

Vastauksia etukäteen esitettyihin kysymyksiin

Voiko siirron tehdä ulkopuolinen, kun omistaja asuu ulkomailla?

Taloyhtiön kaupparekisteriin merkitty nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yleensä isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, voi suomi.fi-valtuudet-palvelussa valtuuttaa ulkopuolisen henkilön tekemään osakeluettelon siirron. Suomi.fi-valtuudet -palveluun on määriteltä *Taloyhtiön osakeluettelon tietojen käsittely ja siirron hyväksyminen* -valtuus, jolla valtuutettu voi taloyhtiön puolesta tarkistaa ja muokata asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeluettelon tietoja ja hyväksyä osakeluettelon ylläpidon siirtämisen huoneistotietojärjestelmään.

Mitkä tiedot osakeomistuksista tarkalleen pitää ilmoittaa siirtopalveluun? (Jotta nämä voi tarkistaa etukäteen.)

Henkilöomistajasta pitää ilmoittaa nimi, syntymäaika ja postiosoite. Tarkempi listaus siirtopalvelussa ilmoitettavista tiedoista löytyy täältä:

<https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-sirroissa-sirrettavat-tiedot>

Miten jakamaton kuolinpesä ilmoitetaan?

Ohjeet jakamattoman kuolinpesän ilmoittamiseen osakeluettelon siirtopalvelussa löytyy täältä: [https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-](https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen)

[kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen](https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen)

Mitä erityistä pitää huomioida kuolinpesän omistuksessa olevan osakeluettelon siirroissa, liitteet tms.

Osakeluettelon siirtopalveluun ei tarvitse tallentaa ollenkaan liitteitä. Ohjeet kuinka jakamaton kuolinpesä merkitään osakeluettelon siirtopalvelussa osakkeenomistajaksi,

löytyy täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen>

Mistä tiedän, onko tiedot oikein täytetty? En näe mistään, että autotallit olisivat kohdentuneet tiettyyn rakennukseen, vaikka asunnot sain kohdennettua tiettyihin taloihin. Yhteisiä tilojako ei ilmoiteta? Entä, jos joku menee väärin tai puutteellisesti tietoja täydennettäessä?

Osakeluettelon siirrossa ilmoitettavien tietojen tulee vastata ajantasaista yhtiöjärjestystä ja osakeluettelo. Autopaikkoja tai muita tiloja ei voi siirtopalvelun käyttöliittymässä kohdentaa tiettyyn rakennukseen. Yhteisiä taloyhtiön hallinnassa olevia tiloja ei tarvitse ilmoittaa, ainoastaan osakeryhmillä hallittavat tilat ilmoitetaan osakeluettelon siirrossa. Jos huomaatte siirron jälkeen virheen tai puutteen, voitte tehdä osakeluettelon siirron korjauspyynnön täällä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>

Miksi joillakin omistajilla merkintäpäivämäärä ja joillakin ei?

Rakennukset - olen lisännyt rakennuksia- miten ne "kytketään " Osakeryhmät ja omistajat kohtaan?

Merkintäpäivä on joillekin osakkeenomistajille tullut kun siirtopalvelun pohjatietoja on kerätty palvelun luomisen yhteydessä eri viranomaislähteistä. Merkintäpäivää ei kuitenkaan pysty syöttämään siirtopalvelussa ja kun osakeluettelo on siirretty, vaihtuu kaikille osakkeenomistajille osakeluettelolle merkintäpäivämääräksi siirron päivämäärä. Tietyn huoneiston voi kohdistaa tiettyyn rakennukseen osakeryhmän tiedoissa kohdassa hallintakohteet – huoneisto – huoneiston osoite, alasvetovalikosta voitte valita oikean rakennuksen.

Kuinka toimitaan yhtiön kanssa, jolla on yhtiöjärjestys rakenteisessa muodossa? Olen käsittänyt, että siirtoaineistossa täytyy tehdä käsin tiedon siirtoja (huoneistotunnus).

Mikäli taloyhtiön yhtiöjärjestys on rakenteistettu ennen osakeluettelon siirtoa ei tällaisen yhtiön osakeluettelon siirtoon voi käyttää siirtotiedostoa. Tällöin tulee siirto tehdä lisäämällä mahdolliset rajoitustiedot ja osakkeenomistajien tiedot käsin siirtopalvelussa.

