

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 27.05.2019
Toiminimi: Asunto Oy Espoon Piruetti
Yritys- ja yhteisötunnus: 2761660-6
Voimassaoloaika, alkaen 28.02.2019

Kyselyajankohta: 27.05.2019 09:59:12

Yhtiöjärjestys

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Espoon Piruetti. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa Espoon kaupungin 49. kaupunginosan korttelissa 51002 sijaitsevaa tonttia n:o 3, kiinteistötunnus 49-51-2-3, sekä omistaa ja hallita ko. tontille rakennettavaa asuinrakennusta. Yhtiön omistamassa rakennuksessa yli puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kolmetuhatta (3 000) euroa. Yhtiössä on 62 395 osaketta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja ja autopaikkoja seuraavasti:

Asuin- huon.	Ker- ros	Huoneisto tyyppi	Pinta- ala m2	Osakkeiden numerot	luku- määrä	Jyvitetty vastikeluku/ Pääomavastike A:n peruste
A1	3	2h+kt	41,0	1- 410	410	550
A2	3	3h+kt	56,0	411- 970	560	677
A3	3	2h+kt	44,0	971- 1410	440	590
A4	3	1h+kt	28,5	1411- 1695	285	408
A5	3	1h+kt	28,0	1696- 1975	280	401
A6	3	2h+kt	43,0	1976- 2405	430	593
A7	3	3h+kt+s	71,5	2406- 3120	715	842
A8	3	2h+kt+s	52,5	3121- 3645	525	647
A9	4	2h+kt	41,0	3646- 4055	410	575
A10	4	2h+kt	40,5	4056- 4460	405	573
A11	4	3h+kt	56,0	4461- 5020	560	710
A12	4	2h+kt	44,0	5021- 5460	440	603
A13	4	1h+kt	28,5	5461- 5745	285	420
A14	4	1h+kt	28,0	5746- 6025	280	413
A15	4	2h+kt	43,0	6026- 6455	430	612
A16	4	3h+kt+s	71,5	6456- 7170	715	873
A17	4	2h+kt+s	52,5	7171- 7695	525	670
A18	5	2h+kt	41,0	7696- 8105	410	587
A19	5	2h+kt	40,5	8106- 8510	405	585
A20	5	3h+kt	56,0	8511- 9070	560	726
A21	5	2h+kt	44,0	9071- 9510	440	616
A22	5	1h+kt	28,5	9511- 9795	285	429
A23	5	1h+kt	28,0	9796-10075	280	421
A24	5	2h+kt	43,0	10076-10505	430	624
A25	5	3h+kt+s	71,5	10506-11220	715	894
A26	5	2h+kt+s	52,5	11221-11745	525	686
A27	6	2h+kt	41,0	11746-12155	410	599
A28	6	2h+kt	40,5	12156-12560	405	597

