

SISÄLLYS

ALKUSANAT	5
1 PÄÄTÖKSENTEON YLEISET PERIAATTEET	11
1.1 Osakkaiden yhdenvertaisuus	11
1.1.1 Yleistä	11
1.1.2 Yhdenvertaisuusperiaatteen soveltaminen käytännössä	13
1.2 Päätöstyypit	16
1.2.1 Enemmistö päätös	16
1.2.2 Määräenemmistö päätös	18
1.2.3 Yhtiöjärjestyksen tiukentavat määräykset	19
2 KUNNOSSAPIDOSTA JA UUDISTUKSISTA PÄÄTTÄMINEN	21
2.1 Yhtiön suorittamaa korjaamista, kunnossapitoa ja uudistamista koskeva päätös	21
2.1.1 Kunnossapitopäätös	21
2.1.2 Tavanomaisesta uudistuksesta päättäminen	22
2.1.3 Muusta uudistuksesta päättäminen	24
2.1.4 Päätös yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä vain osaa osakkaista hyödyttävään uudistukseen	25
2.2 Maksuvelvollisuuden muuttaminen	28
2.2.1 Hissin jälkiasennus	28
2.2.2 Kustannusten tasajako	31
2.2.3 Hyvitys	33
2.2.4 Uudistus, joka kohdistuu osaan huoneistoista ja nostaa merkittävästi vain näiden huoneistojen arvoa	38

2.3	Yhtiöjärjestyksen muuttaminen	40
2.4	Osakkaan kunnossapitovastuun lisääminen yhtiöjärjestysmääräyksellä	47
3	YHTIÖKOKOUS	49
3.1	Koollekutsuminen	50
3.1.1	Kutsuja	50
3.1.2	Kutsuaika ja -tapa	51
3.1.3	Kutsussa mainittavat asiat	53
3.2	Kokouspaikka	55
3.3	Kokousasiakirjat	56
3.4	Osallistuminen yhtiökokoukseen	58
3.4.1	Osallistumisoikeus	58
3.4.2	Valtuutus	60
3.4.3	Etäosallistuminen	62
3.5	Äänioikeus	64
3.5.1	Osakas	64
3.5.2	Yhteisomistajat	65
3.5.3	Lesken asema	66
3.5.4	Äänileikkuri	67
3.5.5	Osakkaan esteellisyys	69
3.6	Henkilövalinnat	74
3.6.1	Yhtiökokouksen puheenjohtaja ja muut virkailijat	74
3.6.2	Hallituksen vaali	76
3.6.3	Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valitseminen	78
4	HALLITUKSEN KOKOUS	85
4.1	Kokouksen koollekutsuminen	85
4.2	Pöytäkirja	88
4.3	Läsnäolo-oikeus hallituksen kokouksessa	91
4.4	Esteellisyys	92

4.5	Päätösvaltaisuus	94
4.6	Henkilövalinnat	97
4.7	Päätöksenteko	98
5	PÄÄTÖSTEN PÄTEMÄTTÖMYYS JA MITÄTTÖMYYS	101
5.1	Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen	102
5.2	Yhtiökokouksen päätöksen mitättömyys	103
5.3	Hallituksen päätösten pätemättömyys ja mitättömyys	105