

Ville Välikangas

## **ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTELYT**

## ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTELYT

Ville Välikangas  
Opinnäytetyö  
Kevät 2020  
Liiketalous  
Oulun ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden tutkinto-ohjelma, Taloushallinto

---

Tekijä(t): Ville Välikangas

Opinnäytetyön nimi: Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestelyt

Työn ohjaaja: Lea Isopoussu-Koponen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2020

Sivumäärä: 34+3

---

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää asunto-osakeyhtiöiden sulautumisesta koituvia kustannuksia ja tulevaisuuden kustannussäästöjä. Tavoitteena oli myös kuvailla asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja vaatimuksia, sekä sulautumisprosessia vaihe vaiheelta.

Opinnäytetyön toimeksiantajina on kaksi asunto-osakeyhtiötä, jotka sijaitsevat samassa pihapiirissä omalla tontillaan. Tontista on tehty hallinnanjakosopimus yhtiöiden kesken ja sulautumisella voitaisiin selkeyttää ja tehostaa toimintaa.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään kiinteistöomaisuutta ja asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa. Tämän lisäksi pääluvussa 4 kerrotaan yhtiöjärjestelyn toteuttamistavoista ja suunnitelman laatimisesta aina lopulliseen rekisteröintiin. Teoriaosuuden lähteinä käytettiin asunto-osakeyhtiölakia, lain esitöitä sekä oikeuskirjallisuutta.

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytettiin oikeusdogmatiikkaa eli lainoppia. Empiirisessä osiossa esitellään hallinnollisten palveluiden hinnoittelumalleja lähteisiin perustuen, ja verrataan toimeksiantajien toteutuneisiin kuluihin.

Johtopäätöksenä todettiin sulautumisen tuovan kustannussäästöjä hallinnollisiin palveluihin, joita ovat isännöinti, tilintarkastus ja muut toimistokulut. Sulautumisen toteuttamisessa päädyttiin kombinaatiosulautumiseen, jolloin perustetaan uusi yhtiö.

---

Asiasanat: sulautuminen, asunto-osakeyhtiö, juridiikka, taloushallinto, kiinteistö

## ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences  
Degree programme in Business Administration, option of Financial administration

---

Author(s): Ville Välikangas

Title of thesis: Housing companies merger

Supervisor(s): Lea Isopoussu-Koponen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2020      Number of pages: 34+3

---

The purpose of the thesis is to research possible cost and saving results from the merger of housing companies. The goal was to show housing company's decision making and demands and also tell about merger step by step.

This thesis is commissioned by two housing companies, which located in same yard on their own plot. Companies have sharing contract about the plot and as a result of the merger they want to clarify corporate governance.

Theoretical part of the thesis is formed from law of housing company, and other legal literatures. The theory itself is about real estate property, housing company's decision making and planning the merger.

Research method in this thesis was legal doctrine. The empirical section presents pricing models for administrative services and these will be compared with the actual cost by the principals.

The conclusion was, that the merger will bring savings in administrative services. Which are property management, board and other office expenses. The biggest benefit in the future is synergy advantage.

---

Keywords: merger, condominium, law, financial management, real estate

# SISÄLLYS

LYHENTEET.....	6
1 JOHDANTO.....	7
2 KIINTEISTÖOMAISUUS .....	8
2.1 Määritelmä .....	8
2.2 Tontti .....	8
2.3 Hallinnanjakosopimus .....	9
3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ .....	11
3.1 Päätöksentekovelimet- ja vaatimukset.....	12
3.2 Yhtiökokous.....	13
3.3 Yhtiökokoukseen osallistuminen .....	13
4 YHTIÖJÄRJESTELY .....	15
4.1 Absorptiosulautuminen.....	16
4.2 Kombinaatiosulautuminen.....	16
4.3 Sulautumissuunnitelma .....	17
4.4 Tilintarkastajan lausunto .....	19
4.5 Suunnitelman rekisteröinti ja kuulutus velkojille .....	20
4.6 Kirjallinen ilmoitus velkojille.....	21
4.7 Sulautumisesta päättäminen.....	21
4.8 Sulautumisen täytäntöönpano.....	23
4.9 Lopputilitys ja sulautumisen peruuntuminen .....	24
5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖDEN KUSTANNUKSET .....	26
5.1 Yhtiö B .....	27
5.2 Yhtiö C .....	28
5.3 Yhteenveto.....	28
6 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	30
7 POHDINTA.....	32
LÄHTEET.....	33

## LYHENTEET

AsOyL

Asunto-osakeyhtiölaki

EVL

Laki elinkeinotulon verottamisesta

EYL

Laki eräistä yhteisomistussuhteista

HE

Hallituksen esitys

OYL

Osakeyhtiölaki

Vp

Valtiopäivät

# 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää kahden asunto-osakeyhtiön mahdollisuutta sulautumiseen. Toimeksiantajina työssä toimii kaksi oululaista asunto-osakeyhtiötä, jotka haluavat selvittää sulautumisesta tulevia mahdollisia hyötyjä ja syntyviä kustannuksia.

Aihe on uusi asunto-osakeyhtiöiden keskuudessa, mutta ennen kaikkea ajankohtainen. Asunto-osakeyhtiöiden toimintojen yhdistäminen nähdään houkuttelevana vaihtoehtona kulurakennetta tarkasteltaessa. Erityisesti samassa pihapiirissä sijaitsevat yhtiöt pystyisivät saavuttamaan selkeämmän hallinnon sulautumisen seurauksena. Yhtiöjärjestelyjä on tehty liiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden keskuudessa jo monia vuosikymmeniä. Yhtiöjärjestelyn yksinkertaisimpina tarkoituksina voidaan pitää hallinnon yksinkertaistamista, kustannustehokkuutta, parempaa asemaa markkinoilla sekä uusissa hankkeissa. Työn tavoitteena on löytää kulueriä, joihin saadaan säästöjä sulautumisen kautta.

Opinnäytetyön keskeisiä lähteitä ovat asunto-osakeyhtiölaki ja lain esityöt, joiden apuna on käytetty yhtiöjärjestelyihin ja asunto-osakeyhtiöihin liittyvää oikeuskirjallisuutta. Teoriaosuudessa käsitellään kiinteistöomaisuutta, asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja sen vaatimuksia, sekä yhtiöjärjestelyn toteuttamistapoja ja sulautumista aina alkuvaiheesta lopulliseen rekisteröintiin.

Teoriaosuus etenee kiinteistöomaisuuden määrittelemisestä asunto-osakeyhtiön esittelyyn, jonka jälkeen kerrotaan päätöksentekovaatimuksista asunto-osakeyhtiössä. Yhtiöjärjestely osiossa käydään läpi sulautumista, mitä sulautuminen tarkoittaa, mitä vaihtoehtoja toteuttamiselle on, ja mitkä ovat sulautumissuunnitelmaan kuuluvia toimenpiteitä, joita on otettava huomioon.

Teorian jälkeen on tutkimusosuus, jossa kerrotaan erilaisista malleista isännöintipalvelun hinnoittelulle. Osiossa verrataan yhtiöiden toteutuneita kuluja isännöinnin osalta valtakunnalliseen mediaanihintaan. Tilintarkastajan palkkion ja kiinteistöveron muodostumisesta on myöskin kerrottuna. Tutkimuksen jälkeen johtopäätöksissä on perusteltu kuluerät, joihin saadaan säästöjä, sekä ehdotus sulautumisen toteuttamisesta toimeksiantajien kohdalla.

## 2 KIINTEISTÖOMAISUUS

### 2.1 Määritelmä

Kiinteistönä pidetään itsenäistä maanomistusyksikköä, joita ovat erilaiset tilat, tontit sekä maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin (HE 120/1994 vp, 39). Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet (Tilastokeskus, käsitteistö. Kiinteistö, viitattu 15.3.2020).

### 2.2 Tontti

Tontti syntyy, kun tietynlainen maa-alue lohkotaan useampiin osiin tai muulla kiinteistönmuodostamistoimituksella. Maa-alueesta tulee tontti, kun sille on vahvistettu asemakaava, joka määrittää muun muassa rakennusoikeuden määrän. Tontti voi olla oma tai vuokratontti, jonka omistaa jokin toinen henkilö tai yhteisö. Yleisimpiä tontin omistajia ovat kaupungit, jotka vuokraavat tontit asunto-osakeyhtiöille, muussa tapauksessa asunto-osakeyhtiö omistaa itse tontin, mutta 2010-luvulta alkaen nykypäivään, on yleistynyt tontin myyminen myös rahastoille. (Roininen, P, 2018, 53)

Tonteille on 2010-luvun aikana syntynyt markkinat, ja tätä kautta kansalaiset voivat olla osaomistajina maa-alueille asunto -ja tonttirahastoiden kautta, tai asuntoihin sijoittavien sijoitusyhtiöiden osakkeenomistajina pörssissä (Roininen, P, 2018, 116). Erityisesti uudistuotannossa on yleistä seuraavanlainen: Asunto-osakeyhtiö myy tontin erilliselle sijoitusyhtiölle- tai rahastolle, joka vuokraa tontin takaisin asunto-osakeyhtiölle (Roininen, P, 2018, 53).

