



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS  
*Tule ja onnistu.*

# asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestysmuutokset 1.1.2019 jälkeen

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

- Yhtiöjärjestysmuutokset tehtävä sähköisesti sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito siirretty Osakehuoneistorekisterille (mahdollista 1.5.2019 jälkeen)
- Jos sen jälkeen yhtiöjärjestystä muutetaan miltä osin tahansa, on yhtiöjärjestys samalla rakenteistettava. (esim. muutetaan hallituksen kokoonpanoa, koko YJ rakenteistettava)
- Ennen osakeluettelon siirtoa YJ muutos mahdollista tehdä paperilla tai sähköisesti ilman rakenteistamista
- 1.1.2019 jälkeen perustetut AOY:t vain sähköinen yhtiöjärjestyksen muutosilmoitus mahdollinen
- Jos KKOY haluaa liittyä osakehuoneistorekisteriin, sen on ensin tehtävä sähköinen muutosilmoitus, jolla se rakenteistaa YJ:n sen jälkeen yhtiö voi siirtää osakeluettelon pidon MML:lle
- Mahdollista maksaa ilmoitus verkkolaskulla - kaikki OAY ja KKOY ilmoitukset, myös edustamiseen liittyvät ilmoitukset

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

## Yhtiöjärjestys

- Yhdistelmä järjestelmän tuottamaa määrämuotoista osuutta ja ilmoittajan vapaamuotoista tekstiä
- Järjestelmä luo ilmoitetuista tiedoista / rekisterissä olevista tiedoista kohdat 1 - 4, ne ovat vakiomuotoiset eikä ilmoittaja voi vaikuttaa niiden sanamuotoon
- Tämän jälkeen yhtiöjärjestyksen ”vapaamuotoinen osuus” – pitää sisällään kaikki muut yhtiöjärjestyksessä olevat tiedot

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

## Yhtiöjärjestys

- 1. yhtiön toiminimi ja mahdolliset rinnakkaistoiminimet
- 2. yhtiön kotipaikka
- 3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste (=toimiala)
- 4. huoneistoselitelmä
- Tästä eteenpäin asiakas tallentaa yhtiöjärjestys-määräykset ikkunassa, vapaamuotoinen teksti
- Järjestelmä muodostaa tästä kokonaisen yhtiöjärjestyksen

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

- Yhtiöjärjestyksen muoto muutosilmoituksella sama kuin sähköisessä perustamisessa (kohdat 1 - 4), järjestelmä muodostaa nämä
- Rekisterissä olevan yhtiöjärjestyksen kohtien paikkoja voi joutua muuttamaan (esim. ennen kohta 1 pitänyt sisällään toiminimen ja kotipaikan, jaetaan kahteen eri kohtaan)
- Mitään asiallisia muutoksia yhtiöjärjestykseen ei kuitenkaan ilman yhtiökokouksen päätöstä saa tehdä
- Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste (=toimiala) ilmoitettava rakenteisessa muodossa (joutuu esim. selvittämään kiinteistötunnuksen)
  - Kiinteistötunnus, määräalatumus tai laitostunnus, oikeellisuus tarkistetaan MML:n järjestelmästä
  - Hallintaperuste; omistus tai vuokra
  - Kiinteistökohtainen vapaa tekstikenttä sekä koko toimialaa koskeva tekstikenttä
  - Kiinteistöjä voi olla useita, voi sijaita myös ulkomailla

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

## Huoneistoselitelmä

- Rakenne syntynyt usean viranomaisen yhteistyönä
- Huoneistoselitelmä rakenteistettava
- Syötetään käyttöliittymän kautta
- PRH saa AOY:m huoneistoselitelmän pohjatiedot osakehuoneistorekisteristä (joko yhtiön tarkastama tai tarkastamaton). Näitä tietoja voi käyttää hyväkseen yhtiöjärjestyksen rakenteistamisessa.
- Jos yhtiöjärjestys jo rakenteisessa muodossa Kaupparekisterissä pohjatiedot tulevat PRH:lta
- Ilmoittaja näkee rekisterissä olevan yhtiöjärjestyksen (pdf dokumentti)
- Ilmoittaja ratkaisee mille tasolle huoneistoselitelmä rakenteistetaan. Ainakin osakkeilla hallittavat kohteet
- Järjestelmä mahdollistaa hyvin yksityiskohtaisen rakenteistamisen
- On mahdollista rakenteistaa muuttamatta merkitystä (= vapaita tekstikenttiä)

