

# YHTIÖKOKOUS

OSAKAS – MIKSI KANNATTAA OSALLISTUA



**LUOTETTAVAA KIINTEISTÖPALVELUA  
VUODESTA 1974**

**AUKTORISOITUA ISÄNNÖINTIPALVELUA  
VUODESTA 1991**

[Yhtiökokousopas verkossa](#)

# YHTIÖKOKOUS

KAIKKIEN OSAKKAIDEN KANNATTA  
OSALLISTUA YHTIÖKOKOUKSEEN



*Sinulla on oikeus päättää ja vain osallistumalla voit vaikuttaa. Samalla tutustut naapureihisi ja taloyhtiösi asioihin paremmin. Osallistuminen yhtiökokoukseen ei velvoita sinua mihinkään. Hallitukseen ei voi valita ketään ilman asianomaisen suostumusta.*

## TALOYHTIÖN YHTIÖKOKOUS ON OSAKKAAN TÄRKEIN VAIKUTUSKANAVA

Yhtiökokous on se elin jossa voit olla mukana päättämässä taloyhtiösi asioista. Pääset vaikuttamaan mm. asumiskustannuksiisi ja saat tietoa miten yhtiösi taloutta ja rakenteita hoidetaan. Sinä vaikutat ja päätät myös hallituksen valintaan, eli kuka omaisuuttasi hoitaa.

## OSAKKEENOMISTAJAT PÄÄTTÄVÄT:

- taloyhtiön yhtiövastikkeen suuruudesta
- valitsevat hallituksen
- päättävät merkittävistä korjaushankkeista ja saneerauksista
- vahvistavat tilinpäätöksen ja myöntävät vastuuvapauden

Tiesitkö?

YHTIÖKOKOUKSESSA TEHDYT PÄÄTÖKSET VAIKUTTAVAT OSAKKEENOMISTAJIEN ASUMISKUSTANNUKSIIN JA MONESTI MYÖS ASUMISVIIHTYVYYTEEN.



## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

- Tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä
- Hallitus kutsuu kokouksen koolle kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta
- Yhtiöjärjestys määrää varsinaisten yhtiökokousten lukumäärän
- Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään tarvittaessa

## OSALLISTUMISOIKEUS

- Kaikki osakasrekisteriin merkityt saavat osallistua yhtiökokoukseen ja päätöksentekoon
- Osakas voi käyttää kokouksessa avustajaa
- Myös isännöitsijä ja hallituksen jäsenet saavat osallistua kokoukseen vaikka eivät olisikaan yhtiön osakkaita
- Ulkopuolisten asiantuntijoiden osallistumisoikeudesta päättää yhtiökokous

## VALTAKIRJA

- Valtakirjalla voi valtuuttaa toisen henkilön edustamaan itseään yhtiökokouksessa.
- Mikäli huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat useamman kuin yhden henkilön nimissä ja vain yksi on kokouksessa läsnä, on hänellä oltava valtakirja muilta.
- Avio- ja avopuoliso ei yhteisomistajana tarvitse valtakirjaa puolisoiltaan, mikäli he asuvat samassa huoneistossa.
- Leski tarvitsee valtakirjan perikunnalta. Leski, jolla on hallintaoikeustestamentti asuntoon, ei tarvitse valtakirjaa. Valtakirjalla voi valtuuttaa myös ulkopuolisen henkilön.

Valtakirjapohja toimitetaan aina kokouskutsun liitteenä.





## ASIOIDEN KÄSITTELY

- **Asiat käsitellään työjärjestyksen mukaisesti** yksi kerrallaan. Asia esitellään jonka jälkeen puheenjohtaja avaa keskustelun ja jakaa puheenvuorot
- **Osallistu keskusteluun** pyytämällä puheenvuoro puheenjohtajalta. Sinulla on oikeus kysyä ja saada vastauksia, oikeus tehdä muutosehdotuksia, ehdottaa esityksen hylkäämistä tai lykkäämistä ja kannattaa tehtyjä esityksiä
- Kun **puheenvuoroa pyytäneet ovat saaneet esittää puheenvuoronsa** päättää puheenjohtaja keskustelun ja toteaa tehdyt esitykset. Mikäli ehdotuksia on vain yksi, puheenjohtaja toteaa sen päätökseksi. Mikäli esityksiä on useita ja päätös ei synny yksimielisesti, suoritetaan äänestys asian päättämiseksi.
- **Koeäänestys.** Puheenjohtaja voi käyttää koeäänestystä helpottaakseen kokouksen kulkua. Koeäänestys tehdään käsiä nostamalla jolloin nähdään yhtiökokouksen alustava kanta. Koeäänestyksen jälkeen saattaa ehdotuksen tehnyt vetää ehdotuksensa takaisin, jolloin vältytään äänestykseltä.



- **Kannatusmenettely.** Hyväksyttämällä yhtiökokouksen alussa kannatusmenettely helpotetaan kokouksen kulkua. Tämä tarkoittaa, että ehdotusta tulee kannattaa, jotta siitä voidaan äänestää.

Hallituksen tekemää ehdotusta ei tarvitse kannattaa. Myöskään henkilövalinnoissa ei ehdotuksia tarvitse kannattaa vaan niistä äänestetään, mikäli ehdotusta ei vedetä takaisin.

## PÄÄTÖKSET

Päätökset syntyvät yleensä yksimielisesti. Mikäli äänestetään, tulee varmistaa riittääkö enemmistö päätös vai tarvitaanko määräenemmistö? Osakkaat päättävät äänestystavasta joka voi olla suljettu lippuäänestys, käden nosto tai nimenhuuto.

