

# 2

# Vastike

## 2.1 Yhtiöjärjestyksen vastikemääräykset

”

*Osakas on velvollinen maksamaan yhtiölle vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaisesti.*

Osakas on velvollinen maksamaan yhtiölle vastiketta yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaisesti. Jos yhtiöjärjestys sisältää määräykset vain hoitovastikkeesta ja pää-

omavastikkeesta, tulee hoitovastikkeilla kattaa kaikki yhtiön hoitomenot.

Jos yhtiössä halutaan peria hoitovastikkeen lisäksi erillistä vastiketta (ks. 2.3), tulee siitä ottaa määräys yhtiöjärjestykseen. Vastikeperusteen muutos vaatii lähtökohtaisesti jokaisen sellaisen osakkaan suostumuksen, jonka maksuvelvollisuus muutoksen johdosta lisääntyy.

Poikkeuksena ovat tilanteet, jossa vastikkeen perusteeksi otetaan luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus. Tällaisia ovat esimerkiksi mitattu vedenkulutus tai huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä vesivastikkeen perusteena taikka huoneistojen lukumäärä laajakaistavastikkeen perusteena. Vesivastikkeen periminen mitatun kulutuksen perusteella on itse asiassa pakollista osassa taloyhtiöitä asunto-osakeyhtiölain 23.11.2020 voimaan tulleen muutoksen mukaan (ks. luku 2.3.1).

Vastikemääräyksiä yhtiöjärjestykseen kirjattaessa tulee olla tarkka, sillä jos määräys jää puutteelliseksi, vastiketta ei välttämättä voida periä sen perusteella. Vastikemääräykset kannattaakin laadittua taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin perehtyneellä lakimiehellä. Määräyksissä tulee mainita seuraavat asiat:

- 1) vastikkeenmaksuvelvolliset osakkaat, etenkin tilanteessa, jossa kaikki yhtiön osakkaat eivät ole velvollisia maksamaan kyseistä vastiketta
- 2) vastikkeen peruste, eli millä perusteella vastikkeella katettavat kustannukset jaetaan maksuvelvollisten osakkaiden maksettavaksi
- 3) mitä kustannuksia vastikkeella katetaan
- 4) kuka määrää vastikkeen suuruuden sekä maksuajan ja -tavan (yhtiökokous vai hallitus).



Autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja (1) on velvollinen suorittamaan yhtiölle latausvastiketta, jolla katetaan sähköajoneuvon lataamisesta yhtiölle aiheutuneet sähkönkulutuksen kustannukset (3). Vastikkeen suuruuden määrää yhtiön hallitus (4) käyttäen perusteena autopaikkakohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukemia (2). Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus (4).

## 2.2 Hoito- ja pääomavastike

Yhtiövastike jaetaan usein hoito- ja pääomavastikkeeseen. *Hoito-vastikkeella* katetaan yhtiön hoitomenot, esimerkiksi yhtiön juoksevat menot sekä vuosikorjaustyypisten hankkeiden kustannukset.

Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään *pääomavastikkeesta* ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen

hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tyypillisesti pääomavastikkeella katetaan taloudellisesti ja teknisesti laajojen peruskorjaus- ja perusparannushankkeiden kustannukset. Vastikkeesta on aiemmin käytetty termiä rahoitusvastike, mutta nykyisin on suotavaa käyttää voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaista pääomavastike-termiä.

”  
*Pääomavastikkeen perusteen tulee olla sama varsinaisessa vastikemääräyksessä ja lainaosuuden poismaksumääräyksessä.*

Yhtiöjärjestystä laadittaessa tulee olla tarkka, että pääomavastikkeen peruste on sama varsinaisessa vastikemääräyksessä ja lainaosuuden poismaksumääräyksessä, jos se jälkimmäisessä erikseen mainitaan. Näin on varsinkin silloin,

kun hoitovastikkeella ja pääomavastikkeella on eri perusteet. Lainaosuuden poismaksumääräyksen on nimittäin oikeuskäytännössä katsottu sisältävän myös pääomavastikkeen perusteen, jos määräyksessä otetaan kantaa siihen, minkä perusteen mukaan osakkaan poismaksettava lainaosuus määräytyy.

Suosittelava tapa on viitata lainaosuuden poismaksumääräyksessä pääomavastikeperusteeseen poismaksettavan lainaosuuden laske-  
misperusteena, esimerkiksi seuraavasti:

*Osakkeenomistajilla on oikeus maksaa pääomavastikeperusteen mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista...*

Yhtiön tulee yhtiöjärjestyksen vastikemääräyksiä muuttaessaan ottaa huomioon, että jos muutos lisää jonkun osakkaan maksuvelvollisuutta aikaisempaan nähden, vaatii muutos kyseisen osakkaan suostumuksen. Näin on tyypillisimmin silloin, kun hoito- ja pääomavastikkeen perusteet eivät ole samat. Tällaisessa tilanteessa

myös vastikkeen käyttöalaa (mitä kustannuksia vastikkeella katetaan) koskevat muutokset saattavat vaatia osakkaan tai osakkaiden suostumuksen.

Seuraavassa on esimerkki tyypillisestä hoito- ja pääomavastikemääräyksestä. Esimerkissä pääomavastikkeen käyttöala vastaa asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä.