# AOY:n / KKOY:n perustaminen

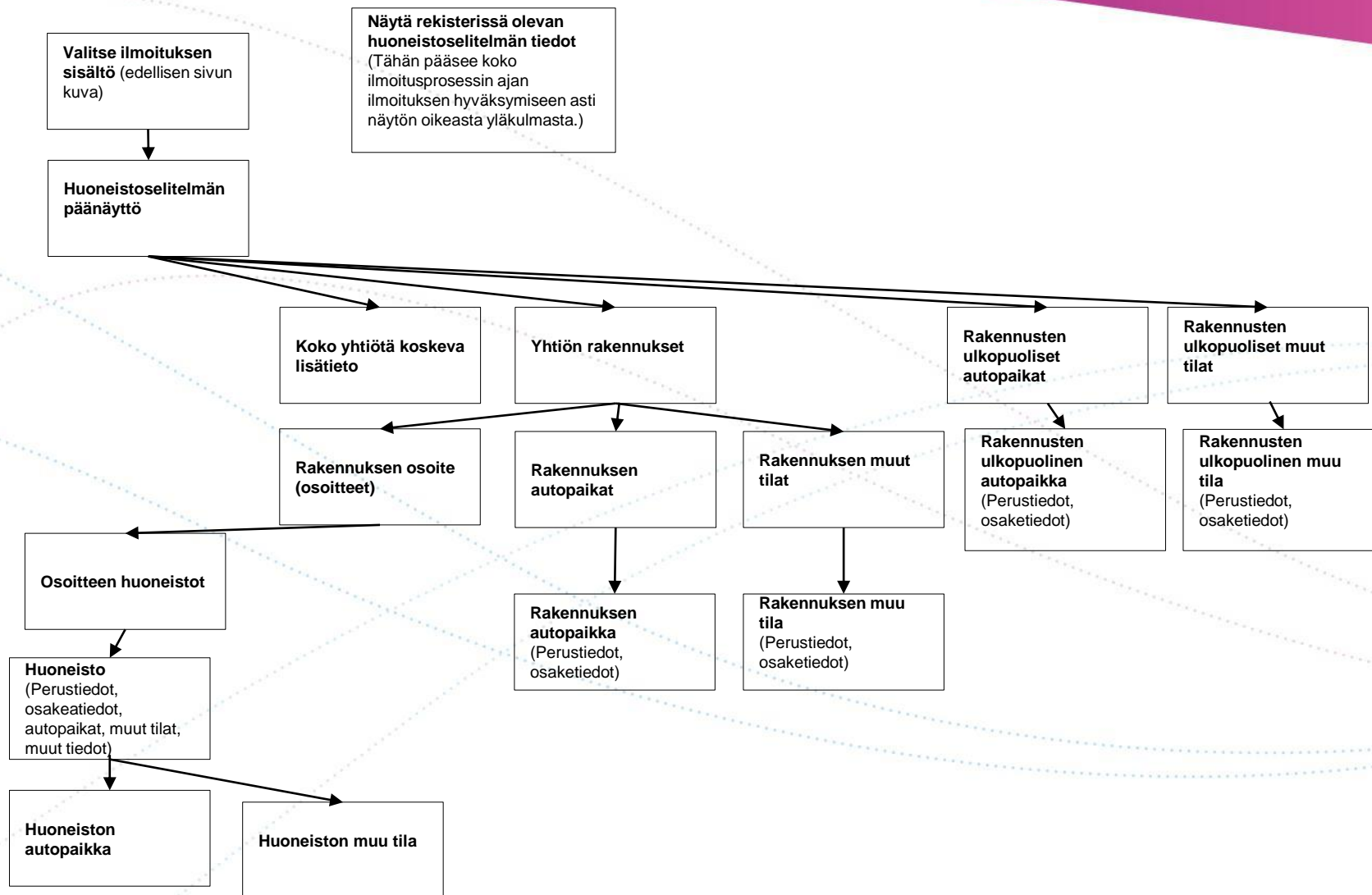
## Annettavat tiedot

- Rakennukset
- Huoneistot rakennuksessa
- Autopaikat rakennuksessa tai rakennuksen ulkopuolella
- Muut tilat rakennuksessa tai rakennusten ulkopuolella
- Osakeryhmät

## Tiedot voi antaa

- Rakenteisena vain osakeryhmillä hallitut tilat (huoneistot, autopaikat, muut tilat) ja muut tilat tekstimuodossa
- Kaikki tilat täysin rakenteisena eli kaikki hallintakohteet, vaikka ovat yhtiön omistuksessa ja ovat esim. yhtiön muita tiloja (esim. teknisiä tiloja)
- Mahdollistaa tietojen hyvin yksityiskohtaisen rakenteistamisen, taso jää ilmoittajan päätettäväksi
- Kaikki annetut tiedot tulevat näkyviin yhtiöjärjestykseen

# Navigaatiokartta huoneistositelmän näytöistä





# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

- Asiakas ilmoittaa
  - onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke tai muita vaihdannanrajoituksia
  - Voidaanko yhtiöjärjestystä muuttaa ilman velkojen suostumusta
  - Liittyykö yhtiöjärjestykseen karttaliite, liitetään ilmoitukseen palvelussa
  - KKOY: Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin
  - KKOY: sovellettava laki (AOY laki osittain tai kokonaan)
- Jos ennen 1.1.2019 perustettu KKOY haluaa liittyä osakehuoneistorekisteriin, on tästä otettava nimenomainen määräys yhtiöjärjestykseen
- Kun KKOY siirtyy osakehuoneistorekisteriin, ei se voi enää siirtyä sieltä pois
- Kaikki 1.1.2019 jälkeen perustetut KKOY:t kuuluvat automaattisesti osakehuoneistorekisteriin eikä siitä tarvitse ottaa YJ määräystä

# AOY yhtiöjärjestysmuutokset

- AOY voi ilmoittaa Kaupparekisteriin myös pelkän yhtiöjärjestyksen rakenteistamisen
- Yhtiöjärjestys ei muutu asiallisesti, vain ulkonäkö muuttuu (tulee uutena esim. kiinteistötunnus)
- Päätöksen voi tehdä hallitus
- AOY:n ilmoitus on ilmainen
- KKOY:n yhtiöjärjestyksen rakenteistamisesta päättää yhtiökokous
- KKOY:n ilmoitus maksaa normaalin YJ:n muutosmaksun.