### YKSINKERTAINEN ENEMMISTÖPÄÄTÖS

**Suurin osa yhtiökokouksen päätöksistä** on yksinkertaisia enemmistöpäätöksiä. Ehdotus joka saa enemmän kuin puolet äänistä voittaa. Sellaisia ovat mm. tilinpäätöksen vahvistaminen, talousarvion vahvistaminen, vastikkeiden määrä ja vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle.

**Muita yksikertaisella enemmistö päätöksellä** tehtäviä ovat sellaiset päätökset, jotka voi kattaa yhtiövastikkeella. Sellaisia ovat mm. kiinteistön lämmitys, vesi ja jätevesiasiat ja sellaiset kunnossapitokustannukset jotka liittyvät esim. vuosikorjauksiin.

### MÄÄRÄENEMMISTÖPÄÄTÖS

**Joitain päätöksiä tulee tehdä määräenemmistö päätöksenä.** Tällaisia ovat mm. yhtiöjärjestyksen muutokset tai kustannusten jakaminen tasan huoneistojen kesken.

Määräenemmistö päätös syntyy silloin, kun tehtyä ehdotusta kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Molempien vaatimusten tulee täytyä.

Yhtiöjärjestyksessä voi olla määräys korkeammasta äänten enemmistöstä, jotta ehdotus voi tulla hyväksytyksi. Yhtiöjärjestyksessä voi myös olla määräys, että kullakin osakeryhmällä eli huoneistolla on yksi ääni.



**OSAKERYHMÄ ON JAKAMATON. TÄMÄ TARKOITTAÄ, ETTÄ JOS PUOLISOT OVAT ERI MIELTÄ, HEIDÄN ÄÄNENSÄ MITÄTÖITYVÄT.**



## KOKOUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Hallitus päättää noudattaen taloyhtiön omaa yhtiöjärjestystä ja asunto-osakeyhtiölakia niistä asioista, joita yhtiökokouksessa käsitellään. Vain yhtiökokouksutsussa mainituista asioista voidaan päättää. Muista asioista voidaan kuitenkin keskustella.

Kokouksutsun liitteenä on isännöitsijän ja hallituksen ennalta valmisteleva kokousmateriaali kuten tilinpäätös ja korjaushankkeiden suunnitelmat. Tutustu asiakirjoihin jo ennen kokousta jotta voit esittää ja perustella kantasi.



## YHTIÖKOKOUSSANASTO TUTUKSI

### Enemmistö päätös

on ehdotus joka tulee yhtiökokouksen päätökseksi ja jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, eli on enemmistön päätös.

**Henkilövaaleissa** tulee valituksi eniten ääniä saanut. Äänten mennessä tasan vaalin ratkaisee arpa.

Muissa äänestyksissä puheenjohtajan ääni ratkaisee tasatilanteessa.

### Esteellisyys

tarkoittaa, että osakas ei saa äänestää itseään koskevassa asiassa. Esim. hallituksen jäsen ei voi äänestää omasta vastuuvapaudestaan. Esteellisyys ei estä osallistumasta keskusteluun.

### Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan muut menot eli ylläpito- ja hoitomenot, paitsi pääoma- ja erillsvastikkeilla katettavat menot.

### Kunnossapitotarveselvitys

on taloyhtiön hallituksen kirjallinen esitys varsinaiselle yhtiökokoukselle taloyhtiön rakennusten ja kiinteistöjen viiden seuraavan vuoden kunnossapitotarpeesta. Tämä esitellään yhtiökokoukselle vaikka siitä ei tehdä päätöksiä.

### Määräenemmistö päätös

on sellainen päätös jossa päätöksen taakse vaaditaan vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

### Pääomavastike

Pääoma- eli rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön

pitkävaikutteiset menot, eli lyhennetään lainaa, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistamisesta.

### Rahastointi

on kirjanpidollinen toimenpide joka on mahdollista tehdä ja siten pienentää taloyhtiön tilikauden tulosta ja siten välttää veroseuraamukset.

### Tasajakoperuste

tarkoittaa kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamista tasan huoneistojen kesken. Tällaisia voivat olla esimerkiksi huoneistojen ulko-ovien uusiminen, mikäli jokaisessa huoneistossa on yhtä monta ulko-ovea. Tällöin etu on kaikille osakkaille yhtä suuri. Menettely edellyttää määräenemmistö päätöstä.

### Tase

kertoo varat ja velat tilinpäätöshetkellä, eli kuinka paljon yhtiöllä on rahavaroja ja kuinka paljon velkaa.

### Tilinpäätös

kertoo mihin yhtiön rahoja on käytetty ja miten menot on katettu sekä tuloksesta ja varallisuudesta.

### Toimintakertomus

antaa tietoa yhtiön tilikaudesta, taloudellisesta tilanteesta sekä toimintakauden tärkeimmistä tapahtumista ja tulevaisuudesta.

### Tuloslaskelma

kertoo mistä rahat ovat tulleet ja mihin ne ovat menneet.

### Vastuuvapaus

myönnetään yhtiökokouksessa hallitukselle ja isännöitsijälle. Kun vastuuvapaus on myönnetty tilivelvollisille, ei pääsääntöisesti enää voi vaatia vahingonkorvauksia

### Yhtiövastike

on taloyhtiön osakkailtaan perimä maksu, jolla katetaan yhtiön menoja. Yhtiövastike voi koostua useasta eri vastikkeesta, joista tavanomaiset ovat hoito- ja pääomavastike sekä vesimaksu.

### Äänileikkuri

tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja ei saa äänestää yli viidesosalla kokouksessa edustettujen osakkaiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Yhtiöjärjestyksessä voi olla tarkempia määräyksiä äänileikkurista.