**MALLI**

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien hoito- ja pääomavastikkeiden suuruuden käyttäen perusteena x §:n mukaisia huoneistojen pinta-aloja.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Seuraavassa on esimerkki lainaosuuden poismaksumääräyksestä:

**MALLI**

### **Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista**

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa pääomavastikeperusteen mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä lainaosuuden tai hankeosuuden lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista tai muista vastaavista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudesta vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden tai hankeosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

## 2.3 Erillisvastikkeet

Hoitovastikkeella katettavien kustannusten piiristä voidaan erottaa kustannuseriä katettavaksi erillisvastikkeella. Esimerkiksi veden kulutuksen kustannukset voidaan määrätä katettavaksi vesivastikkeella (ks. 2.3.1) ja kaapelitelevisio- ja laajakaistapalvelusta

aiheutuvat kustannukset tietoliikennevastikkeella (ks. 2.3.2). Lisäksi monissa taloyhtiöissä autopaikkoihin liittyvät kustannukset katetaan erillisellä vastikkeella (ks. 2.3.3–2.3.4).

*Hoitovastikkeella katettavien kustannusten piiristä voidaan erottaa kustannuseriä katettavaksi erillisvastikkeella.*

### 2.3.1 Vesivastike

Vesivastikkeesta on perinteisesti käytetty vesimaksu-nimitystä, mutta koska kyse on tosiasiallisesti vastikkeesta, *vesivastike* on oikeampi termi.

Vesivastike käsitteenä kattaa sekä lämpimän että kylmän veden kulutuksen kustannukset. Vesivastike kattaa lisäksi huoneistokohtaisesti kulutetun jäteveden kustannukset.

*Vesivastike kattaa lämpimän ja kylmän veden sekä huoneistokohtaisesti kulutetun jäteveden kustannukset.*

Mahdollista on myös ottaa yhtiöjärjestykseen nimenomainen määräys lämminvesivastikkeesta, joka kattaa ainoastaan lämpimän veden kulutuksen kustannukset.

#### Vesivastikkeen peruste

Vesivastikkeen perusteena on usein joko huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärä tai vesimittarin osoittama kulutuslukema. Liiketilojen kohdalla perusteena voi olla esimerkiksi myös yhden henkilön vesivastike per jokaista alkavaa 50 pinta-alaneliömetriä.

*Huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärällä* tarkoitetaan käytännössä väestörekisterissä kyseisessä huoneistossa kirjoilla olevien henkilöiden lukumäärää. Jos huoneistossa tosiasiallisesti asuu useampi henkilö, voidaan vesivastiketta periä tämän perusteella.

*Vesivastikkeen perusteena on usein joko huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärä tai vesimittarin osoittama kulutuslukema.*

Seuraavassa on kaksi esimerkkiä vesivastikemääräyksestä, joka kattaa kylmän ja lämpimän veden kulutuksen, jäteveden sekä lämmitysenergian kustannukset:

### MALLI

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä (sekä veden lämmittämisestä aiheutuvista kustannuksista) suoritetaan vesivastike, jonka suuruuden hallitus määrää käyttäen perusteena huoneistokohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukemia.

*tai*

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä (sekä veden lämmittämisestä aiheutuvista kustannuksista) suoritetaan vesivastike, jonka suuruuden hallitus määrää käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumääriä.

Mittausperusteiseen vesivastikkeeseen siirtymiseen vesimittareiden asennuksen jälkeen voidaan varautua kirjaamalla yhtiöjärjestykseen seuraavanlainen määräys:

### MALLI

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan yhtiön hallituksen määräämä vesivastike huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, kun yhtiö on asennuttanut tätä tarkoitusta varten mittauslaitteet. Kun laitteet on asennettu, suoritetaan mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset mainitun henkilölukumäärään perustuvan vesivastikkeen sijasta.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

## Asunto-osakeyhtiölain määräykset kulutusperusteisesta vesivastikkeesta

Asunto-osakeyhtiölain 23.11.2020 voimaan tulleen muutoksen mukaan taloyhtiössä on jatkossa käytettävä vesivastikkeen perusteena luotettavasti mitattua todellista kulutusta riippumatta siitä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään. Säännös koskee

- uudiskohteita, joiden rakennuslupa on haettu 23.11.2020 tai sen jälkeen
- vanhoja taloyhtiöitä, joissa on haettu rakennuslupaa käyttövesiputkistojen uusimiselle tai uudisrakentamiselle 23.11.2020 tai sen jälkeen.

Näihin yhtiöihin on asennettu tai asennetaan kylmän ja lämpimän veden kulutusta mittaavat etäluettavat vesimittarit, ja vesikusannukset peritään mittarilukemien perusteella. Näin silloinkin, kun yhtiöjärjestyksessä on määrätty henkilölukuun perustuvasta vesimaksusta. Yhtiöjärjestyksen seuraavan päivituksen yhteydessä kannattaakin poistaa maininta henkilölukuun perustuvasta vesimaksusta ja kirjata vastikemääräykseen, että vesivastikkeen suuruuden määrää hallitus käyttäen perusteena huoneistokohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukemia.

Muiden vanhojen yhtiöiden kohdalla vesivastikkeen periminen ja peruste määräytyy edelleen yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella. Vanhat taloyhtiöt siirtyvät uuden sääntelyn piiriin vasta, kun ne seuraavan kerran hakevat rakennuslupaa käyttövesiputkistojen uusimiselle ja urakan yhteydessä asennuttavat vesimittarit.