A29	6	3h+kt	56,0	12561-13120	560	743
A30	6	2h+kt	44,0	13121-13560	440	629
A31	6	1h+kt	28,5	13561-13845	285	437
A32	6	1h+kt	28,0	13846-14125	280	429
A33	6	2h+kt	43,0	14126-14555	430	637
A34	6	3h+kt+s	71,5	14556-15270	715	915
A35	6	2h+kt+s	52,5	15271-15795	525	701
A36	7	2h+kt	41,0	15796-16205	410	611
A37	7	2h+kt	40,5	16206-16610	405	609
A38	7	3h+kt	56,0	16611-17170	560	759
A39	7	2h+kt	44,0	17171-17610	440	642
A40	7	1h+kt	28,5	17611-17895	285	446
A41	7	1h+kt	28,0	17896-18175	280	438
A42	7	2h+kt	43,0	18176-18605	430	650
A43	7	3h+kt+s	71,5	18606-19320	715	937
A44	7	2h+kt+s	52,5	19321-19845	525	717
A45	8	2h+kt	42,5	19846-20270	425	646
A46	8	2h+kt	41,0	20271-20680	410	628
A47	8	3h+kt	57,0	20681-21250	570	790
A48	8	2h+kt	45,0	21251-21700	450	670
A49	8	1h+kt	29,0	21701-21990	290	462
A50	8	1h+kt	28,5	21991-22275	285	454
A51	8	2h+kt	43,5	22276-22710	435	670
A52	8	3h+kt+s	72,5	22711-23435	725	971
A53	8	2h+kt+s	53,5	23436-23970	535	746
A54	9	2h+kt	42,5	23971-24395	425	659
A55	9	2h+kt	41,0	24396-24805	410	641
A56	9	3h+kt	57,0	24806-25375	570	807
A57	9	2h+kt	45,0	25376-25825	450	683
A58	9	1h+kt	29,0	25826-26115	290	471
A59	9	1h+kt	28,5	26116-26400	285	462
A60	9	2h+kt	43,5	26401-26835	435	683
A61	9	3h+kt+s	72,5	26836-27560	725	992
A62	9	2h+kt+s	53,5	27561-28095	535	762
A63	10	2h+kt	42,5	28096-28520	425	671
A64	10	2h+kt	41,0	28521-28930	410	653
A65	10	3h+kt	57,0	28931-29500	570	823
A66	10	2h+kt	45,0	29501-29950	450	696
A67	10	1h+kt	29,0	29951-30240	290	479
A68	10	1h+kt	28,5	30241-30525	285	471
A69	10	2h+kt	43,5	30526-30960	435	695
A70	10	3h+kt+s	72,5	30961-31685	725	1014
A71	10	2h+kt+s	53,5	31686-32220	535	778
A72	11	2h+kt	42,5	32221-32645	425	684
A73	11	2h+kt	41,0	32646-33055	410	665
A74	11	3h+kt	57,0	33056-33625	570	840
A75	11	2h+kt	45,0	33626-34075	450	710
A76	11	1h+kt	29,0	34076-34365	290	488
A77	11	1h+kt	28,5	34366-34650	285	479
A78	11	2h+kt	43,5	34651-35085	435	708
A79	11	3h+kt+s	72,5	35086-35810	725	1035
A80	11	2h+kt+s	53,5	35811-36345	535	794
A81	12	2h+kt	42,5	36346-36770	425	696
A82	12	2h+kt	41,0	36771-37180	410	677
A83	12	3h+kt	57,0	37181-37750	570	857
A84	12	2h+kt	45,0	37751-38200	450	723

A85	12	1h+kt	29,0	38201-38490	290	496
A86	12	1h+kt	28,5	38491-38775	285	488
A87	12	2h+kt	43,5	38776-39210	435	721
A88	12	3h+kt+s	72,5	39211-39935	725	1056
A89	12	2h+kt+s	53,5	39936-40470	535	810
A90	13	2h+kt	42,5	40471-40895	425	709
A91	13	2h+kt	41,0	40896-41305	410	689
A92	13	3h+kt	57,0	41306-41875	570	874
A93	13	2h+kt	45,0	41876-42325	450	736
A94	13	1h+kt	29,0	42326-42615	290	505
A95	13	1h+kt	28,5	42616-42900	285	496
A96	13	2h+kt	43,5	42901-43335	435	734
A97	13	2h+kt+s	72,5	43336-44060	725	1078
A98	13	2h+kt+s	53,5	44061-44595	535	825
A99	14	2h+kt	42,5	44596-45020	425	721
A100	14	2h+kt	41,0	45021-45430	410	713
A101	14	3h+kt+s	69,5	45431-46125	695	1073
A102	14	3h+kt+s	81,0	46126-46935	810	1234
A103	14	3h+kt+s	71,0	46936-47645	710	1104
A104	15	2h+kt	42,5	47646-48070	425	734
A105	15	2h+kt	41,0	48071-48480	410	725
A106	15	3h+kt+s	69,5	48481-49175	695	1086
A107	15	3h+kt+s	81,0	49176-49985	810	1242
A108	15	3h+kt+s	71,0	49986-50695	710	1109
A109	16	2h+kt	42,5	50696-51120	425	752
A110	16	2h+kt	41,0	51121-51530	410	737
A111	16	2h+kt+s	69,5	51531-52225	695	1106
A112	16	3h+kt	81,0	52226-53035	810	1265
A113	16	3h+kt+s	71,0	53036-53745	710	1130

