

Sisällys

1	YHTIÖJÄRJESTYS JA SEN PÄIVITYSTARVE	8
1.1	Yhtiöjärjestyksen vähimmäissisältö	8
1.2	Miksi yhtiöjärjestys voi olla tarpeen päivittää?	10
1.3	Yhtiöjärjestyksen rakenteistaminen	11
2	VASTIKE	14
2.1	Yhtiöjärjestyksen vastikemääräykset	14
2.2	Hoito- ja pääomavastike	15
2.3	Erillisvastikkeet	18
2.3.1	Vesivastike	19
2.3.2	Tietoliikennevastike	22
2.3.3	Autopaikkavastike	23
2.3.4	Sähköajoneuvon latausvastike	24
2.4	Hissivastike	25
2.5	Rakennuskohtainen vastike	27
2.6	Arvonlisäverovastike	29
2.7	Vastikkeeseen rinnastettavat maksut	31
2.7.1	Käyttökorvaukset	32
2.7.2	Hyödykkeiden yhteishankinnan kustannukset	33
3	YHTIÖN JOHTO JA TOIMIHENKILÖT	35
3.1	Hallitus	35
3.1.1	Jäsenten toimikausi	35
3.1.2	Jäsenten lukumäärä	36
3.2	Isännöitsijä	38
3.3	Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja	39
3.3.1	Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta	39
3.3.2	Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan toimikausi	42

4	TILIKAUSI JA TILINPÄÄTÖS	44
	4.1 Tilikausi.....	44
	4.2 Tilinpäätös ja siihen liittyvien asiakirjojen luovuttaminen	45
5	YHTIÖKOKOUS.....	47
	5.1 Yhtiökokouksen pitoaika ja -paikka	47
	5.1.1 Yhtiökokouksen pitoaika	47
	5.1.2 Yhtiökokouksen pitopaikka.....	48
	5.2 Yhtiökokouskutsun toimittaminen	48
	5.2.1 Kutsun toimittamisaika	48
	5.2.2 Kutsun toimittamistapa.....	49
	5.3 Etäosallistuminen.....	51
	5.4 Hallituksen kunnossapitotarveselvitys sekä selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä	52
	5.5 Äänimäärät yhtiökokouksen äänestyksissä	54
	5.5.1 Osakkeen tai osakeryhmän tuottama äänimäärä.....	54
	5.5.2 Äänileikkuri.....	54
6	KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKO JA SIITÄ POIKKEAMINEN	57
	6.1 Lain määräykset vastuunjaosta	57
	6.2 Yhtiöjärjestyksen laista poikkeavat määräykset kunnossapitovastuusta.....	58
	6.2.1 Kosteus- ja vedeneristeet.....	58
	6.2.2 Osakkaan toteuttamat muutostyöt ja lisäykset.....	59
	6.2.3 Kunnossapidon siirtäminen laajasti osakkaan vastuulle ..	62
	6.2.4 Vastuu seurannaisvahingoista.....	65
	6.2.5 Sähköautojen latauspisteet	66
7	LUNASTUSLAUSEKE	68
	7.1 Lain pakottavat määräykset lunastusmenettelystä	68
	7.1.1 Soveltaminen lunastuslausekkeisiin.....	68
	7.1.2 Soveltaminen suostumus- ja etuostolausekkeisiin.....	69

7.2	Lunastusmenettely ja sitä koskevat yhtiöjärjestyksen määräykset.....	70
7.2.1	Lunastukseen oikeutetut tahot	70
7.2.2	Lunastuksen alaiset saannot.....	71
7.2.3	Samalla siirrolla siirtyvien osakkeiden lunastaminen kerralla	72
7.2.4	Osakkeen siirtymisestä ilmoittaminen lunastukseen oikeutetuille	73
7.2.5	Lunastusvaatimuksen esittäminen yhtiölle	74
7.2.6	Lunastuksen etuoikeusjärjestys.....	74
7.2.7	Lunastushinta ja sen maksaminen.....	74
7.3	Lunastuslausekkeen muoto	75
8	MUUT MÄÄRÄYKSET	78
8.1	Osakepääoma	78
8.1.1	Osakepääoman määrä	78
8.1.2	Osakkeiden lukumäärä ja nimellisarvo	79
8.2	Tupakointikielto	79
8.3	Majoitustoiminnan kielto	82
9	KESKINÄISEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖN ERITYISPIIRTEET	84
9.1	Sovellettavien lakien määrittely yhtiöjärjestyksessä.....	84
9.2	Siirtyminen sähköiseen osakehuoneistorekisteriin	87
	LIITTEET	88
	Liite 1 Malli yhtiöjärjestyksen vähimmäissisällöstä.....	88
	Liite 2 Yhtiöjärjestysmalli	90
	Liite 3 Bolagsordningsmodell	97
	Liite 4 Yhtiöjärjestysmalli kiinteistöosakeyhtiöön (yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia)	104
	HAKEMISTO	109