



KIINTEISTÖ
LIITTO

Taloyhtiön yhtiökokous pähkinäkuoressa

Kristel Pynnönen
Apulaispäälakimies
Suomen Kiinteistöliitto



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION

Sisältö

- Varsinainen yhtiökokous
- Kokouksen valmistelu ja kokouskutsu
- Valtuutus, äänioikeus, äänileikkuri
- Osakkaan esteellisyys
- Päätöksenteko kokouksessa
- Pöytäkirja



Kokouksen valmistelu



Varsinainen yhtiökokous

- Pidettävä 6 kk kuluessa tilikauden päättymisestä
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä useammasta
 - Kevät- ja syysyhtiökokoukset
- Päätetään mm. tilinpäätöksen vahvistamisesta, johdon vastuuvapaudesta, talousarviosta ja vastikkeen määrästä, henkilövalinnoista
- Esitetään kunnossapitotarveselvitys ja selvitys suoritetuista korjauksista



Kokouksen valmistelu

- Yhtiöjärjestys
 - Kutsua koskevat määräykset, äänileikkuri, määräykset päätöksentekomenettelyistä
- Hallituksen esitykset
 - Esittelyyn valmistautuminen
- Selvitykset kunnossapitotarpeesta ja suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä
 - Selvitysten tulee olla laadittuina
 - Selvitysten esittelyyn valmistautuminen



Kokouksen valmistelu

- Osakkaiden kyselyoikeuteen valmistautuminen
- Varautuminen äänestyksiin
 - Ovatko äänileikkuria, valtuutusta ja esteellisyyttä koskevat säännöt hallussa?
- Kutsu lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan
 - Kutsuaika, kutsutapa, asiakirjojen nähtävänä pito, kokousilmoitus asukkaille
 - Tilintarkastus-/ toiminnantarkastus-kertomus valmiina kutsua toimitettaessa



Kokouksen valmistelu

- Hallitus päättää koolle kutsumisesta ja päättää kutsun/esityslistan sisällöstä
 - AOYLain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat
 - Hallituksen esitykset
 - Mahdolliset osakkaiden esitykset



Osakkaan oikeus saada asia käsiteltäväksi yhtiökokoukseen

- Kirjallinen yksilöity vaatimus hallitukselle
- Oltava yhtiökokousasia
- Hallitukselle hyvissä ajoin, ehtii kutsuun
- Ei asiaa, joka jo kertaalleen päätetty!
- Asia mainitaan kokouskutsussa tai osakkaan kirje liitetään kokouskutsuun



Kokouskutsu

- AOYLain ja yhtiöjärjestyksen mukainen !
- Kirjallinen kutsu, joka toimitettava viimeistään 2 vkoa ja aikaisintaan 2 kk:ta ennen kokousta
 - Yj:ssä voidaan määrätä em. määräaikojen puitteissa ajasta toisin
 - Muodon osalta täydentävät määräykset
- Päätettävät asiat yksilöitävä
 - Esim. päätetään ikkunoiden uusimisesta
 - Varsinainen yhtiökokous myös viittaus yj:een riittävä
- Yhtiöjärjestyksen muutos - pääasiallinen sisältö



Kokouskutsu

- Ennen yhtiökokousta aina nähtävillä
 - Hallituksen päätösehdotus, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus
 - Väh. 2 vkon ajan kutsussa ilmoitetussa paikassa
 - Pyynnöstä lähetettävä viivytyksettä osakkaalle
 - Lisäksi nähtävillä kokouksessa



Yhtiökokouksessa



Osallistumisoikeus

- Osakkeenomistajat
- Tilintarkastaja, toiminnantarkastaja
- Hallituksen jäsenet ja isännöitsijä
- Asiamies ja avustaja
- Asukkaat (6:11)
 - yhtiössä, jossa väh. 5 eri osakeryhmää ja omistajaa
 - kun käsitellään: olennaisesti asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön vaikuttavaa kunnossapitoa tai uudistamista, yhteisten tilojen käyttöä, järjestyssääntöjä
- Muut yhtiökokouksen päätöksellä



Valtuutus

- Osakas saa käyttää asiamiestä eli valtuutettua yhtiökokouksessa
- Päivätty valtakirja tai muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakasta
 - Tekstiviesti, sähköposti, puhelinsoitto; valtuuttajan henkilöllisyydestä voitava varmistua
- Valtuutus koskee yhtä kokousta, ellei valtuutuksesta muuta ilmene
- Osakkaalla ja valtuutetulla saa olla lisäksi avustaja



Valtuutus yhteisomistajat

- Jos useat omistavat osakkeen yhdessä, he voivat käyttää oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta
- Valtuutus kaikilta yhteisomistajilta
 - Taustalla osakeryhmän jakamattomuusperiaate
- Osakeryhmän yhteisomistaja-avio-/avopuolisot, jotka asuvat huoneistossa yhdessä: äänioikeus hyväksytty ilman esitettävissä olevaa valtuutusta
- Leskellä oltava valtuutus kuolinpesän osakkailta