Liikehuoneisto

LT1	1	Liiketila 1	44,0	53746-54185	440	0
LT2	1	Liiketila 2	41,0	54186-54595	410	0

Autopaikka

AP1	1	Autopaikka		54596-54715	120	0
AP2	1	Autopaikka		54716-54835	120	0
AP3	1	Autopaikka		54836-54955	120	0
AP4	1	Autopaikka		54956-55075	120	0
AP5	1	Autopaikka		55076-55195	120	0
AP6	1	Autopaikka		55196-55315	120	0
AP7	1	Autopaikka		55316-55435	120	0
AP8	1	Autopaikka		55436-55555	120	0
AP9	1	Autopaikka		55556-55675	120	0
AP10	1	Autopaikka		55676-55795	120	0
AP11	1	Autopaikka		55796-55915	120	0
AP12	1	Autopaikka		55916-56035	120	0
AP13	1	Autopaikka	INVA	56036-56155	120	0
AP14	1	Autopaikka		56156-56275	120	0
AP15	1	Autopaikka		56276-56395	120	0
AP16	1	Autopaikka		56396-56515	120	0
AP17	1	Autopaikka		56516-56635	120	0
AP18	1	Autopaikka		56636-56755	120	0
AP19	1	Autopaikka		56756-56875	120	0
AP20	1	Autopaikka		56876-56995	120	0
AP21	1	Autopaikka		56996-57115	120	0

AP22	1	Autopaikka	57116-57235	120	0
AP23	1	Autopaikka	57236-57355	120	0
AP24	1	Autopaikka	57356-57475	120	0
AP25	1	Autopaikka	57476-57595	120	0
AP26	1	Autopaikka	57596-57715	120	0
AP27	1	Autopaikka	57716-57835	120	0
AP28	1	Autopaikka	57836-57955	120	0
AP29	1	Autopaikka	57956-58075	120	0
AP30	1	Autopaikka	58076-58195	120	0
AP31	1	Autopaikka	58196-58315	120	0
AP32	1	Autopaikka	58316-58435	120	0
AP33	1	Autopaikka	58436-58555	120	0
AP34	2	Autopaikka	58556-58675	120	0
AP35	2	Autopaikka	58676-58795	120	0
AP36	2	Autopaikka	58796-58915	120	0
AP37	2	Autopaikka	58916-59035	120	0
AP38	2	Autopaikka	59036-59155	120	0
AP39	2	Autopaikka	59156-59275	120	0
AP40	2	Autopaikka	59276-59395	120	0
AP41	2	Autopaikka	59396-59515	120	0
AP42	2	Autopaikka INVA	59516-59635	120	0
AP43	2	Autopaikka INVA	59636-59755	120	0
AP44	2	Autopaikka	59756-59875	120	0
AP45	2	Autopaikka	59876-59995	120	0
AP46	2	Autopaikka	59996-60115	120	0
AP47	2	Autopaikka	60116-60235	120	0
AP48	2	Autopaikka	60236-60355	120	0
AP49	2	Autopaikka	60356-60475	120	0
AP50	2	Autopaikka	60476-60595	120	0
AP51	2	Autopaikka	60596-60715	120	0
AP52	2	Autopaikka	60716-60835	120	0
AP53	2	Autopaikka	60836-60955	120	0
AP54	2	Autopaikka	60956-61075	120	0
AP55	2	Autopaikka	61076-61195	120	0
AP56	2	Autopaikka	61196-61315	120	0
AP57	2	Autopaikka	61316-61435	120	0
AP58	2	Autopaikka	61436-61555	120	0
AP59	2	Autopaikka	61556-61675	120	0
AP60	2	Autopaikka	61676-61795	120	0
AP61	2	Autopaikka	61796-61915	120	0
AP62	2	Autopaikka	61916-62035	120	0
AP63	2	Autopaikka	62036-62155	120	0
AP64	2	Autopaikka	62156-62275	120	0
AP65	2	Autopaikka	62276-62395	120	0

Osakelukumäärä
yhteensä

62395

Yhteisjärjestelysopimus

Yhtiötä sitoo korttelin 51002 (49-51-2) tonttien 2, 3 ja 4 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Pysäköintipaikat pysäköintilaitoksessa korttelissa 51002

Autopaikat (AP1-AP65) sijaitsevat korttelissa 51002

kaksikerroksisessa pysäköintilaitoksessa. Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti, yhtiö tontin 51002-3 omistajana omistaa ja hallitsee em.

pysäköintipaikkoja ja niihin liittyviä rakenteita myös siltä osin, kuin ne sijaitsevat ko. sopimuksen perusteella korttelissa 51002 toisen tontin alueella.

