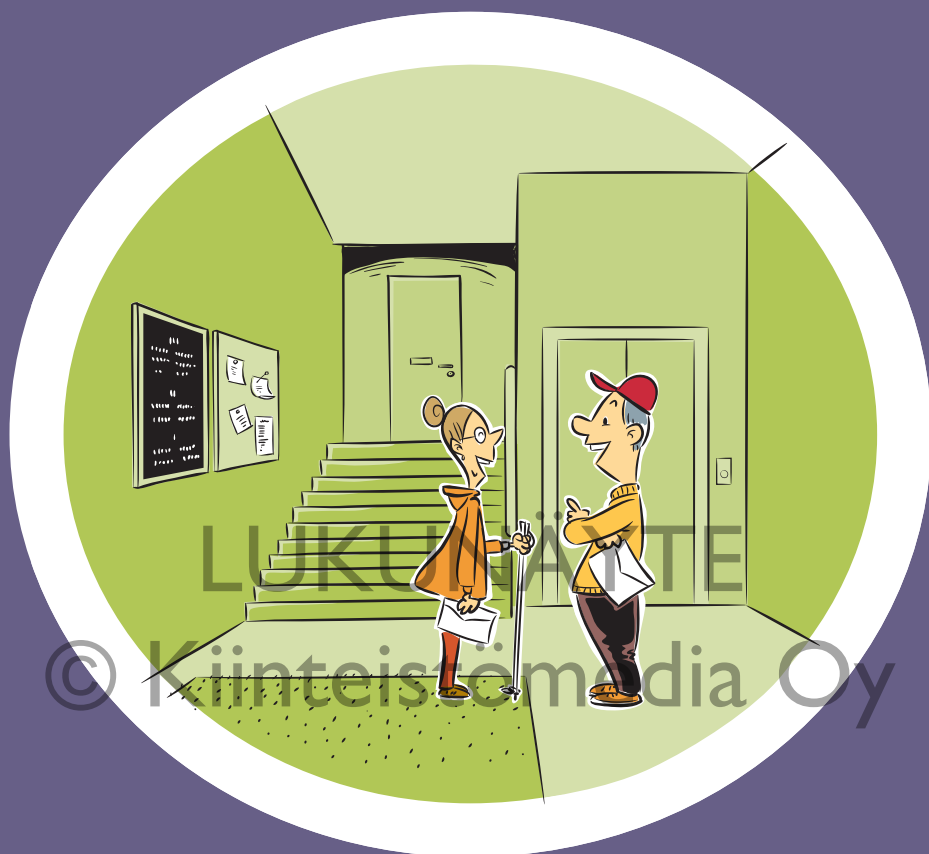




**Osakkaaksi
asunto-osakeyhtiöön**

1

Mikä on asunto-osakeyhtiö?

Asunto-osakeyhtiö, eli tuttavallisemmin taloyhtiö, on asumista varten perustettu osakeyhtiö. Sen toiminnan tarkoitus on omistaa ja hallita rakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on osakkaiden hallinnassa olevia asuinhuoneistoja.

Asunto-osakeyhtiössä jokaisen osakkeen omistus joko yksin tai yhdessä toisten osakkeiden (osakeryhmä) kanssa oikeuttaa tietyn rakennuksessa olevan asuin- tai liikehuoneiston tai muun tilan (esim. varaston, autotallin tai piha-alueen) hallintaan. Taloyhtiössä osakkeenomistajat eli osakkaat eivät siis varsinaisesti omista huoneistoa, vaan osakkeita, jotka tuottavat hallintaoikeuden osakekirjassa ja yhtiöjärjestyksessä määrättyyn huoneistoon. Tämä hallintaoikeus muistuttaa pitkälti omistusoikeutta.

Osakkuuteen taloyhtiössä liittyy monia oikeuksia ja velvollisuuksia. Niitä sekä asunto-osakeyhtiön hallintoa ja toimintaa säätelee asunto-osakeyhtiölaki.

2

Olen kuullut puhuttavan osakkaiden yhdenvertaisuudesta taloyhtiössä. Mitä se tarkoittaa?

Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate on asunto-osakeyhtiölain keskeisimpiä periaatteita. Sen mukaan kaikki osakkeet tuottavat lähtökohdaisesti yhtäläiset oikeudet yhtiössä, eikä sen vastaisia päätöksiä voida tehdä.

Keskeistä yhdenvertaisuusperiaatteessa on, ettei yksi osakas voi saada sellaista etuutta, josta hän hyötyy ja muut osakkaat eivät. Jonkinasteinen epätasa-arvoisuus osakkaan maksamien maksujen ja hyödyn suhteessa on kuitenkin hyväksyttävää. Taloyhtiössä voidaan esimerkiksi toteuttaa korjaus- tai uudistushanke vaiheittain, jolloin osakas ei välttämättä hyödy suoritettavasta hankkeesta saman tien vaan vasta sen jälkeen, kun hanke on ulotettu kaikkiin huoneistoihin.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen korostuu esimerkiksi jaettaessa yhtiön autopaikkoja osakkaiden käyttöön, yhtiön korjaushankkeissa sekä suhtautumisessa osakkaiden remontteihin.

3

Suunnittelen asunto-osakkeen ostamista taloyhtiöstä. Mihin asiakirjoihin minun tulee tutustua ennen asuntokauppaa? Ja mistä saan ne?

Tärkeimmät asunto-osaketta ja taloyhtiötä koskevat asiakirjat ovat tuore isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys sekä viimeisin vahvistettu tilinpäätös ja toimintakertomus, joita kutsutaan myös nimellä tasekirja. Myös seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys sekä mahdollisesti tehdyt kuntoarviot ja kuntotarkastukset ovat tärkeitä, sillä niistä ilmenee asunnon arvoon vaikuttavia seikkoja. Nämä kaikki asiakirjat löytyvät isännöitsijäntodistuksen liitteistä.

Sinun tulee tutustua huolella näihin asiakirjoihin jo ennen ostotarjouksen tekemistä. Saat ne asunnon myyjältä tai kiinteistönvälittäjältä.

4

Mikä on yhtiöjärjestys?

Jokaisella taloyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Se on yksi yhtiön perustamisasiakirjoista. Yhtiöjärjestys on keskeisin taloyhtiön hallintoa säätelevä asiakirja, ja joissakin tapauksissa sen määräykset menevät jopa asunto-osakeyhtiölain edelle.

Osakkaan kannalta tärkeä yhtiöjärjestyksen määräys on niin sanottu huoneistoselitelmä. Siitä selviää, mihin huoneistoon ja muihin mahdollisiin tiloihin mitkäkin osakkeet tuottavat hallintaoikeuden, huoneiston pinta-ala ja käyttötarkoitus sekä huoneiston sijainti yhtiön rakennuksessa. Osakkaan kannattaa selvittää yhtiöjärjestyksestä myös, miten yhtiövastike määräytyy, mitkä ovat mahdolliset kunnossapitovastuumääräykset sekä onko taloyhtiössä osakkeiden lunastuslauseketta.

Taloyhtiön kaikkien osakkaiden, yhtiökokouksen, hallituksen ja isännöitsijän sekä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan tulee noudattaa yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Vaikka joku kokisi yhtiöjärjestyksen määräykset epärealistiseksi, niistä ei voida poiketa. Yhtiöjärjestystä voidaan kyllä tietyin edellytyksin muuttaa, mutta se vaatii vähintään yhtiökokouksen määräänenmistöpäätöksen.

5

Mikä on isännöitsijäntodistus?

Isännöitsijäntodistus on taloyhtiön isännöitsijän huoneistokohtaisesti annettava asiakirja, josta käyvät ilmi tärkeimmät taloyhtiötä sekä todistuksen kohteena olevaa osakeryhmää ja huoneistoa koskevat tiedot. Siitä selviää muun muassa kyseisten osakkeiden omistaja, osakkaan hallinnassa olevat tilat, maksettavan vastikkeen määrä, vastikerästit, mahdollinen osakkeita rasittava lainaosuus, taloyhtiön velan määrä, autopaikkojen lukumäärä sekä se, mitä remontteja huoneistossa ja taloyhtiössä on tehty ja mitä isompia korjauksia yhtiössä on tiedossa lähivuosina.

