

Yhtiökokoussanasto

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Avustaja

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on oikeus käyttää yhtiökokouksessa valitsemaansa avustajaa. Avustajan käytöstä tulee ilmoittaa viimeistään paikan päällä yhtiökokouksessa. Avustajalla on tilaisuudessa puheoikeus, ja hän voi myös osakkaan pyynnöstä äänestää yhtiökokouksessa osakkaan puolesta. Äänioikeus pitää kuitenkin todeta yhtiökokouksessa erikseen.

Enemmistöpäätös ja määräenemmistöpäätös

Kun ehdotus saa yhtiökokouksessa yli puolet annetuista äänistä, kyseessä on enemmistöpäätös. Eniten ääniä saanut ehdotus voittaa. Äänten mennessä tasan henkilövaali ratkaistaan arvalla ja muu äänestys puheenjohtajan mielipiteellä – jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Määräenemmistöpäätöksessä päätökseksi tulee ehdotus, jota kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä ovat yleensä

- yhtiöjärjestyksen muuttaminen
- suunnattu osakeanti
- optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen
- suunnattu omien osakkeiden hankkiminen

Määräenemmistövaatimusta ei voi lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

Hoitovastike

Osakkailta kuukausittain perittävä maksuerä, jonka suuruus määräytyy yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan. Se on yhtiövastikkeen osa, jolla tyypillisesti katetaan kiinteistön kunnossapito-, korjaus- ja lämmityskulut, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut, puhtaanapito- ja jätehuoltokulut sekä isännöintipalkkiot. Yhtiöjärjestys määrittelee mitä kullakin vastikkeella katetaan.

Kunnossapitotarveselvitys

Kirjallinen luettelo niistä kiinteistön kunnossapito- ja korjaustoimista, jotka taloyhtiön hallitus näkee tarpeelliseksi tehdä seuraavien viiden vuoden aikana.

Kunnossapitotarveselvitys auttaa pitämään kiinteistöstä huolta suunnitelmallisesti. Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että selvitys esitellään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Nimenhuutoäänestys

Suljettua lippuäänestystä nopeampi äänestystapa. Kokouksen sihteeri lukee vuorotellen osakkaiden nimet ja äänimäärät. Osakkaat ilmoittavat kukin vuorollaan, mitä äänestävät. Annetut äänet merkitään ääniluetteloon, jonka perusteella lasketaan lopullinen tulos.



Yhtiökokoussanasto

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Osakeluettelo

Ajantasainen luettelo kaikista taloyhtiön osakkeenomistajista ja heidän omistamistaan osakkeista lajeittain ja määrittäin. Osakeluettelon tulee olla nähtävänä yhtiökokouksessa.

Pääomavastike

Pääoma tai rahoitusvastike on se osa yhtiövastikkeesta, jota taloyhtiö perii osakkailtaan yleensä yhtiön pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiin ja korkoihin. Osakas maksaa pääomavastiketta yleensä esimerkiksi silloin, kun taloyhtiö suorittaa putkiremontin. Yhtiöjärjestys määrittelee, mitä kullakin vastikkeella katetaan.

Suljettu lippuäänestys

Toimii esimerkiksi näin: Ääntenlaskijat jakavat kullekin osakkaalle äänestyslipun, johon merkitään osakkaan käytössä oleva äänimäärä. Osakas kirjoittaa lippuun sen, mitä äänestää. Lisäksi on suositeltavaa, että lippuun kirjoitetaan huoneiston numero. Tämän jälkeen liput kerätään ja ääntenlaskijat laskevat tuloksen. Yhtiökokous voi päättää enemmistöllä, että äänestys toteutetaan suljettuna lippuäänestyksenä.

Tilinpäätös

Tilinpäätöksestä löytyvät taloyhtiön keskeiset luvut niin tilinpäätöksen valmistumispäivänä kuin koko kuluneen vuoden ajalta. Se kertoo, mihin taloyhtiö on käyttänyt rahaa ja miten menot on katettu. Tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta, taseesta ja liitetiedoista. Osakkaan kannattaa selvittää tilinpäätöksestä, onko kerättyjä rahoja käytetty tarkoituksenmukaisesti ja yhteisesti sovitulla tavalla.

Tilintarkastuskertomus

Tilintarkastuskertomus on ammattilaisen eli KHT- tai HT-tilintarkastajan tekemä tarkastuskertomus. Tilintarkastuskertomuksen sisältö ja muoto on määritelty laissa tarkasti.

Toiminnantarkastuskertomus

Toiminnantarkastuskertomuksen laatii toiminnantarkastaja. Tilikaudelta päivätty ja allekirjoitetussa toiminnantarkastuskertomuksessa yksilöidään tarkastuksen kohteena ollut tilikausi. Toiminnantarkastuskertomuksessa lausutaan, sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin tiedot yhtiön tuloista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, veloista ja yhtiön antamista vakuuksista sekä toimintakertomuksen.



Yhtiökokoussanasto

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Toimintakertomus

Sanallinen selvitys yhtiön tilikaudesta, taloudellisesta tilanteesta ja muista oleellisista asioista, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiöiden on aina laadittava toimintakertomus. Kuuluu osaksi tilinpäätöskokonaisuutta.

Yhtiövastike

Yhtiövastike on taloyhtiön osakkailtaan perimä maksu, jolla katetaan yhtiön menoja. Yhtiövastike voi koostua useista erilaisista vastikkeista, joista tavanomaisimpia ovat hoito- ja pääomavastike sekä vesivastike.

Äänestystapa

Asunto-osakeyhtiölaki ei määrittely yhtiökokouksen äänestystapaa. Vaihtoehdot ovat käytännössä suljettu lippuäänestys tai nimenhuutoäänestys. Menettelytavasta voidaan päättää kokouksen alussa tai jokaisen äänestyksen kohdalla erikseen. Yhtiökokous päättää asiasta enemmistöllä. Kokouksessa voidaan tehdä myös koeäänestys. Silloin saadaan käsiä nostamalla selville yhtiökokouksen alustava kanta. Koeäänestystä ehdottaneen henkilön on kuitenkin muistettava, että hänen on vedettävä koeäänestyksen jälkeen ehdotuksensa takaisin, jotta varsinaista äänestystä ei tarvittaisi.

Ääniluettelo

Kokouksen puheenjohtajan tehtävä on huolehtia siitä, että yhtiökokouksessa läsnä olevista osakkaista, asiamiehistä ja avustajista laaditaan ääniluettelo. Siihen merkitään kunkin osakkeenomistajan osakkeiden lukumäärä ja äänimäärä.

Äänileikkuri

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellyn äänileikkurin tarkoitus on varmistaa, että kukaan omistajista ei saa kohtuuttoman paljon valtaa äänestystilanteessa.

Äänileikkuri tarkoittaa sitä, että jos yhden henkilön tai samojen tahojen yhdessä omistamat osakeryhmät yksinään tuottavat yli 20 prosentin ääniosuuden kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, tulee äänileikkuri sovellettavaksi. Valtuutuksella saatuja ääniä ei lasketa yhteen voimassa olevan lain mukaista äänileikkuria sovellettaessa. Äänileikkuri rajoittaa erityisesti pienissä taloyhtiöissä suurimpien asuntojen ja useita asuntoja omistavien osakkeenomistajien äänimäärää. Äänileikkurista on voitu määrätä toisin yhtiön yhtiöjärjestyksessä, joten yhtiöjärjestyksen sanamuoto kannattaa aina tarkistaa.