Pysäköintipaikat korttelissa 51346
Yhtiön välittömään hallintaan jää korttelissa 51346 sijaitsevat neljä maantaso-autopaikkaa, joista kaksi autopaikkaa on varattu liikehuoneistojen LT1 ja LT2 käyttöön siten, että kumpaakin liikehuoneistoa palvelee yksi autopaikka.

Yhteistilat

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät väestönsuoja, saunaosasto, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarasto/ ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarastot, kuivaushuone, siivouskomero, tekniset tilat, jätehuone ja talovarasto.

Irtaimistovarastot

Jokaisella asuinhuoneistolla on oikeus käyttää ko. huoneiston tunnuksella numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.

Jyvitetty vastikeluku/ Pääomavastike A:n peruste

Pääomavastike A:n perusteena oleva lukumäärä on määrätty huoneistoselitelmissä asuinhuoneistoille (A1- A113). Tämä lukumäärä on osakemäärän ja asuntokohtaisesti määritellyn jyvityskertoimen tulona saatu jyvitetty vastikeluku. Jyvitettyä vastikelukua käytetään asuinhuoneistokohtaisen pääomavastike A:n suuruuden laskennassa jäljempänä 5 §:ssä todetulla tavalla.

5 § Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden. Vastike jakautuu hoitovastikkeeseen sekä pääomavastikkeisiin A ja B.

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta ja yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuvat muut, kuin pääomavastikkeilla katettavat menot tai erillisenä korvauksella katettavat kustannukset.

Asuinhuoneistojen osalta (A1-A113) hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja.

Liikehuoneistojen (LT1 ja LT2) osalta hoitovastikkeen suuruuden perustetaan käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja liikehuoneistojen pinta-aloja ja lisäksi kerrointa 1,5.

Autopaikkojen osalta (AP1-AP65) hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja autopaikkojen osakkeiden lukumääriä seuraavasti: Autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hoitovastike määrätään siten, että hoitovastikkeen määrä on kymmentä osaketta kohden yhtä suuri, kuin yhtä asuinhuoneiston pinta-alan neliometriä kohden määrättävä hoitovastike.

Pääomavastike A

Pääomavastikkeella A katetaan yhtiön rakennusaikaisen lainan korot, lyhennykset ja muut lainaan liittyvät menot. Pääomavastiketta A ei peritä osakkaalta, jonka omistamiin osakkeisiin ei kohdistu rakennusaikaista pitkäaikaista yhtiölainaa.

Pääomavastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä sarakkeen "Jyvitetty vastikeluku/Pääomavastike A:n peruste" mukaisia asuinhuoneistoille määrättyjä lukumääriä seuraavasti: Yhtiössä kerättäväksi tulevan pääomavastikkeen summa yhteensä jaetaan huoneistokohtaisten jyvitettyjen vastikelukujen suhteessa niiden huoneistojen kesken, joiden hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin kohdistuu rakentamisaikaista pitkäaikaista lainaa. Osakkeenomistajan maksettavaksi tuleva pääomavastike saadaan siten kertomalla huoneistokohtaisella jyvitettyllä vastikeluvulla rakennusaikaisesta lainasta vastaavien osakkeiden jyvitettyjen vastikelukujen yhteismäärällä jaettu perittäväksi tulevan pääomavastikkeen summa.

