

Päätöksenteko ja kustannusten jako latauspistehankkeessa

- Taloyhtiön hanke

Tapio Haltia 13.9.2022 webinaari

Aiheita

- Linjaukset kuntoon selvityksillä
- Päätöksenteko ja kustannusten kohdentuminen
 - Taloyhtiön paikat
 - Osakepaikat
 - Enemmistöpäätöksillä kaikille paikoille
 - Osakasvähemmistön hanke
- Kunnossapitovastuu, yhtiöjärjestys ja sopiminen



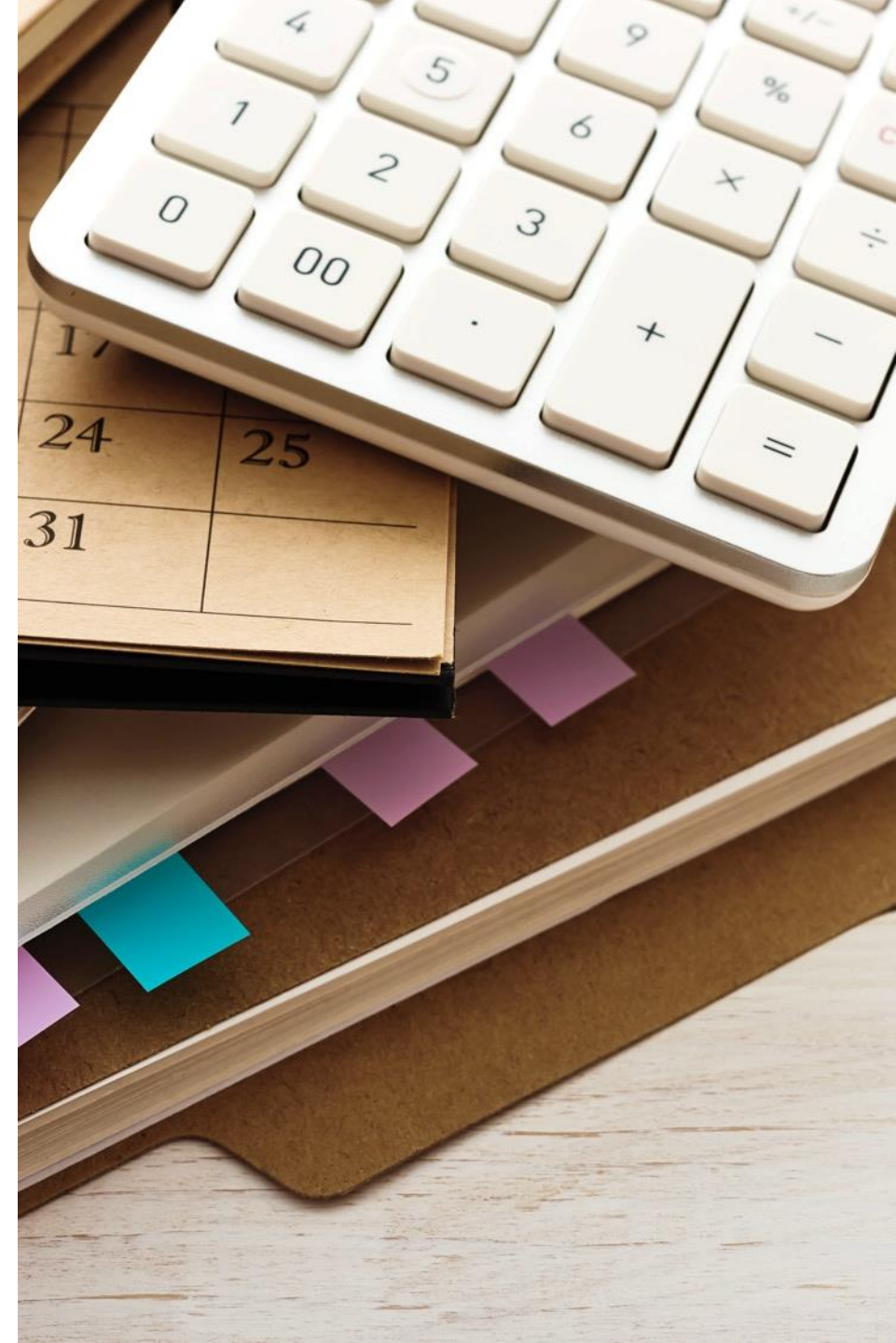
*Linjaukset kuntoon selvityksillä
- Autopaikkojen hallintaperuste,
osakkaiden tarpeet ja tekniset
mahdollisuudet*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Ensiksi selvittävää:

1. Ovatko autopaikat, joille latauslaitteita asennetaan yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
2. Kuinka suurta kiinnostus latauspisteiden osalta on?
3. Toteutetaanko hanke yhtiön puolesta enemmistö- tai vähemmistöhankeena, vai osakkeenomistajan muutostyönä?
4. Aina huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus (AOYL 1:10)
5. Palvelevatko mahdolliset sähköjärjestelmän uudistukset taloyhtiötä laajemminkin?



*Päätöksenteko ja kustannusten
kohdentuminen*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Yhtiön paikat:

Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena

- Joillekin/kaikille paikoille
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Osakasvähemmistön hanke

- Halukkaiden suostumus maksamiseen

Osaksmuutostyö

- Linjapäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjakso		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet muutamille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Osakasvähemmistön hanke: latauslaitteet vain maksajille	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	sovittava, jos halutaan osakasvähemmistön vastaavan	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Osakaspaikat:

Jos kaikilla autopaikka

- Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Autopaikkaosakkaiden / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen ja autopaikkaosakkaiden enemmistö (etua saavien)
- Kustannukset autopaikkaosakkaille (etua saavien)

Osakasvähemmistön hanke / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen määräenemmistöpäätös
- Halukkaiden suostumus
- Kustannukset vain suostuville

Osaksmuutostyö

- Linjapäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: kun kaikki asunto-osakkeet tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkaa	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	tuplaenemmistö (AOYL 6:32.5)	autopaikkaosakkaat maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakasvähemmistön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Latauspistelain vaikutus?

Mm. Latauspisteitä ja niiden toteuttamista sääntelevä laki (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020)

- Taustalla mm. EU:n rakennusten energiatehokkuutta sääntelevän direktiivin muutos (EU) 2018/844 (EPBD)

Asuinrakennuksissa, joiden yhteydessä > 4 autopaikkaa

Sovelletaan rakennusluvan alaisiin laajamittaisiin korjaushankkeisiin. Asuinrakennusten osalta velvoite koskee latauspistevalmiuden (kaapelireittien) toteuttamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä

Latauspistelaki 6 §

”Sellaisen laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.”

*Kunnossapitovastuu, yhtiöjärjestys ja
sopiminen*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kunnossapitovastuunjako ja sen muuttaminen

- Tärkeää muistaa, että kaikissa **yhtiön hankkeissa** (myös ns. osakasvähemmistön hanke) kunnossapitovastuu jää yhtiölle, ellei muuta määrätä
- **Osaksmuutostyö** suoraan lain perusteella osakkaan vastuulla
- Tarvittaessa osakkaan kunnossapitovastuusta on **selkeintä määrätä yhtiöjärjestyksessä**
- Yhtiön ja osakkaan välillä **voidaan tarkemmin sopia** esimerkiksi osaksmuutostyön ehdoista





Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖ
LIITTO