Tonttia koskeva vuokrasopimus on tehtävä vähintään 30 vuodeksi ja enintään 100 vuodeksi ja mikäli sopimuksessa ei ole määräaika, silloin sopimus katsotaan tehdyksi 30 vuoden ajalle (Maanvuokralaki 258/1966 2:28 §).



### 2.3 Hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimuksia voidaan tehdä sellaisille kiinteistöille, jotka omistetaan yhdessä toisten kanssa. Hallinnanjakosopimus on normaali sopimus, jolla osapuolet sopivat vapaasti siitä, miten alueita tai rakennuksia hallitaan ja mitkä alueet ovat yhteiskäytössä ja mitkä eivät. Sopimuksessa sovitaan hallinnasta ja käytöstä, rakentamisesta ja alueiden rajoista (Järvensivu 2015, viitattu 19.2.2020). Sopimus hallinnanjaosta täytyy tehdä mahdollisimman yksiselitteisesti, yhteisistä alueista, kulkuväylistä, alueiden kustannusten jaosta voidaan tehdä hyvinkin yksityiskohtainen osapuolten välillä. Sopimuksen liitteeksi on suositeltavaa käyttää karttaa, mihin jaetut alueet on selvästi merkitty. (Maanmittauslaitos 2014, viitattu 24.2.2020.)

Yhteisomistajan määräämisvalta on sidoksissa hänen omistusoikeutensa määräosaan. Jos kyseessä on oikeustoimi, joka koskettaa esinettä kokonaisuudessaan, siihen voidaan ryhtyä ainoastaan omistajien yhteisymmärryksessä. (Mikkola, T. 2017, 40.) Tarkoittaen sitä, mikäli omistajien kesken ei ole hallinnanjakosopimusta, ei esinettä voi ryhtyä uudistamaan tai muuttamaan millään tavalla, jos kaikki yhteisomistajat eivät siihen suostu. Yhteisomistaja yksinään ei myöskään voi vuokrata, pantata tai perustaa kiinteistölle rasietta ilman, että kaikki yhteisomistajat ovat antaneet suostumuksen kyseiseen toimenpiteeseen (Mikkola, T. 2017, 40.)

Maakaaren säätelyn taustalla olevassa hallituksen esityksessä (120/1994 vp, 31) todetaan, että paritalon tai samalla tontilla olevien rakennusten omistajat sopivat usein kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tällaisen sopimuksen kirjaaminen ei ollut aikaisemman lainsäädännön mukaan mahdollista, joten esityksellä pyrittiin selkeyttämään tilannetta. Ehdotuksen mukaan hallintasopimus voidaan kirjata, jolloin se sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Kirjaamisesta on säädetty maakaaren 14:3 pykälässä seuraavasti: "Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta."

Kun yksityiskohdat on sopimuksen osalta sovittu, se on syytä rekisteröidä kiinteistörekisteriin. Näin sopimus sitoo uusia omistajia omistajanvaihdostilanteessa ja antaa samalla suojaa yhden omistajan velkojia vastaan. (Järvensivu 2015, viitattu 19.2.2020) Yhteisesti omistettua kiinteistöä, jolle on kirjattu hallinnanjako ei saa ulosmitata (Ulosottokaari 705/2007 4:73 §).

Sopimusta voidaan muuttaa vapaasti, riippuen onko sopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen kohdalla tarvitaan jokaisen osakkaan suostumus muutokseen. (Järvensivu 2015, viitattu 22.4.2020.) Sopimuksen irtisanomisesta ei ole maakaaren 14 luvussa säädetty, tällöin sovelletaan sopimusoikeutta, jolloin sopijapuolet ovat velvollisia noudattamaan sopimusta käsitteen mukaisesti. (Mikkola, T. 2017, 98.)

Oli kyseessä minkäläinen sopimus hyvänsä, sen täytyy olla myös hyödyksi sopijapuolille. Hallinnanjakosopimuksesta löytyy positiivisia vaikutuksia omistajalle. (Mikkola, T. 2017, 99.) Sopimuksettomassa yhteisomistustilanteessa kiinteistön määräosan omistajalla on oikeus muita omistajia kuulematta oman osuutensa luovuttamiseen (EYL 3 §). Mikkola (2017, 99) toteaa, ettei luovutus voi kuitenkaan kohdistua maa-alueeseen.

Hallinnan suojaaminen on tärkeää tehdä, silloin omistajalla on suoja kiinteistöosuutensa käytölle ja näin voidaan suojautua oikeudenloukkauksilta viime kädessä kanneteitse. Hallinnanjakosopimus luo yhteisomistajalle oikeuden ja velvoitteen tietyille konkreettiselle alueelle, jolloin yhteisomistajan oikeusasema on verrattavissa yksinomistajaan. (Mikkola, T. 2017, 100.)

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölaissa seuraavalaisesti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 1:2 §, myöhemmin AsOYL.)

Yhtiön pääasiallinen tarkoitus on tyydyttää osakkaiden asumistarpeet, toisin sanoen osakashallinnassa olevien asuinhuoneistojen yhteenlasketun pinta-alan on ylitettävä 50 prosenttia kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta, johon kuuluu myös mahdolliset vuokrattavat liiketilat, varastotilat ja asuinhuoneistot. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala, 2019, 10.)

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake yksin tai toisten kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta yhtiön hallinnassa olevaa rakennuksen tai kiinteistön osaa. Asunto-osakeyhtiössä on osakkeita, jotka tuottavat hallintaoikeuden yhtiön omistaman rakennuksen osiin. (Jauhiainen ym. 2019, 13) ”Asunto-osakeyhtiössä ei voi olla osakkeita, jotka eivät tuota lainkaan hallintaoikeutta” (Jauhiainen ym. 2019, 13).

Asunto-osakeyhtiötä koskeva sähköinen huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2019 alussa. Uudet asunto-osakeyhtiöt, jotka on perustettu 1.1.2019 jälkeen patentti- ja rekisterihallituksen sivuilla sähköisesti, kuuluvat automaattisesti järjestelmään. Ennen vuotta 2019 perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat voineet siirtää osakeluettelon järjestelmään 1.5.2019 lähtien. (Maanmittauslaitos 2019, viitattu 21.4.2020) Osakeluettelon siirto tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensin asunto-osakeyhtiöt siirtävät osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, jonka jälkeen osakehuoneistoille voidaan tehdä omistuksen ja panttauksen rekisteröintejä sähköisesti. Asunto-osakeyhtiöillä on aikaa siirron tekemiseen ilmaiseksi vuoden 2022 loppuun asti. (Osakehuoneistorekisteri 2020, viitattu 21.4.2020)

### 3.1 Päätöksentekaelimet- ja vaatimukset

Asunto-osakeyhtiön ylin päätöksentekaelin on yhtiökokous, jossa yhtiön osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa, muun muassa valitsemalla yhtiölle hallituksen, joka toimeenpanevana ja päättävänä elimenä valitsee isännöitsijän. Asunto-osakeyhtiön päätöksentekaelimet koostuvat näistä kolmesta elimestä. (Jauhiainen ym. 2019, 328)



KUVIO 1. Toimielimet. (Sopimuspohja.com, viitattu 24.3.2020)

Osakkeenomistajien tärkein keino vaikuttaa yhteisiin asioihin on osallistua yhtiökokoukseen, jossa osakkaat käyttävät päätösvaltaansa. Osakkaalla ei ole muuta oikeutta tehdä yhtiön puolesta päätöksiä tai toimia sen puolesta. (Jauhiainen ym. 2019, 335)

Yleisenä päätöksentekovaatimuksena pidetään enemmistöpäätöstä, jolloin yhtiökokouksen ehdotusta on kannattanut tai vastustanut yli puolet kokouksessa annetuista äänistä. Muita päätösvaatimuksia ovat määräenemmistö, sekä yhdenvertaisuusperiaate. Määräenemmistöperiaatetta käytettäessä täytyy vähintään kaksi kolmasosaa äänimäärästä kannattaa ehdotusta ja ellei asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 28, 34, 35 tai 37 pykälissä säädetä toisin. Määräenemmistöpäätöstä vaativat muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttaminen, optio-oikeuksien ja muiden osakkeiden oikeuksien antaminen sekä suunnatusta osakeannista ja omien osakkeiden hankkimisesta päättäminen. (AsOyL 6:27 §.)

Yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi on saatava myös muiden osakkeenomistajien suostumus silloin kun päätös koskee toiminnan tai yhtiömuodon muuttamista, yhtiön asettamista selvitystilaan, sulautumista toiseen yhtiöön, tai sen lopettamista ja omaisuuden luovuttamista. Suostumuksen vaatiminen on lähtökohtaisesti perusteltua, koska nämä toimenpiteet voivat vaikuttaa olennaisesti osakkeiden tuottamiin oikeuksiin tai osakkeenomistajan maksuvelvollisuuteen ja yhtiön kunnossapitovastuuseen. (AsOyL 6:37.1 §; Jauhiainen ym. 2019, 563-64.)

### **3.2 Yhtiökokous**

Yhtiökokous on tilaisuus, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa koskien yhtiön asioita. Näin menetellään, ellei päätösvaltaa ole laissa tai yhtiöjärjestyksessä uskottu yhtiön hallitukselle pelkästään. (AsOyL 6:1.1 §.)