Pääomavastike B

Pääomavastikkeella B katetaan muut kuin Pääomavastike Alla katettavat pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat mm. yhtiön kiinteistön ja rakennusten lisärakentamisesta, peruskorjauksesta, perusparannuksesta ja uudistuksista. Tällaisia pääomavastikkeella B katettavia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Pääomavastike B määrätään niille asuinhuoneistoille, liikehuoneistoille ja autopaikoille, joiden osakkeisiin kohdistuu tässä edellä mainittua yhtiön pitkäaikaista lainaa.

Pääomavastike B suuruuden perusteena käytetään edellä 4 s:ssä mainittuja sarakkeen "Osakkeiden lukumäärä" mukaisia huoneistoille (asuinhuoneistoille, liikehuoneistoille sekä autopaikoille) määrättyjä lukumääriä.

Vesivastike

Veden kulutuksesta peritään yhtiön hallituksen määräämä korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, edellyttäen, että huoneistokohtainen mittaus on järjestetty.

Hallituksen päätöksellä voidaan vedestä kantaa ennakkomaksua, jonka perusteena käytetään asuin- ja liikehuoneistoissa edellisen tilikauden toteutuneen kulutuksen mukaista määrää. Ennakkovesimaksut tasataan vastaamaan todellisia kustannuksia huoneistokohtaisen mittauksen perusteella vuosittain.

Jos huoneistokohtaista mittausta ei ole järjestetty, hallitus päättää vesimaksun perimisestä, jonka perusteena on käytettävä asuinhuoneistossa (A1-A113) asuvien henkilöiden lukumäärää ja liikehuoneistojen (LT1 ja LT2) osalta henkilölukumäärää kaksi/liikehuoneisto.

KTV- ja laajakaistamaksu

Kiinteistössä on huoneistokohtainen tietoliikenneverkon kiinteistöliittymä. Jokainen asuin- ja liikehuoneisto kytketään tietoliikenneverkkoon asennusvaiheessa. KTV- ja laajakaistamaksu on

määrättävä kullekin asuin- ja liikehuoneistolle samansuuruiseksi. Ko. maksulla katetaan kiinteistöliittymän käyttö- ja ylläpitokustannukset. KTV- ja laajakaistamaksu voidaan periä osana hoitovastiketta, mutta silloinkin maksu on määrättävä kullekin asuin- ja liikehuoneistolle samansuuruiseksi. Yhtiön hallitus määrää em. maksun suuruuden.

Muut käyttökorvaus maksut/vuokrat

Yhtiön hallitus määrää yhtiön välittömässä hallinnassa olevien yhteistilojen sekä korttelissa 51346 sijaitsevien autopaikkojen käyttöehdot ja käytöstä perittävät korvaukset/vuokrat ottaen kuitenkin huomioon edellä 4 § mainitut liikehuoneistojen käyttöön osoitetut kaksi autopaikkaa.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksaminen

Yhtiön hallitus määrää vastikkeiden ja käyttökorvausten, sekä muiden niihin rinnastettavien maksujen maksuajan ja -tavan.

6 § Yhtiölainaosuuden suorittaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osuutensa yhtiön rakennusaikaisesta lainasta ja muista pitkäaikaisista lainoista, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina, yhtiön hallitus määrää kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi sille kertynyt korko ja mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö on osakkaille ilmoittanut osuussuorituksella lyhentävänsä vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella ilmoitettuna päivänä lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastikkeita eikä niiden aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Pääomavastikkeiden tuloutus

Yhtiössä tehdään vuosittain verolainsäädännön kulloinkin sallimat enimmäispoistot, ellei poistojen tekeminen tässä laajuudessa johda tappiollisen vuosituloksen muodostumiseen, väärään tilinpäätösinformaatioon tai ole muuten perustellusti epätarkoituksenmukaista. Jos yhtiössä ei katsota voitavan tehdä poistoja, on verotuksen enimmäispoistot pyrittävä tekemään poistoerokirjauksin. Poistokirjausten tekeminen ei saa johtaa

ylimääräisten vastikkeiden perimiseen osakkailta.

Lainsäädännön niin salliessa pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei johda yhtiölle tuloveron suorittamisvelvollisuuteen. Tätä määräystä ei sovelleta yhtiöjärjestyksen 6 §:ssä tarkoitettuihin osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta ja rahastoimisesta.

