

Vinkkari

BRALEVA KIINTEISTÖPALVELUT OY:N ASIAKASLEHTI – HYVÄN ASUMISEN ASIALLA

TALVI 2021

ERILLISLIITE
yhtiökokous
VAIN OSALLISTUMALLA
VOIT VAIKUTTA!

SINÄ PÄÄTÄT!

Vain osallistumalla voit vaikuttaa!

YHTIÖKOKOUS ON TALOYHTIÖN YLIN PÄÄTTÄVÄ ELIN

Yhtiökokous on osakkaan tärkein vaikutuskanava taloyhtiössä.

Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin, jossa sinä osakkaana päätät taloyhtiösi asioista. Yhtiökokoukseen osallistumalla pääset vaikuttamaan asumiskustannuksiisi ja saat tietoa siitä, miten omaisuuttasi hoidetaan. Voit myös vaikuttaa hallituksen valintaan eli päätökseen siitä, kuka sinun omaisuuttasi hoitaa.

Varsinainen yhtiökokous

- Pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- Hallitus kutsuu koolle kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.
- Varsinaisia yhtiökokouksia voi olla useampia vuodessa, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään.
- Varsinaisten lisäksi pidetään tarvittaessa ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Osakkeenomistajat mm.

- Päättävät taloyhtiönsä yhtiövastikkeen määrästä ja talousarviosta.
- Valitsevat hallituksen taloyhtiölleen.
- Päättävät merkittävimmistä korjaushankkeista ja remonteista.
- Vahvistavat tilinpäätöksen ja myöntävät vastuuvapauden.

Yhtiökokouksen päätökset vaikuttavat jokaisen osakkeenomistajan asumiskustannuksiin sekä monesti myös asumisviihtyvyyteen.

Kuka saa osallistua?

- Kaikilla osakeluetteloon merkityillä osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja päätöksentekoon.
- Osakas voi käyttää kokouksessa avustajaa.
- Myös isännöitsijä ja hallituksen jäsenet saavat osallistua kokoukseen, vaikka he eivät olisi yhtiön osakkaita.
- Yhtiökokous voi sallia, että läsnä on ulkopuolisia asiantuntijoita.

Valtakirja mukaan

- Voit valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan yhtiökokoukseen puolestasi.
- Huoneistossa asuva leski tarvitsee aina valtuutuksen kaikilta kuolinpesän osakkeilta edustaakseen kuolinpesää yhtiökokouksessa.
- Myös avio- ja avopuolisot tarvitsevat valtakirjan aviopuolisoltaan, mikäli he eivät asu samassa taloudessa kyseisessä taloyhtiössä.

Valtakirja on kokouskutsun liitteenä.

Miten päätökset syntyvät?

Yhtiökokousten päätöksistä valtaosa syntyy yksimielisesti. Mikäli yhtiökokouksessa päätöstä tehdessä äänestetään, tulee huomioida riittääkö enemmistö päätös vai tarvitaanko määräenemmistö. Osakkaat päättävät

tavan, jolla kokouksessa äänestetään. Se voi olla suljettu lippuäänestys, kädennosto tai nimenhuuto.

Yksinkertainen enemmistö-päätös

Suurin osa yhtiökokouksien päätöksistä tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä eli se ehdotus voittaa, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Yksinkertaisella enemmistöllä päätetään varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvista asioista, kuten tilinpäätöksen ja talousarvion vahvistamisesta, vastikkeen määrästä sekä vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja isännöitsijälle.

Lisäksi enemmistö päätöksinä tehdään yleensä päätökset, joiden kustannukset voidaan kattaa yhtiövastikkeella. Ne voivat koskea kiinteistön lämmitystä, vettä ja jätevettä sekä kiinteistönhoitoa. Myös kaikki kunnossapitokustannukset kuten vuosikorjaukset ja peruseräkorjaukset ovat tällaisia.

Määräenemmistö päätös

Jotkut päätökset on tehtävä määräenemmistö päätöksinä, kuten päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai kustannusten jakamisesta tasan huoneistojen kesken.

Määräenemmistö päätös syntyy, kun ehdotusta kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Molempien vaatimusten on täyttyttävä. Yhtiöjärjestys

voi määrätä korkeammasta ääntenemmistöstä esityksen läpiviemiseksi tai että kullakin osakeryhmällä eli huoneistolla on yksi ääni.

Tiesitkö?

Ketään ei esimerkiksi valita hallituksen ilman hänen omaa suostumustaan.



LIIKETOIMINTAJOHTAJA,
ISÄNNÖINTI

JARI NIEMINEN

Braleva Kiinteistöpalvelut Oy

ASIAKOHDAN KÄSITTELY KOKOUKSESSA



Asiat käsitellään kokouksessa yksi kerrallaan hyväksytyssä työjärjestyksessä. Käsiteltävä asia esitellään ja sen jälkeen kokouksen puheenjohtaja avaa keskustelun ja jakaa puheenvuorot.

Osallistu rohkeasti keskusteluun pyytämällä puheenvuoroa kokouksen puheenjohtajalta. Osakkeenomistajana voit esittää kysymyksiä, tehdä muutosesityksiä, ehdottaa esityksen hylkäämistä tai lykkäämistä tai kannattaa tehtyjä esityksiä.