Osakkeenomistajien ollessa yksimielisiä käsiteltävästä asiasta, ei yhtiökokouksen pitäminen ole välttämätöntä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava sekä allekirjoitettava. Mikäli yhtiössä on useampi kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään. (AsOyL 6:1.2 §.) Yhtiökokous päättää asioista, jotka sille tämän lain nojalla kuuluvat. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla kyseisessä laissa säädetä. (AsOyL 6:2 §.)

### **3.3 Yhtiökokoukseen osallistuminen**

Asunto-osakeyhtiölain 6:7 §:n mukaan jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että viimeistään yhtiökokousta edeltävänä päivänä osakkeenomistajan olevan merkittynä osakeluetteloon tai maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistorekisteriin.

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätyt valtakirjat tai jollain muulla luotettavalla tavalla

osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Valtuutus koskee yhtä kokousta, ellei muuta ilmene. Osakkeenomistaja ja valtuutettu ovat oikeutettuja käyttämään avustajaa kokouksessa. (AsOyL 6:8 §.)

Yhtiön itse omistamalla tai sen tytäryhteisölle kuuluvalla osakkeella ei voi osallistua yhtiökokoukseen, eikä tämänlaista osaketta myöskään oteta lukuun, kun pätevän päätöksen syntymiseen tai tietyn oikeuden käyttämiseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus tai suostumus osakkeenomistajilta, joilla on määräosa yhtiön osakkeista. (Jauhiainen ym. 2019, 381)

Hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus osallistua ja olla läsnä yhtiökokouksessa, ellei yhtiökokous päätä toisin. Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkeenomistajan 25 §:ssä tarkoitettu kyselyoikeus toteutuu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että yhtiökokouksessa on oltava läsnä johtoon kuuluvia henkilöitä, jotta osakkaiden kysymyksiin voidaan vastata. (Jauhiainen ym. 2019, 382) Yhtiökokous voi sallia muiden henkilöiden läsnäolon yhtiökokouksessa, mikäli läsnäolo nähdään aiheelliseksi. Tällaisia henkilöitä voivat olla päätettävän korjaushankkeen suunnittelija, valvoja tai urakoitsija. Osallistumisesta päättää yhtiökokouksen enemmistö. (Jauhiainen ym. 2019, 383.)

## 4 YHTIÖJÄRJESTELY

Tarkastelen tässä pääluvussa yhtiöjärjestelyä asunto-osakeyhtiön näkökulmasta. Pyrin löytämään vastauksen kysymyksiin, miten lain mukaan toimitaan ja mitä sulautumisen järjesteleminen vaatii. Sulautumisesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain 19-luvussa. Hallituksen esityksessä (HE 24/2009 vp) todetaan, että asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset sulautumisesta on uudistettu osakeyhtiölain uudistamisen yhteydessä 31 päivänä joulukuuta 2007. (HE 24/2009 vp, 233.)

Sulautumisella tarkoitetaan yhden tai useamman yhtiön yhdistämistä asunto-osakeyhtiölain luvussa 19 säädetyllä tavalla seuraavasti: Sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät yleisseuraantona vastaanottavalle yhtiölle, jolloin sulautuvan yhtiön osakkaat saavat yleensä vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita. Samalla sulautuva yhtiö purkautuu ilman sulautumismenettelyä. (Jauhiainen ym. 1031.) Asunto-osakeyhtiölain 19:2.1 §:n mukaan sulautuminen voidaan toteuttaa joko absorptiosulautumisena tai kombinaatiosulautumisena. Absorptiosulautumisessa yksi tai useampi sulautuva yhtiö sulautuu vastaanottavaan yhtiöön. Kombinaatiosulautumisessa vähintään kaksi sulautuvaa yhtiötä sulautuu perustamalla yhdessä vastaanottavan yhtiön.

Sulautumisen käytännön toteuttamisen kannalta, on huomioitava mahdolliset veroseuraamukset. ”Sulautumisen on täytettävä myös asunto-osakeyhtiöön sovellettavassa tuloverolain 28 §:ssä viitatus elinkeinoverolain 52a §:n säännökset, jotta järjestely voidaan toteuttaa ilman välittömiä veroseuraamuksia” (Jauhiainen ym. 2019, 1034). Elinkeinovalain mukaan sulautumisella ei ole veroseuraamuksia, kun vastikkeena annetaan vastaanottavan yhtiön osakkeita ja käteisvastikkeen osuus on enintään 10 prosenttia vastikeosakkeiden yhteenlasketusta arvosta. (Jauhiainen ym. 2019, 1034.)

Jos sulautumisen katsotaan täyttävän verolain edellytykset, verotukseen sovelletaan jatkuvuusperiaatetta (Jauhiainen ym. 2019, 1034). Tällöin sulautuvan yhtiön ei katsota purkautuvan verotuksessa, jolloin sulautuvan yhtiön vähentämättä olevat hankintamenot ja muut vähennyskelpoiset menot vähennetään vastaanottavassa yhtiössä alkuperäisen suunnitelman mukaan. Sulautumisen voimaantuloon asti yhtiöitä verotetaan erikseen (EVL 52 b §.)

#### **4.1 Absorptiosulautuminen**

Tässä toimenpiteessä yhtiöön sulautetaan toinen yhtiö. Normaalisissa absorptiofuusiassa vastaanottava yhtiö ei omista kaikkia sulautuvan yhtiön osakkeita. Sulautuvan yhtiön ulkopuoliset osakkeenomistajat ovat oikeutettuja saamaan osakkeistaan vastikkeen ja tässä tapauksessa sulautumisvastikkeen, joka voidaan antaa monessa eri muodossa. Yleisin tapa vastikkeen maksulle on vastaanottavan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita tai sen hallussa olevia omia osakkeita, mutta se voi myös olla rahaa, muuta omaisuutta tai sitoumuksia. (Immonen, 2018, 183.)

Yhdenvertaisen kohtelun vaatimus edellyttää vastineeksi osakkeita, jotta sulautuvan yhtiön osakkeenomistajat voisivat jatkaa vastaanottavan yhtiön omistajina. Absorptiofuusiassa voi olla vain yksi vastaanottava yhtiö, mutta sulautuvia yhtiöitä voi olla useita. (Immonen, 2018, 183.)

#### **4.2 Kombinaatiosulautuminen**

Kyseisessä sulautumismallissa kaksi tai useampi osakeyhtiö sulautuu perustamalla täysin uuden vastaanottavan yhtiön, jolle yhtiöiden varat ja velat siirtyvät. Tässä fuusiomallissa vastaanottavan yhtiön perustaminen eroaa normaalista osakeyhtiön perustamisesta seuraavilla tavoilla: Sulautumissuunnitelma korvaa yhtiön perustamissopimuksen ja samalla sisältää yhtiöjärjestysehdotuksen, sekä maininnan yhtiön johdon ja tilintarkastajien vaalista. (Immonen, 2018, 187.)

Kombinaatiosulautumisessa vastaanottavan yhtiön ollessa uusi, sillä ei ole taseessaan minkäänlaista sulautuvan yhtiön osakkeiden hankintamenoa. Tällöin OYL 16: 3§ sulautumissuunnitelmassa ei tarvita ehdotusta siitä, miten sulautuminen vaikuttaa vastaanottavan yhtiön oman pääoman määrään. Tällöin sidotun pääoman ei välttämättä tarvitse vastata sulautuvien yhtiöiden omien pääomien summaa. (Immonen, R, Ossa J & Villa S, 2014, 121).

Hallituksen esityksessä (238/2018 vp, 16-17) esitettiin vähimmäisosakepääoman poistamista, joka tuli voimaan heinäkuussa 2019, jolloin asunto-osakeyhtiö, tai muu osakeyhtiö voidaan perustaa ilman aikaisemmin vaadittua 2500 euron pääomaa. Kombinaatiosulautumisessa uusi yhtiö voi olla osakepääomaton, jolloin yhtiön osakkeilla ei ole merkintähintaa. Tällöin yhtiölle maksettava määrä merkitään nollassa yhtiön perustamissopimukseen, tai todetaan ettei merkintähintaa makseta. Näin



meneteltäessä OYL:n 12:4—6§, 7§ 2 ja 4 momenttia ei sovelleta yhtiön perustamiseen. Kahden yhtiön perustaessa täysin uuden yhtiön, voidaan osakepääoma siirtää kummastakin yhtiöstä uuden yhtiön SVOP- rahastoon, jos osakkeilla ei ole nimellisarvoa. (HE 238/2018 vp, 16-17.)