Jostain syystä Patentti ja rekisterin tiedoissa on omistajiksi jäänyt osakkeen vanhat omistajat. Pitääkö tämä muutos tehdä ensin prh:n rekisteriin ja sen jälkeen vasta osaketiedot uuteen rekisteriin? Tiedän että varainsiirtovero on maksettu, omistajuus siirretty ja verottajalla on oikeat tiedot.

Osakkeenomistajien muutoksista ei tarvitse ilmoittaa Patentti- ja rekisterihallitukselle vaan uudet osakkeenomistajat voi päivittää suoraan siirtopalveluun osakeluettelon siirron yhteydessä.

Pitääkö tekijän olla virallinen isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Olemme pieni (4 asuntoa) taloyhtiö, meillä näennäinen isännöitsijä (ei kapparekisterissä)

ja puheenjohtaja asuu taloyhtiön ulkopuolella ja hieman loivaliikkeinen. Kaikki olemme hallituksen jäseniä. Eikö pelkkä hallituksen jäsenyys riitä tekemään siirtoa?

Osakeluettelon siirron voi tehdä kaupparekisteriin merkitty isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja tai kaupparekisteriin merkityn nimenkirjoitusoikeudellisen henkilön valtuuttama henkilö, eli pelkkä hallituksen jäsenyys ei riitä tekemään siirtoa.

Kuinka tarkkaan yhtiöjärjestys pitää muotoilla yhtiökokouksen pöytäkirjassa tai liitteessä? Emme voi tietää sen alkupään muotoilua ennen kuin yhtiöjärjestys on rekisteröity. Rekisteröinti näyttää puolestaan edellyttävän valmista muotoilua. Miten tässä pitää edetä?

Yhtiöjärjestyksen muutoksiin liittyvissä kysymyksissä saatte apua Patentti- ja rekisterihallituksen asiakaspalvelusta:

https://prh.fi/fi/prh_yhteystiedot/asiakaspalvelu.html

Miten korjataan virheet luettelossa?

Jos olette jo siirtäneet osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, voitte pyytää virheen korjausta tällä lomakkeella: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/korjauspyynto-osakeluettelon-tietoihin>

Jos ette ole vielä siirtäneet osakeluetteloä voitte korjata virheet suoraan osakeluettelon siirtopalvelussa.

Mitä tarkalleen pitää taloyhtiön hallituksen päättää siirtoon ryhtymisestä?

Hallituksen pitää päättää taloyhtiön osakeluettelon siirtämisestä huoneistotietojärjestelmään. Hallituksen päätökselle ei ole määrämuotoa.

Miten kuolinpesän tiedot ilmoitetaan ? Riittääkö xx.kuolinpesä vai pitääkö olla kaikkien kuolinpesän osakkaiden tiedot.

Ei ole välttämätöntä ilmoittaa kuolinpesän osakkaiden tietoja, jos niitä ei ole tiedossa. Tarkat ohjeet kuolinpesän tietojen ilmoittamiseen osakeluettelon siirtopalvelussa löytyy täältä: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/siirtopalvelun-kayttoohjeet#Jakamattoman%20kuolinpes%C3%A4n%20ilmoittaminen> Ohjeissa on otettu huomioon erilaiset tapaukset, mm jos on tiedossa vain vainajan tiedot tai tiedossa myös kuolinpesän osakkaiden tiedot.

Miten järjestelmään tehdään yhtiöjärjestyksen muutokset?

Yhtiöjärjestyksen muutoksia ei tehdä Maanmittauslaitoksen osakeluettelon siirtopalvelussa, vaan yhtiöjärjestyksen muutokset tehdään Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämässä YTJ-palvelussa. Lisätietoa yhtiöjärjestyksen muutoksista saatte täältä <https://prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/yhtiojarjestys.html> Yhtiöjärjestyksen muutokseen liittyvissä kysymyksissä voitte olla yhteydessä PRH:n asiakaspalveluun: https://prh.fi/fi/prh_yhteystiedot/asiakaspalvelu.html