Tärkeiden tietojensa vuoksi isännöitsijäntodistuksella on keskeinen rooli asuntokaupassa ja siihen liittyvässä luotonannossa. Isännöitsijän tulee antaa todistus pyynnöstä kyseisen osakeryhmän omistajalle, huoneistoa välittävälle kiinteistön- tai vuokravälittäjälle sekä kyseisiä osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävälle taholle, kuten pankille.

6

Mistä taloyhtiö tietää, että minusta on tullut sen osakas?

Asunto-osakkeiden vaihtaessa omistajaa uuden osakkaan tulee itse ilmoittaa omistusoikeudestaan taloyhtiölle ja pyytää omistusoikeuden siirtymisen merkitsemistä yhtiön osakeluetteloon sekä ilmoittaa yhteystietonsa yhtiövastikkeen perimistä varten. Mikäli asuntokaupassa on käytetty kiinteistönvälittäjää, osakeluettelomerkinnän pyytäminen kuuluu hänen tehtäviinsä. Käytännössä pyyntö ja siihen liittyvät tarpeelliset asiakirjat esitetään taloyhtiön isännöintiyritykselle, jossa merkintä omistusoikeudesta tehdään osakeluetteloon.

Taloyhtiön on varmistuttava omistusoikeuden siirtymisen oikeellisuudesta ja lopullisuudesta ennen kuin se merkitsee uuden osakkaan omistajaksi luetteloon. Taloyhtiön osakeluetteloon on kirjattu kaikki osakkeet osakeryhmittäin sekä huoneistot, joiden hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden, osakkaiden nimet, syntymäajat ja osoitteet.

Taloyhtiön osakeluettelo on julkinen rekisteri. Luetteloon merkittyjä yksityishenkilöiden syntymäaikoja ja osoitteita ei kuitenkaan saa luovuttaa muille kuin kyseisen taloyhtiön osakkaille, ellei pyytäjällä ole oikeutensa sitä nimellisesti vaativan.

7

Isännöitsijä pyysi minulta asuntokaupasta varainsiirtoverolaskelmaa. Miksi isännöitsijää kiinnostaa minun verotukseni?

Isännöitsijä kysyy sinulta laskelmaa, jotta hän voisi pyynnöstäsi merkitä sinut osakkeiden uudeksi omistajaksi taloyhtiön osakeluetteloon. Taloyhtiön velvollisuus on ennen merkinnän tekemistä varmistaa, että asunto-osakkeen kaupasta on suoritettu oikea määrä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveron suorittamisen lisäksi uuden osakkaan on esitettävä luotettava selvitys omistusoikeudestaan osakkeisiin. Tämä tapahtuu esittämällä isännöitsijälle kauppakirja sekä alkuperäinen osakekirja tai sen jäljennös, johon on tehty asianmukaiset siirtomerkinnot myyjältä ostajalle.

Varainsiirtoverolaskelman tulee olla kiinteistönvälittäjän allekirjoittama, verotoimiston leimaama tai Verohallinnon sähköisestä ilmoitusjärjestelmästä saatu. Jos yhtiö laiminlyö velvollisuutensa varainsiirtoveron tarkistamisesta ja tekee osakeluettelomerkinnän, eikä ostaja ole huolehtinut varainsiirtoveron maksamisesta, yhtiö joutuu vastuuseen maksamattomasta varainsiirtoverosta.

© Kiinteistömedia Oy



© Kiinteistömedia Oy

Vastikkeet ja maksut

8

Asun kakkosasunnossani vain osan vuodesta. Miksi minun pitää maksaa vastiketta siltäkin ajalta, kun en käytä asuntoa?

Taloyhtiössä osakkaalla on velvollisuus maksaa yhtiövastiketta, jolla kateetaan yhtiön menoja. Taloyhtiöllä ei useinkaan ole muita tuloja kuin osakkailta kerättävät vastikkeet. Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus yhtiölle alkaa silloin, kun osakkeiden omistusoikeus siirtyy hänelle. Vastike ei liity huoneiston hallintaan, eikä ole korvausta huoneiston käytöstä, vaan osakkeenomistukseen perustuva velvollisuus osallistua yhtiön menoihin. Sinun pitää siis maksaa vastike, vaikket asuntoa käyttäisikään.