### 4.3 Sulautumissuunnitelma

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on laadittava kirjallinen sulautumissuunnitelma, joka on päivättävä sekä allekirjoitettava. Asunto-osakeyhtiölain 19:3 §:n mukaan suunnitelmassa tulee olla seuraava vähimmäisisältö:

1. Osallistuvien yhtiöiden toiminimet, yritys- ja yhtiötunnukset
2. Selvitys sulautumisen syistä
3. Absorptiosulautumisessa ehdotus mahdollisesta vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksesta sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä, sekä siitä miten perustettavan yhtiön toimielinten jäsenet valitaan.
4. Absorptiosulautumisessa ehdotus sulautumisvastikkeena mahdollisesti annettavien osakkeiden lukumäärästä ja siitä, annetaanko uusia vai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita ja kombinaatiosulautumisessa ehdotus uuden yhtiön osakkeiden lukumäärästä.
5. Ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden osalta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteiksi.
6. Ehdotus sulautumisvastikkeena annettavien osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen
7. Ehdotus mahdollisesta muusta sulautumisvastikkeesta, jos vastike on optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia, niiden 14 luvun 3§:n ehdot.
8. Ehdotus sulautumisvastikkeen jakautumisesta, vastikkeen antamisen ajankohdasta ja muista vastikkeen antamiseen liittyvistä ehdoista, sekä selvitys näiden perusteista.
9. Selvitys tai ehdotus sulautuvan yhtiön optio-oikeuden ja muun osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden haltijan oikeuksista sulautumisessa;
10. Absorptiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön mahdollisesta osakepääoman korotuksesta, sekä kombinaatiosulautumisessa ehdotus vastaanottavan yhtiön osakepääomasta;

11. Selvitys sulautuvan yhtiön varoista, veloista ja omasta pääomasta ja niiden arvostamiseen vaikuttavista seikoista, sulautumisen suunnitellusta vaikutuksesta vastaanottavan yhtiön taseeseen sekä sulautumiseen sovellettavista kirjanpidollisista menetelmistä;
12. Selvitys sellaisesta sulautumiseen osallistuvan yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta sulautumissuunnitelman allekirjoittamista seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
13. Ehdotus sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden oikeudesta päättää muista kuin tavanomaiseen toimintaan kuuluvista järjestelyistä, jotka vaikuttavat niiden oman pääoman tai osakkeiden määrään;
14. Selvitys pääomalainoista, joiden velkojat voivat 6§:n mukaisesti vastustaa sulautumista;
15. Selvitys sulautuvan yhtiön ja sen tytäryhteisöjen omistamien vastaanottavan yhtiön ja sen emoyhtiön osakkeiden lukumäärästä sekä sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omistamien sulautuvan yhtiön osakkeiden lukumäärästä;
16. Selvitys sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden omaisuuteen kohdistuvista yrityskiinnityslaisissa (634/1984) tarkoitetuista yrityskiinnityksistä;
17. Selvitys tai ehdotus sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle, tilintarkastajalle, toiminnantarkastajalle ja sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle tilintarkastajalle annettavista erityisistä eduista ja oikeuksista;
18. Ehdotus sulautumisen täytäntöönpanon suunnittelusta rekisteröintiajankohdasta; sekä
19. Ehdotus mahdollisiksi muiksi sulautumisen ehdoiksi

Sulautumissuunnitelma on hallituksen päätösehdotus, kun sulautumisesta päätetään yhtiökokouksessa, ja se antaa myös velkojille ja osakkeenomistajille tietoja, joiden avulla he voivat arvioida sulautumisen vaikutusta omaan asemaansa. Oletuksena sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on omistettava myös kaikki sulautuvan yhtiön liikkeelle laskemat optio-oikeudet sekä muut osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet. (HE 24/2009 vp, 235, 240.)

Sulautumissuunnitelmasta tulee käydä ilmi, miten ja milloin sulautuvan yhtiön osakekirjojen ja optiotodistuksien vaihto vastikkeeseen tapahtuu. Jos osakkeet on merkitty arvo-osuusjärjestelmään, on sulautuvan yhtiön osakkaille annettava ohjeet mahdollisten kirjausten toteuttamiseksi. (HE 24/2009 vp, 237.)

#### 4.4 Tilintarkastajan lausunto

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten on nimettävä yksi tai useampi tilintarkastaja antamaan lausuntonsa osallistuville yhtiölle (AsOyL 19:4 §). Lausunnossa on arvioitava, onko suunnitelmassa annettu oikeat ja riittävät tiedot perusteita, joiden mukaan vastike määrätään, sekä jaetaan. Vastaanottavalle yhtiölle annettavassa lausunnossa täytyy mainita sulautumisen vaikutus yhtiön velkojen maksamiseen, ja että osakkaat saavat riittävät ja oikeat tiedot arvioidakseen sulautumisen vaikutuksia. (HE 24/2009 vp, 240-41.)

Lähtökohtana on, että yksi tilintarkastaja antaa lausunnon kaikille yhtiöille, mutta lausunnon antavia tilintarkastajia voi olla myös useampia. Kullakin sulautumiseen osallistuvalla yhtiöllä voi esimerkiksi olla oma lausunnon antaja, mutta näiden tulee olla kaikkien sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten hyväksymiä. Tarkastajan on arvioitava sulautumista kokonaisuutena sen yhtiön näkökulmasta, jolle lausunto annetaan. Kuitenkaan kolmikantasulautumisessa lausuntoa ei anneta vastiketta antavalle taholle. (HE 24/2009 vp, 241.)

”Tilintarkastajan lausunnolla on toisistaan eroavia tarkoituksia. Lausunnon ensisijaisena tarkoituksena on varmentaa sulautumissuunnitelmassa osakkeenomistajalle vastikkeesta annettujen tietojen oikeellisuus ja riittävyys” (HE 24/2009 vp, 241). Suunnitelmassa olevien tietojen täytyy olla sellaiset, että osallistuvien yhtiöiden osakkeenomistajat voivat annettujen tietojen perusteella arvioida, onko sulautuminen ja osakkeiden vaihtosuhte tai muu vastikkeen määräytyminen kaikkien sulautumiseen osallistuvien osakkeenomistajien kannalta oikeudenmukainen. (HE 24/2009 vp, 241.) Näin lausunnossa korostuu sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden arvon määrittäminen, koska vastike määräytyy yleensä arvon pohjalta. (HE 24/2009 vp, 241.)

Arvoa määriteltäessä taseen ulkopuolisten vastuiden vaikutus korostuu. Myöskin muunlaiset arvostusongelmat ja poikkeamat eri arvonmäärittämenetelmien välillä on selostettava lausunnossa. ”Jos tilintarkastaja katsoo sulautumisen vaarantavan vastaanottavan yhtiön velkojen maksun, velkojensuojamenettely on ulotuttava myös näihin” (HE 24/2009 vp, 241). Vastaanottavan yhtiön velkojen maksu saattaa vaarantua sulautuvan yhtiön tappiollisuudesta, liian suurista taseen ulkopuolisista vastuista, suuresta rahavastikkeesta tai korkeasta lunastushinnasta johtuvista syistä. (HE 24/2009 vp, 241.)

#### 4.5 Suunnitelman rekisteröinti ja kuulutus velkojille

Suunnitelma on ilmoitettava rekisteröitäväksi kuukauden sisällä allekirjoituksesta, ja ilmoitukseen on liitettävä tilintarkastajan lausunto (AsOyL 9:5 §). ”Tämä johtuu velkojiensuojamenettelyn alkamisesta ja siitä, että lausunnolla on merkitystä velkojainsuojan kannalta” (HE 24/2009 vp, 242).

Ilmoitus on tärkeä tehdä kuukauden sisällä, muuten sulautuminen raukeaa. Ilmoituksen tekevät sulautumiseen osallistuvat yhtiöt yhdessä ja mikäli kyseessä on tytäryhtiösulautuminen, silloin ilmoituksen tekee emoyhtiö. Mikäli tilintarkastajan lausunto katsotaan liian suppeaksi, täytyy lausuntoon liittää myös osakkaiden suostumus tämänkaltaisen lausunnon antamiseen. (Jauhiainen ym. 1055.)

Rekisteri-ilmoituksen tarkoituksena on hakea 9:6 §:ssä tarkoitettu kuulutus velkojille ja osakeyhtiölaista poiketen yhtiökokouskutsu voidaan lähettää ja kokous pitää ennen suunnitelman rekisteröimistä. Suunnitelma kannattaa kuitenkin yleensä rekisteröidä ennen kokouskutsun lähettämistä. Näin toimien vältetään mahdolliset suunnitelman rekisteröinnin esteet ja voidaan korjata ne ennen

kutsun toimittamista. Lopuksi rekisteriviranomainen tarkastaa rekisteröimisen yhteydessä sulautumissuunnitelman lainmukaisuuden. (HE 24/2009, vp 242.)

Asunto-osakeyhtiölain 19:6 § vastaa osakeyhtiölain lukua 16:6 §:n sisältöä. Rekisteriviranomaisen on annettava hakemuksesta kuulutus kaikkien sulautuvien yhtiöiden velkojille, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröintiä (Jauhiainen, Järvinen & Nevala, 1056). Tämä sama oikeus on myös velkojalla, jonka saatava voidaan periä ilman päätöstä tai tuomiota, niin kuin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007) säädetään, ja jonka saatava on syntynyt viimeistään kuulutuksessa mainittuna määräpäivänä. Sopimusoikeuden yleisistä periaatteista voi lisäksi seurata, että sulautuvan yhtiön on kerrottava myös uusien velka- ja sopimussuhteiden vastapuolille sulautumishankkeesta. (HE 24/2009 vp, 242.)

Kuulutuksessa täytyy mainita velkojan oikeudesta vastustaa sulautumista. Samalla on mainittava miten ja missä ajassa velkojan on ilmoitettava vastustuksesta. (OYL 16:6.2 §.) Kuulutus on annettava myös vastaanottavan yhtiön velkojille, jos sulautuminen tilintarkastajan lausunnon mukaan vaarantaa yhtiön velkojen maksamisen. Mikäli näin ei ole, vastaanottavan yhtiön velkojilla ei ole oikeutta vastustaa sulautumista vaatiensa saataviensa maksua tai vakuuksia. (OYL 16:6.3 §)

”Kuulutuksen hakemiselle on asetettu sulautumissuunnitelman rekisteröinnistä laskettava neljän kuukauden määräaika, jota on noudatettava raukeamisen uhalla. Säännös ei estä kuulutuksen hakemista jo samalla kun sulautumissuunnitelma ilmoitetaan rekisteröitäväksi” (HE 24/2009 vp, 242).

#### **4.6 Kirjallinen ilmoitus velkojille**

Osakeyhtiölain 16:6 §:ssä suojatut velkojat on rajattu niihin, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman kuuluttamista, silloin sulautumissuunnitelman rekisteröintipäivän tilanne ratkaisee, kenelle ilmoitus lähetetään (HE 24/2009 vp, 242). ” Koska optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien lunastaminen merkitsee yhtiön varojen jakamista, on selvää, että velkoja saa tiedon lunastusmenettelystä” (HE 24/2009 vp, 242.)

Jos yhtiöllä on sulautumisen yhteydessä lunastettavia optio-oikeuksia, silloin yhtiön on mainittava ilmoituksessa lunastettavaksi vaadittavien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien määrä. (HE 24/2009, vp 242). Tämän ilmoituksen voi kuitenkin lähettää vasta sulautumisesta päätettävän yhtiökokouksen jälkeen, jolloin yhtiöllä on vaadittujen oikeuksien määrä tiedossa. (Jauhiainen ym. 2019, 1057.)

#### **4.7 Sulautumisesta päättäminen**

Sulautuvassa asunto-osakeyhtiössä sulautumisesta päättää normaalissa absorptiosulautumisessa ja kombinaatiosulautumisessa aina yhtiökokous (Immonen 2018, 198). Tytäryhtiösulautumisessa asiasta päättää hallitus, koska vastaanottava yhtiö omistaa kaikki sulautuvan yhtiön osakkeet. (Jauhiainen ym. 2019, 1059.) Osakeyhtiölaista poiketen asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että sulautuvassa yhtiössä sulautumispäätökseen vaaditaan lähtökohtaisesti kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös siten kuin 6 luvun 37 §:ssä säädetään. Yleensä sulautumispäätös vaatii lisäksi sulautuvan yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksen. Yksimielisyysvaatimuksesta ja sitä koskevista poikkeuksista säädetään 1.3.2019 voimaan astuneessa 37 §:n neljännessä momentissa. Uudistuksen tavoitteena on rakennuksen purkamisen ja uusrakentamisen mahdollistaminen helpottamalla päätöksentekoa siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan

asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet sekä vakuudenhaltijoiden oikeudet. (HE 210/2018 vp, 1)

Mikäli osakkeenomistaja on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. (AsOYL 6:37.5 §.) Yhtiön ollessa asunto-osakeyhtiö, vastaanottavassa yhtiössä on melkein aina muutettava yhtiöjärjestystä, kiinteistön ja rakennuksen hallinnan, sekä huoneistoesitelmän osalta. (Jauhiainen ym. 2019, 1059.) Yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii aina määräänemmistöpäätöstä asunto-osakeyhtiölain 6:27 §:n edellyttämällä tavalla.

Jos sulautuva yhtiö olisi muu osakeyhtiö kuin asunto-osakeyhtiö, esimerkiksi kiinteistöpalveluyhtiö, silloin sulautuminen voisi vastaanottavan asunto-osakeyhtiön kannalta tarkoittaa toimialan laajentumista ja sitä kautta vaikuttaa vastaanottavan yhtiön osakkaille tarkoitetun vastikkeen määrään tulevina vuosina (HE 24/2009 vp, 243).

Sulautumisesta päättävä yhtiökokous tai hallituksen sulautumispäätös on tehtävä neljän kuukauden kuluessa suunnitelman rekisteröinnistä, muuten sulautuminen raukeaa. Määräaika turvaa sen, että sulautumissuunnitelmassa annetut tiedot ovat riittävän tuoreita sulautumisesta päätettäessä. (Jauhiainen ym. 2019, 1060.) Kokouskutsuun sovelletaan yleisiä yhtiökokouksen sisältövaatimuksia, mutta lisäksi kutsussa täytyy mainita sulautumissuunnitelman pääasiallinen sisältö. (Immonen 2018, 198.) Kutsu sulautumisesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. (Jauhiainen ym. 2019, 420.)

Ennen sulautumisesta päättävää yhtiökokousta, on sulautumiseen liittyvien asiakirjojen oltava osakkeenomistajan nähtävillä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa. Asiakirjojen tarkastelulle on annettava vähintään 2 viikon määräaika ennen varsinaista kokousta. (Jauhiainen ym. 2019, 1061) Lisäksi asunto-osakeyhtiölain 19:11 §:ssä on säädetty, että asiakirjat on viivytyksettä lähetettävä osakkeenomistajalle, mikäli hän sitä pyytää. Yhtiökokouksessakin esillä pidettäviä asiakirjoja ovat:

- 1) Sulautumissuunnitelma, joka on aina pidettävä nähtävillä
- 2) Kolmen edellisen tilikauden tilinpäätökset, toimintakertomukset ja tilintarkastuskertomuksen sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden osalta.

- 3) Mahdolliset varojenjakopäätökset, jotka eivät ilmene viimeksi päättyneeltä tilikaudelta on pidettävä nähtävillä.
- 4) Hallituksen selostus viimeisen tilikauden päättymisen jälkeisistä olennaisista tapahtumista, siltä osin kuin eivät ilmene tilinpäätöksestä.
- 5) Tilintarkastajan lausunto sulautumissuunnitelmasta.

Päätös sulautumisesta tehdään vastaanottavan yhtiön yhtiökokouksessa määräenemmistöllä. Kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä, sekä edustetuista osakkeista joko hyväksyy tai hylkää suunnitelman. Sulautumissuunnitelma on hyväksyttävä alkuperäisenä, muussa tapauksessa sulautuminen raukeaa. (HE 24/2009 vp, 243 ja 245.) Perustelu suunnitelman muuttumattomuudelle on velkojensuojamenetelyn alkaminen ennen yhtiökokousta, joten velkojen tulee voida luottaa siihen, että sulautuminen toteutuu suunnitelman mukaan. Mikäli sulautumissuunnitelma hylätään, täytyy se viipymättä ilmoittaa rekisteröitäväksi. (OYL 16:2 §.)

#### **4.8 Sulautumisen täytäntöönpano**

Kun yhtiöt ovat päättäneet sulautumisesta, yhtiöiden on ilmoitettava rekisteriviranomaiselle sulautumissuunnitelman täytäntöönpanosta kuuden kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä tai sulautuminen raukeaa. Jos yhtiöissä on päätetty sulautumisesta eri aikaan, lasketaan aika jälkimmäisestä päätöksestä. (HE 24/2009 vp, 245.)

Rekisteriviranomaiselle tehtävään ilmoitukseen on asunto-osakeyhtiölain 19:14.1 §:n mukaan liitettävä seuraavat todistukset ja päätökset:

1. kunkin sulautumiseen osallistuvan yhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vakuutus siitä, että sulautumisessa on noudatettu tämän lain säännöksiä.
2. tilintarkastajan todistus siitä, että vastaanottava yhtiö on saanut täyden vastikkeen sen omaan pääomaan merkitystä määrästä, ja lausunto sulautumissuunnitelman 3§:n 2 momentin 11 kohdassa tarkoitetusta selvityksestä
3. hallituksen jäsenen tai isännöitsijän todistus 7§:ssa tarkoitettujen ilmoitusten lähettämisestä
4. sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden sulautumista koskevat päätökset.

Absorptiosulautumisessa vastaanottavan asunto-osakeyhtiön hallituksen on viipymättä rekisteriviranomaiselle tehdyn ilmoituksen jälkeen ilmoitettava sulautumisvastikkeena annettavien uusien osakkeiden ensimmäiset omistajat kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin. Kombinaatiosulautumisessa sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden on täytäntöönpanoilmoituksen jälkeen viipymättä ilmoitettava uusien osakkeiden omistajista, jotta omistajatiedot ovat ajan tasalla osakehuoneistorekisterissä, kun uusi vastaanottava yhtiö rekisteröidään kaupparekisteriin. (AsOyL 19:14 §.)

Rekisteriviranomainen selvittää OYL: n 16:15 § mukaisesti edellytykset rekisteröinnille. Jos velkoja on vastustanut sulautumusta kuulutuksen mukaisesti, rekisteröinti edellyttää, että ilmoitus velkojan maksun tai vakuuden saamisesta tai vastustamisen peruutuksesta esitetään. Taikka tuomioistuimen tuomio, jonka mukaan velkoja on saanut maksun tai turvaavan vakuuden saatavastaan. (Immonen 2018, 230.)

Sulautumisen tullessa voimaan, sulautuva yhtiö purkautuu ja sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavaan yhtiöön ilman selvitysmenettelyä (Immonen 2018, 230). Sulautuvan yhtiön purkautuessa sen osakkaalle syntyy oikeus sulautumisvastikkeeseen, jollei sulautumissuunnitelmassa toisin määrätä (HE 24/2009 vp, 248). Vastaavasti kombinaatiosulautumisessa vastaanottava yhtiö syntyy, kun sulautuvat yhtiöt purkautuvat (Jauhiainen ym. 2019, 1072).

#### **4.9 Lopputilitys ja sulautumisen peruuntuminen**

Sulautuvan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollisimman pian tehtävä lopputilitys, kun sulautuminen on asetettu voimaan. Lopputilitys sisältää tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen. (Immonen 2018, 233.) Lopputilitys on annettava tilintarkastajille, joiden on kuukauden kuluessa annettava lopputilitystä koskeva tilintarkastuskertomus, jonka saatuaan hallituksen on kutsuttava osakkeenomistajat osakkeenomistajien kokoukseen vahvistamaan lopputilitys. Lopputilitys on viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi. (AsOyL 19:17 §; Immonen 2018, 233)

Sulautuminen voi peruuntua rekisteröinnistä huolimatta, jos sulautumispäätös todetaan tuomioistuimessa pätemättömäksi. Tällöin vastaanottava sekä sulautuva yhtiö vastaavat yhteisesti sellaisesta vastaanottavan yhtiön velvoitteesta, joka on syntynyt rekisteröimisen jälkeen, mutta



ennen tuomion rekisteröintiä. (Jauhiainen ym. 2019, 1076.) Sulautumispäätöksen moitekynnys on yleensä varsin korkea, kun sulautuminen hoidetaan asianmukaisesti loppuun asti. Moitekanteen nostaminen voi tulla kyseeseen tilanteessa, jossa osakkeenomistaja ei ole saanut sulautumisesta päätettävään yhtiökokoukseen asianmukaista kutsua. Tämänkaltainen tapahtuma olisi hyvin harvinaista, sillä osakkeenomistajien ensisijaisena suojana on toimenpiteiden julkisuus. (Immonen 2018, 243.)

## 5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖDEN KUSTANNUKSET

Tarkastelen tässä luvussa kustannuksia, joita syntyy sulautumisen seurauksena yhtiöille, sekä kustannuseriä, joihin sulautuminen antaa säästömahdollisuuksia. Käsittelen tässä yhteydessä myös lyhyesti kiinteistöveron muodostumista eli sitä, miten rakennuksen materiaalit ja ikä vaikuttavat veron muodostumiseen. Rajaan kustannukset hallinnollisiin, joita ovat isännöinti, tilintarkastus ja muut toimistokulut.

Kiinteä hinta isännöintipalvelulle määräytyy yhtiön koon perusteella. Määräytymisperusteena käytetään huoneistojen lukumäärää, jota 65% kiinteistöliiton teettämään kyselyyn vastanneista isännöitsijöistä kertoo käyttävänsä. Työmäärän perusteella tehtävää hinnoittelua käytti vastanneista 19% ja huoneistoneliöihin perustuvaa 10%. (Kiinteistöliitto 2020, viitattu 13.4.2020). Kiinteä isännöintipalkkio 40 asuinhuoneiston taloyhtiössä oli keskimäärin 670 euroa kuukaudessa (Kiinteistöliitto 2020, viitattu 13.4.2020).

Toimeksiantajayhtiöiden isännöintipalvelu koostuu kiinteästä kuukausihinnasta, ja mahdolliset kuluerien muutokset johtuvat erikseen veloitettavien palveluiden käytöstä. Hintoihin sisällytetään tietyn prosentin suuruinen korotus vuosittain, mikäli kustannukset kiinteistöalalla muuttuvat. (Rantaniemi, sähköpostiviesti 1.4.2020) Isännöinnistä koituvat palkkiot ovat viimeisen kolmen vuoden aikana vuodesta 2017 vuoteen 2020 kasvaneet maltillisesti. Kiinteä kuukausipalkkio on pysynyt ennallaan ja jopa laskenut tietyssä määrin. Vaihtelua palkkioiden suuruuteen tuovat erillisveloitukset, kuten kokouspalkkiot, erikseen veloitettavat tuntityöt, kilometrikorvaukset sekä isännöitsijätodistukset. (Kiinteistöliitto 2020, viitattu 13.4.2020.)

Tilintarkastuksen hinta vaihtelee tarkastettavan kohteen mukaan. Asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastuksen hinta on yleisesti 390 – 970,00 euron välillä. (Tilintarkastus AAA Oy 2016, viitattu 4.5.2020.) Tilintarkastuslaissa ei säädetä suoraan siitä, miten tarkastuspalkkion suurus määräytyy, mutta tilintarkastajan palkkiolla on merkitystä työn kannalta, kuinka syvällisesti ja laajasti tilintarkastaja suoriutuu tehtävästään. (Horsanheimo P & Steiner M-L. 2017, 210.) Summan on oltava riittävän suuri, jotta sillä voidaan järjestää tarvittava aika ja resurssit tehtävää varten. Tuntiveloitukset ovat lähtökohtana kokonaispalkkioille, joiden käyttö on lisääntynyt. Tarjouskilpailun yleistymisen on vaikuttanut siihen, että yhä useammin sovitaan kiinteästä kokonaispalkkiosta ja

siten kyseinen käytäntö on omiaan laskemaan tuntihintaa alaspäin. (Horsanheimo,P & Steiner M-L. 2017, 213-214.)

Kiinteistövero lasketaan kiinteistön arvon perusteella, mihin kuuluvat rakennukset ja maapohja. Niiden arvo määritellään verohallinnon ja valtionvarainministeriön säännösten perusteella. (Verohallinto 2020, viitattu 1.4.2020) Rakennusten arvoa määriteltäessä, täytyy tarkastella niiden ominaisuuksia. Pinta-alaa, kuinka suuri neliömäärä on ulkomittojen mukaan, sekä millainen on rakennuksen laatu- ja varustetaso, jolla viitataan jälleenhankinta-arvoon. (Verohallinto 2020, viitattu 1.4.2020.)

Rakennuksen ikä vaikuttaa myös verotettavaan arvoon, sen alentuessa vuosittain ikälennusprosenttien verran. Alennusprosenttiin vaikuttaa rakennuksen rakentamistyyppi, eli mihin käyttöön rakennusta käytetään ja mitä materiaalia on käytetty kantavana rakenteena. Alennus määräytyy nimenomaan kantavan rakenteen mukaan, ei ulkoisten pinnoitemateriaalien mukaan. (Verohallinto 2020, viitattu 1.4.2020.)

## **5.1 Yhtiö B**

Sopimus isännöintipalveluista yhtiön ja isännöintitoimiston välillä on tehty vuonna 2017. Sopimuksessa on esitetty kuukausittainen hinta, joka on sopimuksen alkaessa ollut 295,00 euroa, sisältäen arvonlisäveron 24 prosenttia. (LIITE 2) Isännöitsijätoimiston erityistehtävistä maksettava

palkkio neuvotellaan ennakkoon tapauskohtaisesti. Vuodessa yhtiön maksettava kiinteä kuukausihinta on noussut 2,8 prosenttia.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön toiminnan aiheuttamista kuluista, kuten lomakkeet, postikulut, kansiot, kirjanpitokirjat, kirjekuoret, huoltokirjasovellukset tai muut sellaiset kulut, on isännöintitoimistolla oikeus periä käypä korvaus. (LIITE 2) Yhtiön vuoden 2018 toteutuneet muut toimistokulut olivat noin 2100,00 euroa.

Yhtiöllä on tilinpäätöksen mukaan vierasta pääomaa noin miljoona kuusisataa tuhatta euroa, ja panttikirjoja noin kolmen miljoonan neljänsadantuhannen euron edestä yhtiön sitoumuksien vakuutena.

## **5.2 Yhtiö C**

Sopimus isännöintipalveluista on yhtiön ja isännöintitoimiston välillä tehty vuonna 2016. Sopimuksessa on sovittu kiinteäksi kuukausikorvaukseksi 290,00 euroa, sisältäen 24% arvonnäköveron. (Liite 3.) Sopimuksesta tulee ilmi että, erityistehtävistä koituvien kulujen maksaminen sovitaan ennakkoon tapauskohtaisesti. Yhtiön kohdalla isännöintipalvelun kiinteä kuukausihinta on noussut vuoteen 2018 noin 5,6 prosenttia. Muiden toimistokulujen määrä yhtiöllä vuonna 2018 oli 2415,00 euroa.

Yhtiöllä on tilinpäätöksen mukaan vierasta pääomaa noin miljoona neljänsataa tuhatta euroa, ja panttikirjoja noin kolmen miljoonaan viidensadantuhannen euron edestä yhtiön sitoumuksien vakuutena.