Äänioikeus

- Osakkeenomistajalla, joka on
 - merkitty osakeluetteloon tai esittänyt luotettavan selvityksen saannostaan
 - osakkeenomistajan edustaja, valtuutettu
- Pääsääntö: yksi osake – yksi ääni
- Osakeryhmä jakamaton kokonaisuus
 - Ääniä ei voida jakaa yhteisomistajille vaan äänioikeutta käytettävä kokonaisuutena



Äänileikkuri

- Yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin
 - Valtuutetun edustamien osakkeiden äänimääriä ei lasketa yhteen
- Voidaan yhtiöjärjestyksellä tiukentaa, lieventää tai poistaa
 - ”Kukaan ei saa äänestää..”



Osakkaan esteellisyys

- Osakas tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää asiassa, joka koskee:
 - Osakkaan ja yhtiön välistä sopimusta ja oikeustointia
 - Osakkaan vastuuvapautta, kannetta, vapautusta vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta velvoitteesta
 - Osakkaan uudistusta tai muuta kuin välttämätöntä kunnossapitoa, joka poikkeaa muista huoneistoista
 - Osakkaan huoneiston hallintaanottoa
- Lisäksi yhtiön ja kolmannen välinen asia, jos osakkaalle odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa



Kokouksen toimihenkilöt

- Kokouksen avaaja
 - Yleensä hallituksen pj
- Kokouksen puheenjohtaja
 - Usein hallituksen pj, mutta voi olla joku muukin
- Kokouksen sihteeri
 - Yleensä isännöitsijä
- Pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat
 - Yleensä samat henkilöt
 - Yleensä 2 kpl ja osakkaita



Enemmistöpäätös - pääsääntö

- Yli puolet annetuista äänistä
 - Korjaukset, perusparannukset, uudistukset
 - Tilinpäätös ja talousarvio
 - Yhtiövastikkeen määrä
 - Vastuuvapauden myöntäminen
 - Päätös vahingonkorvauskanteesta
 - Panttaussuostumuksen antaminen
- Vaalit: Eniten ääniä saanut
- Äänten mennessä tasan:
 - vaali -> arpa,
 - muu -> pj ääni
 - Yhtiöjärjestysmääräyksellä enemmistö-vaatimusta voidaan tiukentaa.



Määräenemmistöpäätös

- 2/3 enemmistö kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista
 - Yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan tiukentaa esim. yhtiöjärjestyksen muuttamisen osalta
- Huom! Jotkut yhtiöjärjestysmuutokset ja yhdenvertaisuutta loukkaavat päätökset vaativat lisäksi joidenkin tai kaikkien osakkaiden suostumuksen.



Kokouksen jälkeen



Yhtiökokouksen pöytäkirja

- Merkittävä kokouksessa tehdyt päätökset
 - Mahdolliset eriävät mielipiteet
 - Jos äänestetty, äänestyksen tulos
 - Hyväksymättä jätetyt yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat ehdotukset
 - Ääniluettelo
- Allekirjoitettava
 - Puheenjohtaja ja vähintään 1 ptk:n tarkastaja
 - Yhtiöjärjestysmääräykset
- Kuukauden kuluttua osakkaiden nähtävänä
 - Osakkaalla oikeus tutustua, saada jäljennöksiä
- Säilytettävä luotettavalla tavalla



Päätösten täytäntöönpano

- Hallitus täytäntöön panee yhtiökokouksen päätökset
 - Delegointi isännöitsijälle käytännön tasolla
- Hallitus/hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen päätöstä, joka on AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastainen ja siksi pätemätön
 - Moitteenvaraisissa tapauksissa saattaa olla syytä odottaa moiteajan umpeen kulumista tai tarvittaessa järjestettävä uusi kokous
- Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa ryhtyä yhdenvertaisuutta loukkaavaan toimenpiteeseen



- www.yhtiokokousopas.fi
- Kiinteistöliiton yhtiökokousvideot:
<http://www.youtube.com/kiinteistoliitto>



SAUNA SULJETTU

Olisitko eri mieltä? Ääntäsi kaivataan kokouksessa.

PAKOLLISET TALKOOT

Joku saattaa haluta niistäkin äänestää.

YHTIÖVASTIKE NOUSEE 33 %

Näinkin voidaan äänestää yhtiökokouksessa.

Parempi välittää kuin valittaa.

Tule yhtiökokoukseen.



Kiinteistöliitto verkossa



kiinteistoliitto.fi



[facebook.com/
kiinteistoliitto](https://facebook.com/kiinteistoliitto)



[@kiinteistoala](https://twitter.com/kiinteistoala)



Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana

