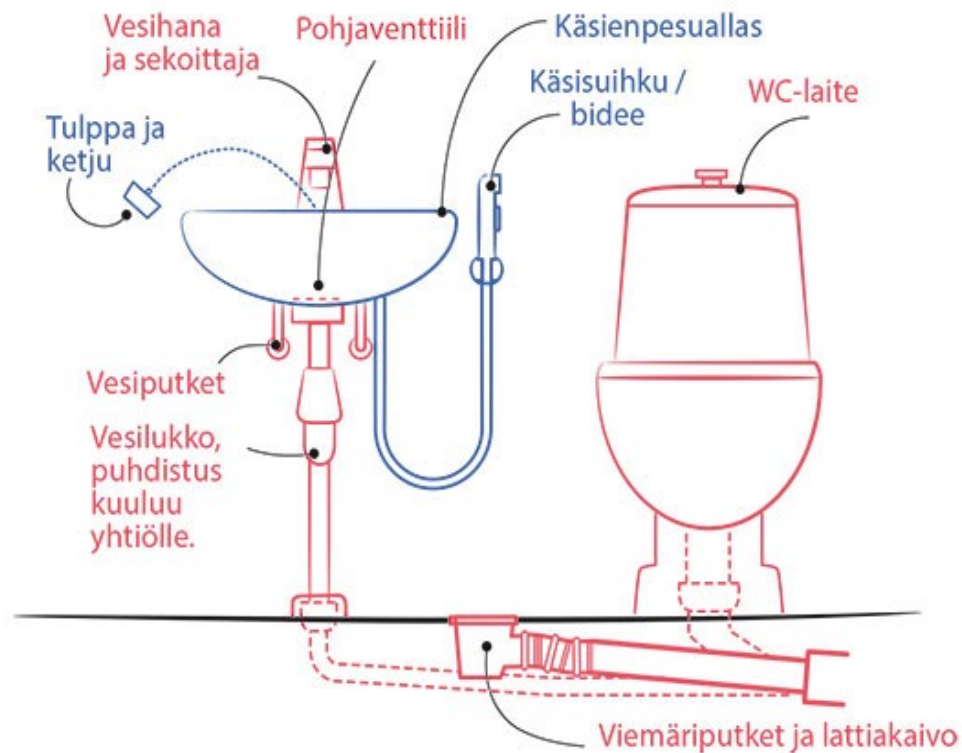
- Yhtiön on pidettävä kunnossa
 - ▶ Rakenteet
 - ▶ Eristeet
 - ▶ Perusjärjestelmät
 - Vesi- ja Viemärijärjestelmä
 - Lämmitysjärjestelmä
 - Ilmanvaihtojärjestelmä
 - Sähkö- ja tiedonsiirtojärjestelmä
- Osakas vastaa huoneiston sisäosista



Märkätilat



Vesi- ja viemärijärjestelmä



Yhtiö vastaa

- Putkista
- Vesikalusteista
- Viemärikalusteista

Osakas vastaa

- liitännäletkuista

Allaskaappi

- Yleinen vahinkopaikka
 - Putket yleensä ”piilossa”
 - Paljon liitoksia
- *Yleisimmät puutteet*
 - Vuotovesikaukalo puuttuu
 - Kannakointi puuttuu
 - Roskavaunu törmää viemäriin





facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



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



youtube.com/kiinteistoliitto