## **5.3 Yhteenveto**

Yhtiöiden B ja C sulautuessa uudella yhtiöllä olisi 39 asuinhuoneistoa. Kun lasketaan yhtiöiden vuonna 2018 maksamat isännöintipalkkiot yhteen, saadaan summaksi 7 314 euroa. Kuukaudelle

kustannus olisi 609,50 euroa ilman erikseen laskutettavia töitä. Summaan lisätään vuosittainen prosentuaalinen korotus 2,8 prosenttia, saadaan vuoden 2020 verrattuun mediaanihintaan 670,00 euroa noin 644,00 euroa yhtiöiden osalta, mikä olisi alhaisempi kuin tutkimuksessa ilmi tullut. Keskiarvot isännöinnin kiinteiden kuukausipalkkioiden osalta ovat hieman mediaaniarvoja korkeampia (Kiinteistöliitto 2020, viitattu 13.4.2020).

Muut toimistokulut kulueränä vaikuttavat kustannuksiin suuresti. Hinnastosta voidaan todeta, että erikseen veloittava toimistotyö ja kokouspalkkiot ovat työtuntia kohden hyvin kalliita. Kustannussäästöjä voidaan saavuttaa kokouksen ajankohdan suunnittelemisella siten, että kokous pyritään pitämään aikavälillä 8-16. Ajankohdan ulkopuolella kustannukset ovat 50 prosenttia korkeammat tai jopa kaksinkertaiset. (Liite 1.) Kokouspalkkioiden ennallaan pitämisen voidaan katsoa leikkaavan kustannuksia noin puolella, kun yhtiön koko kasvaa ja hallituksen kokoonpano pysyy määrällisesti samana. Tällöin hallituksen on ajateltava yhtiön taloudellista etua enemmän, kuin henkilökohtaisen työmäärän lisääntymistä.

Yhtiöille koituu kustannuksia sulautumissuunnitelman laatimisesta. Suunnitelmaan liitettävä tilintarkastajan lausunto yhtiöiden taloudellisesta asemasta työllistää tilintarkastajia. Kustannuksen suuruus lausunnon osalta on tapauskohtainen. Jos kyseessä on KHT-tilintarkastaja, silloin tuntihinta on 150- 250,00 euron vaiheilla. (Tilintarkastus AAA Oy 2016, viitattu 13.5.2020). Asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen kaupparekisterimenettelyssä on neljä vaihetta, jotka kustantavat kumpaakin yhtiötä 750,00 euron verran. (Patentti- ja rekisterihallitus 2020, viitattu 13.5.2020.) Myöskin sulautuvien yhtiöiden on huomioitava yhtiöjärjestyksen laatimisesta koituvat kulut, mikäli päädytään uuden vastaanottavan yhtiön perustamiseen.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tavoitteena oli vastata kysymyksiin, kannattaako sulautuminen toteuttaa yhtiöiden välillä, jotta saataisiin säästöjä, sekä mitkä ovat sulautumisesta koituvat kustannukset. Tietoperusta koostuu yleisestä kiinteistön ja tontin määrittelemisestä ja etenee toimeksiantajia erityisesti koskeviin aiheisiin, joita ovat hallinnanjakosopimus ja yhtiöjärjestely. Toimeksiantajilla on tontista hallinnanjakosopimus kolmannen yhtiön kanssa.

Yhtiöiden tilinpäätösperiaaleja tarkastellessa, pystyin tekemään toteamuksia, jotka puoltavat sulautumisen puolesta. Perusteluiden tueksi käytin isännöintisopimuksia ja erikseen laskutettavista töistä olevaa hinnastoa, sekä aiheeseen liittyviä lähteitä, joiden avulla pystyin tekemään perustelustani luotettavan. Näin voidaan todeta, että hallinnointi on säästökohteena helpoiten vaikutettavissa sulautumisen kautta, mutta todellinen säästettävä summa tiedetään vasta palveluiden kilpailuttamisen jälkeen.

Yhtiöiden suurin hyöty tulee olemaan synergiaetu, jolloin hallinnointiin kuuluvat toiminnot supistuvat yhteen yhtiöön kahden erillisen sijaan. Toimeksiantajien toivomuksena oli esittää euromääräisiä säästöjä, joita sulautuminen toisi tulevaisuudessa. Useiden tarkastelujen ja asiaan syventymisten jälkeen, on jopa mahdotonta ja riskialtista väittää säästön olevan x prosenttia vuodessa. Sulautuminen selkeyttää yhtiöiden hallintoa, jolloin pystytään tarkastelemaan kulurakennetta ja tekemään tarvittavia muutoksia, jotta toiminta tulisi olemaan mahdollisimman tehokasta. Asunto-osakeyhtiöiden ollessa suuria kokonaisuuksia merkittävine varallisuuserineen, hinnoitteluun voidaan vaikuttaa positiivisesti parantamalla yhtiön asemaa.

Teorian pohjalta parhaana vaihtoehtona sulautumisen toteuttamiseen on kombinaatiosulautuminen, jolloin sulautumiseen osallistuvat yhtiöt perustavat täysin uuden yhtiön. Yhtiöjärjestyksen korvataessa sulautumissuunnitelman, yhtiöjärjestykseen voitaisiin kirjata kaikkia osallisia miellyttävät säännöt. Perustettava uusi yhtiö loisi uuden alun, jolloin välttyttäisiin mahdollisilta epäilyiltä vastaanottavan yhtiön suuremmasta hyödystä sulautuvan yhtiön puolelta. Absorptiosulautumisessa vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä saatetaan joutua muuttamaan, joka toimenpiteenä on työlästä.

Sulautumisesta täytyisi neuvotella pankin kanssa lainojen osalta. Uuden yhtiön syntyessä, voitaisiin sopia velallisen vaihdoksesta, jolloin uudesta yhtiöstä tulee velallinen. Yhtiöllä tulisi olemaan erilliset lainat, jotka kohdistuvat tietyille osakkeille. Tällöin pääomavastike pysyisi ennallaan, mikä olisi osakkaan näkökulmasta mieluisinta ja myöskin selkeintä. Uuden yhtiön toimintaa voitaisiin tarkastella ensimmäinen puoli vuotta, jolloin hoitovastike pidettäisiin samana, niin kuin se oli ennen sulautumista. Tämän jälkeen tarkastettaisiin yhtiön taloudellinen tilanne ja tehtäisiin tarvittavat toimenpiteet, jos niille koetaan olevan tarvetta.

On tärkeää huomioida tietyt toimenpiteet sulautumiseen liittyen. Osakeluettelon siirto sähköiseen huoneistorekisteriin ja hallinnanjakosopimuksen muuttaminen. Yhtiöiden kohdalla kombinaatiosulautuminen olisi suotavaa tehdä seuraavien kahden vuoden aikana, sillä vuoden 2022 loppuun asti toimenpide on ilmainen ja siirto tulisi tehdyksi ainoastaan kerran. Hallinnanjakosopimuksen purkaminen tarpeettomana tulee tehdä uuden yhtiön perustamisen jälkeen, sillä yhtiön omistaessa tontin kokonaan, ei voi olla hallinnanjakosopimusta. Tällöin yhtiön tulee tehdä hakemus erityisen oikeuden lakkauttamisesta maanmittauslaitokselle. Arvioitu kustannus tulee olemaan noin 90 euroa.

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyön aihe oli mielenkiintoinen monella tapaa. Aiheen todellinen tarve ja sen haasteellisuus loivat tarvittavan motivaation toteuttaa opinnäytetyö. Taloushallinnon opiskelijana otin tietoisesti haasteen hypätessäni juridiikan maailmaan. Työ on tehty pääasiassa toimeksiantajieni tarpeeseen, mutta käytännössä sitä voivat hyödyntää muutkin asunto-osakeyhtiöt tietoperustaa hyödyntäen. Tietoperustassa on paljon myös sellaista tietoa, jota jokainen asunto-osakeyhtiöstä ja sulautumisesta kiinnostunut voi hyödyntää, vaikkei asunto-osakeyhtiön toiminnassa olisikaan aktiivisesti mukana.

Haasteita työ toi monella tapaa sen lakipainotteisuuden vuoksi, jolloin alkuvaiheessa aikaa kului todella paljon tekstin ymmärtämiseen. Myöskin globaalin pandemian seuraukset vaikuttivat työskentelytottumuksiin, jolloin työn eteneminen hieman hidastui, mutta kuitenkin aikataulu saatiin pidettyä suunnitelman mukaisena. Kun vaikeudet oli selätetty ja visio työstä alkoi olemaan selkeämpi, työtä oli todella opettavaista tehdä. Koen oppineeni alkuvuoden aikana paljon asunto-osakeyhtiön toiminnasta, sekä yhtiöjärjestelyistä. Työn tekeminen mahdollisti toimivan tavan itse oppimiselle.

Työtä voidaan käyttää hyvänä pohjana syvempään tarkasteluun. Kehittämisehdotuksena ehdotankin asunto-osakeyhtiöille tarkoitettua sulautumisopasta, jolloin asiasta kiinnostuneet asunto-osakeyhtiöt pystyisivät tarkastelemaan sulautumisprosessia rauhassa ja olisivat paremmin valmistautuneita, jos sulautumistoimenpiteeseen päädyttäisiin yhtiöiden kesken. Uskon asunto-osakeyhtiöiden sulautumisen lisääntyvän tulevaisuudessa.



## LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 210/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi.

HE 238/2018 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle yksityisen osakeyhtiön vähimmäispääomavaatimuksen poistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

Horsanheimo, P. & Steiner M-L. 2017 Tilintarkastus. Asiakkaan opas. 5 uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Huoneistotietojärjestelmä, 2020. Osakeluettelon siirto, viitattu 21.4.2020, <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>.

Immonen, R . 2018 Yritysjärjestelyt. 7 uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Immonen, R., Ossa J. & Villa, S. 2013 Osakeyhtiön pääoman hallinta. 2 uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy.

Jauhiainen, J., Järvinen T.A. & Nevala, T . 2019. Asunto-osakeyhtiölaki. 4 uudistettu painos Helsinki: Alma Talent Oy.

Järvensivu, P. 2015. Hallinnanjakosopimus kiinteistöissä, viitattu 19.2.2020, <https://asuntokaupanvirheet.fi/hallinnanjakosopimus-kiinteistoissa>.

Kiinteistöliitto, 2020. Isännöintipalkkiot 2020-tutkimus, viitattu 13.4.2020, <https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=8944>.

Laki elinkeinotulon verottamisesta 24.6.1968/360.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 180/1958.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Maanmittauslaitos 2014. Hallinnanjakosopimus, viitattu 24.2.2020

Mikkola, T . 2017. Yhteisomistus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Patentti- ja rekisterihallitus, 2020. Kaupparekisteri. Hinnasto, viitattu 13.5.2020, <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/hinnasto/kasittelymaksut.html#Sula>

Rantaniemi, J. 2020. Kustannuksista yhtiöt b ja c. Isännöitsijä, Kiinteistötahtkola. Sähköpostiviesti 1.4.2020

Roininen, P. 2018. Asunto. Elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent Oy.

Tilintarkastus AAA Oy. 2016. Hinnoittelu, viitattu 4.5.2020

Tilastokeskus, Käsitteet, Kiinteistö, viitattu 15.3.2020

Ulosottoaari 15.6.2007/705.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallinto 2020. Kiinteistöverolain soveltamisohje. Viitattu 1.4.2020,  
<https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteistöverolain-soveltamisohje2/>

## Taloyhtiöltä veloittavat maksut

KOPIO/ SKANNAUS (yksittäisiä lasertulosteita ei veloiteta)	kpl	0,46 €
SÄHKÖINEN TIEDOTUS (yksittäisiä sähköposteja ei veloiteta)	lähetys	1,00 €
LASKUTUSAINESTON MUODOSTUS €/hsto/kk	kpl	0,30 €
PREMIS KUUKAUSIKULU alle 15/ yli 15 hstoa (sisältää sähköiset palvelut)	kk	30 € / 40 €
KOKOUSHALVIO (1 h)	klo 7 – 16	100,00 €
	klo 16 – 18	150,00 €
	klo 18 –	200,00 €
UUDEN ASIAKKAAN PERUSTAMISKULU		1 kk palkkio
OSAKASMUUTOS	kpl	10,00 €
TUNTIVELOITUS toimistotyö/ tekninen isännöinti (vain erillissopimuksesta)	h	90 € / 120 €
TALOUSARVIORAPORTTI	kpl	6,00 €
YLIMÄÄRÄINEN VESI-/ KULUTUSLASKU €/hsto (1 krt/v sisältyy kk hintaan)	kpl	7,00 €
VERKKOLASKUJEN LÄHETYS	kk	6,00 €
OSAKKAAN MUUTOSTYÖILMOITUKSEN REKISTERÖINTI	kpl	31,00 €
VEROTTAJAN ILMOITUSMENETTELYN HOITAMINEN isot urakat	kk	100,00 €
ALV-KULU KIINTEISTÖN ALV-HAKEUTUNEILLE (1 hsto/ useampi hsto)	kk	50 € / 100 €
LASKUTUSKULU/ MAKSUHUOMAUTUS	kpl	6,00 €

## Asiakirjan tilaajalta veloittavat maksut

normaali toimitusaika 2 arkipäivää, samalle arkipäivälle pikatilauslisä 25 %

ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS MYYNTI (sis. myyntiin lakisääteiset liitteet)	kpl	96,00 €
ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS PANKKI (ei sisällä liitteitä)	kpl	76,00 €
ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS VUOKRAUS (sis. vuokraukseen lakisääteiset liitteet)	kpl	50,00 €
LAINAOSUUSLASKELMA	kpl	50,00 €
POHJAKUVA	kpl	20,00 €
YHTIÖJÄRJESTYS	kpl	20,00 €
OSAKASREKISTERIOTE	kpl	20,00 €
LASKUTUSKULU	kpl	6,00 €

hoitamisesta seuraavaa:

1. Isännöitsijän tehtävien hoitaminen alkaa tämän sopimuksen mukaisesti 31.5.2017.
2. Isännöitsijän tehtäviin kuuluvaa yhtiön juoksevaa hallintoa holdetaan hyvän isännöintitavan, yhtiöjärjestyksen, osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Isännöitsijän tehtävät on tarkemmin lueteltu liitteessä, joka seuraa tätä sopimusta.
3. Edellä mainittu Asunto Oy suorittaa isännöitsijän tehtävien hoitamisesta kuukausittain palkkion, joka on 237,90 € + alv, eli verollinen hinta on 295,00 € (alv 24 %).
4. Erityistehtävistä, jotka on lueteltu liitteenä olevassa isännöitsijän tehtäväluettelossa tai eivät muutoin sisälly normaaleihin isännöitsijän tehtäviin, maksettava palkkio sovitaan tapauskohtaisesti. Asiakkaan tilaamasta isännöitsijän todistuksesta tms. veloitetaan suoraan tilaajaa.
5. Asunto- / kiinteistö-osakeyhtiön toiminnan materiaaleista ja kuluista, kuten postikulut, kopiot, lomakkeet, kansiot, kirjanpito- ja kirjeluoket, huoltokirjasovellutukset, kotisivut tms. on isännöitsijätoimistolla oikeus periä hinnaston mukainen, tai sen puuttuessa käypä korvaus.
6. Palkkiota ja kokouspalkkiota tarkastetaan vuosittain. Tarkastuksen perusteina ovat kiinteistöalan kustannustason muutokset tai muutoin palveluntuottajan toimintaan vaikuttavat tekijät. Arvonlisävero tai muu sen kaltainen maksu, joka tulee isännöitsijätoimintaan, lisätään kulloinkin voimassa oleviin palkkioihin. Arvonlisäveroprosentti on sopimushetkellä 24 %. Ellei tilaaja hyväksy hinnankorotusta, tulee siitä ilmoittaa toimeksisaajalle kuukauden kuluessa tarkastusilmoituksesta.
7. Mahdolliset huomautukset sopijapuolen suorituksista tulee tehdä 30 vuorokauden kuluessa siitä, kun sopijapuoli on havainnut tai olisi pitänyt havaita mahdolliset puutteet. Huomautukset tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti. Samalla on mahdollisuuksien mukaan kerrottava vaatimukset, joita liittyy huomautuksen kohteena olevaan toimintaan.
8. Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen päättäminen tehdään kirjallisesti ja irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi kuukautta, joka lasketaan alkamaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanomisilmoitus on vastaanotettu.
9. Tätä sopimusta seuraa liitteenä tarjous, isännöitsijän tehtäväluettelo sekä Isännöinnin yleiset sopimusehdot ISE 2007.
10. Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.

isännöitsijän tehtävien hoitamisesta seuraavaa:

1. Isännöitsijän tehtävien hoitaminen alkaa tämän sopimuksen mukaisesti 1.5.2016.
2. Isännöitsijän tehtäviin kuuluvaa yhtiön juoksevaa hallintoa hoidetaan hyvän isännöintitavan, yhtiöjärjestyksen, osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Isännöitsijän tehtävät on tarkemmin lueteltu liitteessä, joka seuraa tätä sopimusta.
3. Edellä mainittu As Oy suorittaa isännöitsijän tehtävien hoitamisesta kuukausittain palkkion, joka on 233,87 € + alv 24 % eli yhteensä 290,00 €/kk.
4. Erityistehtävistä, jotka on lueteltu liitteenä olevassa isännöitsijän tehtäväluettelossa, maksettava palkkio sovitaan ennakolta tapauskohtaisesti. Asiakkaan tilaamasta isännöitsijän todistuksesta tms. veloitetaan suoraan tilaajaa.
5. Asunto- / kiinteistö-osakeyhtiön toiminnan aiheuttamista kuluista, kuten postikulut, valokopiot, lomakkeet, kansiot, kirjanpito- ja kirjeluokset, huoltokirjasovellukset, kotisivut tms. on isännöitsijätoimistolla oikeus perä suosituksen mukainen, tai sen puuttuessa käypä korvaus.
6. Palkkiota ja kokouspalkkiota tarkastetaan vuosittain kiinteistöalan kustannustason muutosta vastaavasti. Arvonlisävero tai muu sen kaltainen maksu, joka tulee isännöitsijätoimintaan, lisätään kulloinkin voimassa oleviin palkkioihin. Arvonlisäveroprosentti on sopimushetkellä 24 %.
7. Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi ja siinä noudatetaan molempuolista kuuden kuukauden irtisanomisaikaa.
8. Tätä sopimusta seuraa liitteenä isännöitsijän tehtäväluettelo sekä Isännöinnin yleiset sopimusehdot ISE 2007.
9. Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.