

# Viisi tärkeintä asiaa hallituksen työlistalla

**Lakimies Johanna Räikkä**

Lakiasiaintoimisto Räikkä Oy

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 2025

# 1.

## Tunne taloyhtiösi tärkeimmät asiakirjat



KIINTEISTÖLIITTO  
Pirkanmaa

# Yhtiöjärjestys

- Jokaisella taloyhtiöllä oma yhtiöjärjestys
- Vähintään lainmukainen minimisisältö, mutta lisäksi yhtiöjärjestyksellä voidaan määrätä yhtiön toiminnasta ja poiketa lain olettamasaännöksistä
  - Mitä tiloja osakkeilla hallitaan, vastikemääräykset, kunnossapitovastuu...
- Velvoittaa yhtiön hallintoa ja osakkaita
- Voimassa aina siihen saakka, kunnes muuttamista koskeva päätös rekisteröity kaupparekisteriin
- Julkinen asiakirja, josta kuka tahansa voi saada tietoja

## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on As. Oy Tampereen Härmälänrannan Ellen.

2 § Yhtiön kotipaikka on Tampere.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 83730119020004

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

### Talo 1

Osoite: Sandberginpolku 3, Tampere

#### Talo 1, Sandberginpolku 3, Tampere huoneistot:

| Nro    | Huoneisto-<br>tyyppi | Pinta-ala             | Osakkeet Lkm     | Käyttötarkoitus |
|--------|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| A 1    | 4h+kt+a              | 110,00 m <sup>2</sup> | 1-6422 6422      | asuinhuoneisto  |
| Krs. 1 |                      |                       |                  |                 |
| A 2    | 2h+kt+a              | 46,00 m <sup>2</sup>  | 6423-9296 2874   | asuinhuoneisto  |
| Krs. 1 |                      |                       |                  |                 |
| A 3    | 1h+kt                | 38,50 m <sup>2</sup>  | 9297-11662 2366  | asuinhuoneisto  |
| Krs. 1 |                      |                       |                  |                 |
| A 4    | 2h+kt+a              | 58,50 m <sup>2</sup>  | 11663-15257 3595 | asuinhuoneisto  |
| Krs. 1 |                      |                       |                  |                 |
| A 5    | 3h+kt+a              | 88,50 m <sup>2</sup>  | 15258-20605 5348 | asuinhuoneisto  |
| Krs. 1 |                      |                       |                  |                 |
| A 6    | 4h+kt+a              | 110,00 m <sup>2</sup> | 20606-27364 6759 | asuinhuoneisto  |
| Krs. 2 |                      |                       |                  |                 |
| A 7    | 3h+kt+a              | 69,00 m <sup>2</sup>  | 27365-31746 4382 | asuinhuoneisto  |
| Krs. 2 |                      |                       |                  |                 |

# Sopimukset

- Isännöintisopimus (+ ISE 2007 -ehdot ja Isännöinnin eettiset ohjeet)
  - Isännöinnin veloitukset
- Kiinteistönhuoltosopimus (ml. talvikunnossapidon järjestäminen)
- Muut mahdolliset sopimukset, esim. sähkösopimus tms.
- Yhteisjärjestelysopimus, rasitesopimus tms.
- Vakuutukset



# 2.

## Hallituksen toiminta

# Hallituksen toiminta (AOYL 7 luku)

- Asunto-osakeyhtiön toimielimet ja rooli
- Hallituksen tehtävät ja toimivalta
- Hallituksen kokoontuminen ja päätöksenteko
  - Hallituksen järjestäytyminen
  - Kokousten koolle kutsuminen ja kokoustaminen
  - Päätöksenteko ja hallituksen jäsenen esteellisyys
- Pöytäkirjojen julkisuus, viestinnästä



# 3.

## Hallituksen vastuu

# Hallituksen vahingonkorvausvastuu (AOYL 24 luku)

- Hallituksen jäsenen on korvattava
  - tehtävässä huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta *yhtiölle* aiheutettu vahinko
  - tehtävässä muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta *yhtiölle, osakkaalle tai muulle* aiheutettu vahinko
    - Tuottamusolettama
- Vastuuvapaus
- Vahingonkorvausvastuun vanhentuminen



# 4.

## Taloyhtiön talouden seuranta

# Yhtiön taloustilanne

- Talouden seuranta ja ennakointi tärkeää
- Yhtiön taloustilanne olisi syytä käsitellä myös hallituksen kokouksessa
  - Laskujen hyväksyttämisen käytännöt ?
- Vastikerästeihin puuttumisen keinot
  - Huoneiston hallintaanotto prosessin käynnistäminen
  - Oikeudellinen perintä (velkomuskanne ja ulosotto)



# 5.

## Ajankohtaista nyt

# Ajankohtaista kiinteistöjuridiikassa

- **Laki huoneistotietojärjestelmästä**
  - Taloyhtiön ilmoitusvelvollisuudet mm. kunnossapito- ja muutostöistä sekä lainaosuuksista ja vastikkeista
- **Pelastuslaki**
  - Paristokäyttöiset palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle
- **Rakentamislaki**
  - Lyhytvuokrauksen odotettu sääntely ?
- **Asunto-osakeyhtiölain päivitys**
  - Ehdotetaan täsmennyksiä ja muutoksia useisiin pykäliin, lisäksi tarkoituksena mm. helpottaa asumishäiriöihin puuttumista



# Kiinteistöliitto Pirkanmaan jäsentaloyhtiön hallituksen jäsen

- Soita Kiinteistöliitto Pirkanmaan tai Suomen Kiinteistöliiton lakineuvontaan ja konsultoi asiantuntijaa ennen toimenpiteitä / päätöksiä
  - Maksuton puhelinneuvonta on yhtiön johdon käytettävissä joka arkipäivä
- Neuvontaa jäsenelle tarjolla myös muissa asioissa, mm. tekninen neuvonta, talous- ja veroneuvonta ja energianeuvonta





# KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

## Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Hallituskatu 11 C

33200 Tampere

(03) 3125 0200

[pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi](mailto:pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi)

[pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi](http://pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi)



Kiinteistoliitto Pirkanmaa



[kiinteistoliitto.pirkanmaa](https://www.instagram.com/kiinteistoliitto.pirkanmaa)

**Johanna Räikkä**  
varatuomari, OTM,  
luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

**Lakiasiantointimisto Räikkä Oy**

Suvantokatu 1 D 56,  
33100 Tampere  
puh. 040 729 4486

[johanna@lakiraikka.fi](mailto:johanna@lakiraikka.fi)

[www.lakiraikka.fi](http://www.lakiraikka.fi)