9

Vastiketta nostettiin taas! Mihin taloyhtiön vastikevarat oikein uppoavat?

Vastikkeella katetaan kaikki taloyhtiön toiminnan kannalta tarpeelliset menot. Vastikkeen suuruudesta päättävät osakkaat yhtiökokouksessa hallituksen esittämän talousarvion perusteella.

Mikäli yhtiön kulut lisääntyvät esimerkiksi kohonneiden kiinteistönhoitokustannusten tai vaikkapa putkiremontin takia, vastiketta joudutaan luonnollisesti perimään osakkailta enemmän eli vastiketta joudutaan nostamaan, koska muitakaan tuloja taloyhtiöllä harvoin on. Tarpeettomasti ylimitoitettua vastiketta ei pitäisi periä.

10

**Miksi taloyhtiössäni kerätään kahta yhtiövastiketta, hoito-
vastiketta ja pääomavastiketta? Ei kai minua huijata?**

Taloyhtiössä voidaan kerätä useampia vastikkeitä erilaisia menoja varten. Yhtiöjärjestyksestä selviää, mitä vastikkeitä taloyhtiössä osakkailta peritään.

Pääomavastikkeella (aiemmalta nimeltään rahoitusvastike) katetaan useimmiten taloyhtiön ottaman lainan menot. Taloyhtiöt ottavat lainaa yleensä kiinteistön ja rakennuksen hankintaa, rakentamista, peruskorjausta ja uudistusta varten. Usein taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä osakkaille on myös sallittu mahdollisuus maksaa kerralla pois huoneistoonsa kohdistuva lainaosuus, jonka he muutoin maksaisivat pääomavastikkeena.

Hoitovastikkeella taas katetaan muut kuin pääomavastikkeella ja mahdollisilla erillisvastikkeilla (esim. vesivastike, laajakaistavastike) katettavat menot eli tyypillisesti rakennuksen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset.

11

Miksi maksan enemmän vastiketta kuin minua selvästi varakkaampi naapurini?

Yhtiöjärjestyksestä selviää, millä perusteella taloyhtiössasi peritään vastikkeitä. Yleensä hoito- ja pääomavastikkeitä kerätään joko huoneiston pinta-alan tai osakkeiden lukumäärän perusteella.

Jos taloyhtiössasi vastikeperusteena on pinta-ala ja asuntosi on pinta-alaltaan suurempi kuin naapurisi asunto, maksat enemmän vastiketta kuin hän. Vastaavasti mikäli vastikkeen perusteena käytetään osakkeiden lukumäärää ja omistamasi osakeryhmä koostuu useammasta osakkeesta kuin naapurisi osakeryhmä, maksuvelvollisuutesi on määrällisesti suurempi.

12

Taloyhtiömme on tulossa paljon korjauksia ja vastikkeen määrä tuntuu minusta kohtuuttomalta. Asun yksin isossa asunnossa, ja vastiketta pitää maksaa pinta-alan perusteella. Eikö vastikeperusteesta voitaisi mitenkään poiketa?

Vastikeperusteesta ei voida poiketa sen takia, että joku osakkaista kokee sen aiheuttaman maksuvelvollisuuden ja vastikkeen määrän kohtuuttomaksi.

Yhtiöjärjestyksessä määrätystä vastikeperusteesta on mahdollista poiketa vain muutamissa asunto-osakeyhtiölaissa säädettyissä tilanteissa tai jos kaikki osakkaat siihen suostuvat. Lain mukaan vastikeperusteesta voidaan poiketa yhtiökokouksen päätöksellä vain hyvitys- ja tasajako- ja hissien jälkiasennustilanteissa tai silloin, kun taloyhtiössä tehtävä uudistus toteutetaan vain tietyissä huoneistoissa ja se tuottaa etua vain näille huoneistoille.

Vastikeperustetta voidaan muuttaa pysyvästi vain yhtiöjärjestyksestä muuttamalla ja osakkaan maksuvelvollisuuden pienentäminen edellyttää tällöin muiden osakkaiden suostumusta.