



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tule ja onnistu.

asunto-osakeyhtiön / keskinäisen
kiinteistöosakeyhtiön
perustaminen ja muutokset
1.1.2019 jälkeen

AOY:n / KKOY:n perustaminen

- Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voidaan perustaa vain sähköisen YTJ asiointipalvelun kautta
- Ratkaisevaa ilmoituksen vireilletulopäivä. 1.1.2019 jälkeen ei voida toimittaa paperilomakkeita, vaikka perustamisdokumentit on tehty vuoden 2018 puolella
- Osakeyhtiö voi muuttua keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi tekemällä tästä päätöksen ja sähköisen ilmoituksen. Samalla YJ rakenteistettava.
- Laajennamme tuotannossa olevaa YTJ sähköistä asiointipalvelua uusilla ominaisuuksilla

AOY:n / KKOY:n perustaminen

Periaatteita

- Asiamies pystyy tekemään ilmoituksen valmiiksi
- Yhden ilmoituksen tekemiseen oikeutetun tulee allekirjoittaa ilmoitus (esim. hallituksen jäsen)
- Ilmoituksen tekijällä ja allekirjoittajalla on oltava suomalainen hetu + tunnistautumisväline
- Asiakas liittää perustamissopimuksen, hallituksen kokouspöytäkirjan ja hallituksen vakuutuksen dokumentteina asiointipalvelussa
- Palvelu muodostaa ilmoituslomakkeet ja yhtiöjärjestyksen
- Ilmoitus maksetaan joko asiointipalvelussa tai ilmoitetaan verkkolaskutusosoite

AOY:n / KKOY:n perustaminen

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste (=toimiala)

- Ilmoitetaan rakenteisessa muodossa
 - Kiinteistötunnus, määräalatummus 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

Huoneistositelmä

- Huoneistositelmä ilmoitetaan rakenteisessa muodossa
- Tietosisältö sovittu yhteistyössä MML ja muiden viranomaisten kanssa

AOY:n / KKOY:n perustaminen

Annettavat tiedot

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

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

AOY:n / KKOY:n perustaminen

Huoneistoselitelmä

- Syötetään käyttöliittymän kautta
- Jatkokehitys: Käyttöliittymän kenttiä voi kopioida, mahdollinen tekninen rajapinta

Yhtiöjärjestys

- Yhdistelmä järjestelmän tuottamaa määrämuotoista osuutta ja ilmoittajan vapaamuotoista tekstiä
- Järjestelmä luo ilmoitetuista tiedoista kohdat 1-4, ne ovat vakioamuotoiset eikä ilmoittaja voi vaikuttaa niiden sanamuotoon
- Vapaaehtoisena voi valita yhtiön edustamislausekkeen, tarjotaan koodisto (esim. yhtiötä edustaa hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä yksin)

AOY:n / KKOY:n perustaminen

Yhtiöjärjestys

- 1. yhtiön toiminimi ja mahdolliset rinnakkaistoiminimet
- 2. yhtiön kotipaikka
- 3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste (=toimiala)
- 4. huoneistoselitelmä
- 5. yhtiön edustaminen (vapaaehtoinen)
- Tästä eteenpäin asiakas tallentaa yhtiöjärjestysmääräykset ikkunassa
- Asiakas ilmoittaa
 - onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke tai muita vaihdannanrajoituksia
 - Voidaanko yhtiöjärjestystä muuttaa ilman velkojen suostumusta
 - Liittyykö yhtiöjärjestykseen karttaliite, liitetään ilmoitukseen myöhemmin palvelussa
- Järjestelmä muodostaa tästä kokonaisen yhtiöjärjestyksen

AOY:n / KKOY:n perustaminen

- Omistajien tiedot ilmoitetaan perustamisilmoitusta tehtäessä
- Omistajina voi olla joko
 - Luonnollisia henkilöitä
 - Hetullisia
 - Ilman hetua olevia
 - Juridisia henkilöitä
 - Y-tunnuksellisia
 - Ilman Y-tunnusta olevia
- Tietoja ei merkitä kaupparekisteriin, vaan PRH välittää ne rekisteröinnin jälkeen osakehuoneistorekisterille
- Yrityksen perustiedot ja huoneistoselitelmän tiedot välittyvät automaattisesti osakehuoneistorekisteriin aina PRH:n rekisteröinnin jälkeen (sekä perustamis- että muutosilmoitus)

AOY /KKOY muutokset

- Asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestysmuutokset tehtävä sähköisesti sen jälkeen, kun osakeluettelon ylläpito siirretty Osakehuoneistorekisterille
- Jos sen jälkeen yhtiöjärjestystä muutetaan miltä osin tahansa, on yhtiöjärjestys samalla rakenteistettava. (esim. muutetaan hallituksen kokoonpanoa, koko YJ rakenteistettava)
- 1.1.2019 jälkeen perustetut 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

AOY /KKOY muutokset

- Yhtiöjärjestyksen muoto sama kuin 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)

AOY /KKOY muutokset

- Huoneistoselitelämä rakenteistettava
- PRH saa AOY:n huoneistoselitelämän pohjatiedot osakehuoneistorekisteristä. Näitä tietoja ilmoittaja voi käyttää hyväkseen yhtiöjärjestyksen rakenteistamisessa.
- Jos yhtiöjärjestys jo rakenteisessa muodossa pohjatiedot tulevat PRH:lta
- Ilmoittaja näkee rekisterissä olevan yhtiöjärjestyksen (pdf dokumentti)
- Ilmoittaja ratkaisee mille tasolle huoneistoselitelämä rakenteistetaan. Ainakin osakkeilla hallittavat kohteet
- On mahdollista rakenteistaa muuttamatta merkitystä (= vapaita tekstikenttiä)

AOY /KKOY muutokset

- Asiakas ilmoittaa
 - onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke tai muita vaihdannanrajoituksia
 - Voidaanko yhtiöjärjestystä muuttaa ilman velkojien 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 /KKOY muutokset

- 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.