Kun kaikki halukkaat ovat saaneet pidettyä puheenvuoronsa, puheenjohtaja päättää keskustelun sekä toteaa tehdyt esitykset. Mikäli on tehty vain yksi ehdotus, puheenjohtaja toteaa sen tulleen päätökseksi. Ellei päätös synny yksimielisesti, suoritetaan äänestys asian päättämiseksi.

Koeäänestys: Puheenjohtaja voi helpottaa kokouksen kulkua koeäänestyksellä, jossa saadaan käsi nostamalla yhtiökokouksen alustava kanta. Koeäänestyksen jälkeen ehdotuksen tehnyt henkilö voi vetää ehdotuksensa takaisin eikä varsinaista äänestystä tarvita.

Kannatusmenettely: Jos yhtiökokous ei halua äänestää joka ikisestä ehdotuksesta, puheenjohtaja voi kokouksen alussa hyväksyttävä kannatusmenettelyn käyttämisen. Se tarkoittaa, että vain kannatetuista ehdotuksista äänestetään. Hallituksen esitystä

ei kuitenkaan tarvitse kannattaa. Henkilövalinnoissa kaikki ehdotukset otetaan aina äänestykseen.

KOKOUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Hallitus päättää taloyhtiön omia yhtiöjärjestyksen määräyksiä sekä asunto-osakeyhtiölakia noudattaen asioista, joita yhtiökokouksessa käsitellään. Vain yhtiökokouskutsussa

mainituista asioista voidaan päättää. Muista asioista voidaan keskustella kokouksen jälkeen.

Kokouskutsun liitteenä on isännöitsijän ja hallituksen etukäteen valmis-telema materiaali, kuten tilinpäätös ja korjaushankkeiden suunnitelmat. Tutustu kokouskutsun mukana saapuviin asiakirjoihin ennen kokousta, niin sinun on helppo esittää ja perustella kantasi.

Tutustu taloyhtiösi yhtiöjärjestykseen. Löydät sen taloyhtiösi asukas-sivuilta.

Yhtiöjärjestyksessä määritellään mm.

- yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat
- vastikeperusteet
- hallituksen jäsenien lukumäärä.

Vain yhtiökokouskutsussa mainituista asioista voidaan päättää.

braleva.fi asukassivut
on sinun tietopankkisi!

TERMIT TUTUIKSI

Esteellisyys tarkoittaa, että osakkeenomistaja ei saa äänestää itseään koskevassa asiassa. Esimerkiksi hallituksen jäsen ei saa äänestää omasta vastuuvapaudestaan. Vaikka on esteellinen, saa osallistua keskusteluun.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön ylläpito ja hoitomenot.

Kunnossapitotarveselvitys on hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana. Toimet vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen tai yhtiövastikkeeseen. Esitellään yhtiökokoukselle, mutta siitä ei tehdä päätöstä.

Pääomavastikkeella (=rahoitusvastike) lyhennetään taloyhtiön lainaa, joka voi liittyä kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta aiheutuviin pitkävaikutteisiin menoihin. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisin.

Rahastointi on verottajan taloyhtiöille suoma kirjanpidollinen toimenpide, jolla pienennetään taloyhtiön tilikauden tulosta ja vältetään mahdolliset veroseuraukset.

Talousarvio on suunnitelma tulevan vuoden tuloista ja menoista. Se antaa toimintaraamit seuraavalle toimintavuodelle ja se vahvistetaan varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Tasajakoperuste tarkoittaa kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamista tasan huoneistojen kesken. Tämä voi koskea esimerkiksi huoneistojen ulkoovien uusimista, jos jokaisessa huoneistossa on yhtä monta ulkoovea, jolloin etu kaikille on yhtä suuri. Edellyttää määränemistöpäätöstä.

Tase kertoo varat ja velat tilinpäätöshetkellä eli kuinka paljon taloyhtiöllä on rahaa ja velkaa.

Tilinpäätös kertoo yhtiön tuloksesta ja varallisuudesta. Tilinpäätökseen kuuluvat tuloslaskelma, tase, liitetiedot sekä toimintakertomus.

Toimintakertomus täydentää tuloslaskelmaa ja antaa tietoa yhtiön toiminnasta ja tulevaisuudesta.

Tuloslaskelma kuvaa, mistä rahat ovat tulleet ja mihin ne ovat menneet.

Tulot ovat tilikauden tuottoja, kuten vastike- ja vuokratuloja ja tuloja autopaikoista.

Vastuuvapaus myönnetään yhtiökokouksessa niille, jotka ovat tilikauden aikana toimineet hallituksen jäsenenä tai isännöitsijänä. Kun vastuuvapaus on myönnetty, ei hallitukselta ja isännöitsijältä voida pääsääntöisesti enää vaatia vahingonkorvauksia.

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta sekä mahdollisista erillisvastikkeista, kuten esimerkiksi vesimaksusta.

Äänileikkuri tarkoittaa, että osakkeenomistaja ei saa äänestää yli 20 prosentilla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Yhtiöjärjestyksessä voi olla tarkempia määräyksiä äänileikkurin käytöstä.

BRALEVA

Asumisen kaikki palvelut