

Sisällys

ESIPUHE	5
1 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMIELIMET JA TOIMIVALTASUHTEET..	10
1.1 Asunto-osakeyhtiö ja muut yhtiömuodot	10
1.1.1 Asunto-osakeyhtiö	10
1.1.2 Muut yhtiömuodot.....	11
1.2 Asunto-osakeyhtiön toimitelimet.....	12
1.2.1 Yhtiökokous.....	12
1.2.2 Yhtiön johto eli hallitus ja isännöitsijä	15
1.2.3 Tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat.....	15
1.3 Toimivaltasuhteet	17
1.3.1 Yhtiökokouksella ylin päätösvalta	17
1.3.2 Hallituksen ja isännöitsijän työnjako	18
1.3.3 Päätöksenteko kiireellisissä tapauksissa.....	21
2 YHTIÖKOKOUS.....	22
2.1 Kokouksen koollekutsuminen	22
2.1.1 Koollekutsuja	22
2.1.2 Kokouspaikka	23
2.1.3 Kutsuaika.....	24
2.1.4 Kutsun sisältö ja toimittamistapa.....	26
2.1.5 Asiakirjojen nähtävillä pitäminen	31
2.2 Yhtiökokouksen osanottajat.....	32
2.2.1 Kuka saa osallistua yhtiökokoukseen?.....	32
2.2.2 Osakkaiden edustajat ja muut osallistujat.....	39
2.2.3 Etäosallistuminen	44
2.2.4 Paikallaolijat ja päätösvaltaisuus.....	45

2.2.5	Ääniluettelo	46
2.2.6	Osallistujien esteellisyys	47
2.3	Äänestäminen yhtiökokouksessa	52
2.3.1	Äänestystapa.....	52
2.3.2	Valtakirjalla äänestäminen	54
2.3.3	Äänestysjärjestys	56
2.3.4	Koeäänestys	61
2.3.5	Äänileikkuri	62
2.4	Yhtiökokouksen eteneminen.....	65
2.4.1	Kokouksen valmistelu.....	66
2.4.2	Kokouksen avaus.....	67
2.4.3	Yhtiökokouksen puheenjohtajan valinta.....	67
2.4.4	Sihteerin ja muiden kokousvirkaileijoiden valinta	70
2.4.5	Laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	72
2.4.6	Asioiden käsittely	72
2.4.7	Kokouksen päättäminen.....	75
2.4.8	Esimerkki varsinaisen yhtiökokouksen kulusta	76
2.5	Päätöksenteko yhtiökokouksessa.....	84
2.5.1	Ohjenuorana osakkaiden yhdenvertaisuus	84
2.5.2	Päätöstyypit	86
2.5.3	Vähemmistösuojasäännökset	91
2.5.4	Yhtiökokouksen päätösten moittiminen	97
2.6	Tavallisia päätöksentekotilanteita asunto-osakeyhtiössä ..	99
2.6.1	Vastuuvapauden myöntäminen tai epääminen	99
2.6.2	Korjaamista, kunnossapitoa ja uudistamista koskeva päätös	100
2.6.3	Päätös yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä vain osaa osakkaista hyödyttävään uudistukseen	106
2.6.4	Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta poikkeaminen	107
2.6.5	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	116

2.7 Yhtiökokouksen pöytäkirja.....	124
2.7.1 Pöytäkirjan muoto.....	125
2.7.2 Eriävän mielipiteen kirjaaminen pöytäkirjaan.....	126
2.7.3 Pöytäkirjan tarkastaminen.....	127
2.7.4 Pöytäkirjan säilyttäminen.....	128
2.7.5 Pöytäkirjan julkisuus.....	128
3 HALLITUKSEN KOKOUS	129
3.1 Hallituksen kokoonpano.....	129
3.1.1 Hallituksen jäsenet.....	129
3.1.2 Hallituksen puheenjohtaja	132
3.1.3 Varapuheenjohtaja ja varajäsenet	133
3.2 Hallituksen kokoontuminen	135
3.2.1 Järjestäytymiskokous.....	135
3.2.2 Kokouskutsu.....	135
3.2.3 Kokousten määrä.....	137
3.2.4 Läsnäolo-oikeus hallituksen kokouksissa	138
3.2.5 Päätösvaltaisuus.....	140
3.2.6 Asioiden käsittely ja päätöksenteko hallituksen kokouksessa	141
3.2.7 Esteellisyys.....	142
3.3 Hallituksen kokouksen pöytäkirja	144
3.3.1 Pöytäkirjan laatiminen.....	144
3.3.2 Pöytäkirjan muoto.....	144
3.3.3 Eriävän mielipiteen merkitseminen pöytäkirjaan.....	145
3.3.4 Pöytäkirjan julkisuus.....	145
3.3.5 Pöytäkirjan säilyttäminen	146

4	YHTIÖN MUUT KOKOUKSET.....	147
4.1	Toimikuntien kokoukset	147
4.2	Työmaakokoukset ja muut urakointiin liittyvät kokoukset	148
4.3	Huoltoyhtiön yhtiökokoukset.....	148
LIITTEET	149
Liite 1	Kokouskutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen	149
Liite 2	Kokouskutsu ylimääräiseen yhtiökokoukseen.....	150
Liite 3	Yhtiökokouksen esityslista (varsinainen yhtiökokous)...	151
Liite 4	Yhtiökokouksen pöytäkirja.....	152
Liite 5	Ääniluettelo	154
Liite 6	Avoin asianajovaltakirja	155
Liite 7	Yksilöity valtakirja	155
Liite 8	Määräaikainen valtakirja	156
Liite 9	Toistaiseksi voimassa oleva valtakirja	156
Liite 10	Osakkaan vaatimus asian käsittelemiseksi yhtiökokouksessa	157
Liite 11	Osakasvähemmistön vaatimus ylimääräisestä yhtiökokouksesta	157
Liite 12	Hallituksen kokouksen pöytäkirja	158
Liite 13	Pihatoimikunnan kokouksen pöytäkirja	160
Liite 14	Työmaakokouspöytäkirja.....	161
HAKEMISTO	166