8 § Käyttökorvausten laiminlyönti

Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla, jos käyttökorvausten ja niihin rinnastettavien maksujen suorittamisen on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellainen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuvista käyttökorvauksista osakkeenomistaja vastaa. Tällaiseen maksamattomaan käyttökorvaukseen sovelletaan lisäksi huoneistoon oikeuttavien osakkeiden uuden omistajan vastuuta koskevia asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n säännöksiä.

9 § Vastuu osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista ja lisäyksistä

Asunto-osakeyhtiölaista poiketen yhtiössä noudatetaan seuraavia säännöksiä koskien osakkeenomistajien toteuttamia muutoksia ja lisäyksiä.

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteellisten sekä sisutuksellisten muutosten ja lisäysten osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Osakkeenomistaja vastaa myös näiden yhtiön rakennuksille tai huoneistoille aiheuttamien vikojen korjaamisesta ja niiden kustannuksista. Tällaisia edellä mainittuja muutoksia ja lisäyksiä ovat esimerkiksi märkätiloissa tehdyt perustasosta poikkeavat muutokset ja lisäykset.

Mikäli yhtiölle syntyy lisäkustannuksia siitä, että yhtiön toteuttamaa korjausta, uusimista tai parannusta tehtäessä samalla joudutaan purkamaan tai ennalleen saattamaan näitä osakkaan huoneistossa tehtyjä muutoksia tai lisäyksiä, vastaa ko. osakkeenomistaja yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Tässä määräyksessä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

Osakkeenomistajan vastuu määräytyy näin myös silloin, kun muutostyö on toteutettu huoneistoon aikaisemman osakkeenomistajan toimesta.

10 § Lunastus

Jos autopaikan (AP1-AP65) hallintaan oikeuttava osake siirtyy muulta kuin yhtiöltä tai yhtiön perustajaosakkaalta sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeutettu osakkeenomistaja tai yhtiö itse, yhtiöllä ja

osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa osake.

Lunastusoikeus syntyy kaikissa muissa saannoissa paitsi, seuraavissa tapauksissa:

- i) kun osake siirtyy samassa yhteydessä, kun samalle luovutuksensaajalle siirretään yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava osake;
- ii) kun osake siirtyy perintönä, testamentilla, lahjana tai pesänjaossa avio-oikeuden nojalla; tai
- iii) kun osake siirtyy luovuttajan puolisolle, lapselle tai lapsenlapselle.

Muilta osin lunastusmenettelyssä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

Tämä pykälä on merkittävä autopaikkojen osakekirjoihin, osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

11 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

12 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta. Yhtiön isännöitsijä ei voi toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

13 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä, tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

14 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslaissa tarkoitetut tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa

ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen.

16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaansa sähköpostiosoitteeseen tai postiosoitteeseen. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. esitettävä tilintarkastuskertomus
3. päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta,
5. päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle päättyneeltä tilikaudelta
6. päätettävä talousarviosta kuluvalle tilikaudelle sekä yhtiövastikkeista, jotka tämän yhtiöjärjestyksen määräysten mukaan kuuluvat yhtiökokouksen päätettäväksi ja joita osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettava,
7. päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,
8. päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä,
9. valittava hallituksen jäsenet,
10. valittava tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Lisäksi yhtiökokouksessa on esitettävä:

11. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin,
12. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat,
13. hallituksen selvitys rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkistuksista.

18 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeitaan ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa

valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänen enemmistöllä, jollei yhtiöjärjestyksessä tai laissa ole toisin säädetty. Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänen jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

19 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden nimenomaisen suostumuksen. Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverovelvollisista ostoista veroiseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiön hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä. Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

Jos osakkeenomistajan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua huoneistoa omistavan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Yhtiön osakashallinnassa ja vähennyskelpoisessa käytössä oleviin tiloihin kohdistuva rakentamisvaiheen investointikustannuksen arvonlisäveron määrä kirjataan yhtiön velaksi rakennusliikkeelle, koska yhtiön ja rakennusliikkeen välisen perustaurakkasopimuksen mukaisesti yhtiö on velvollinen ohjaamaan tällaisen verottajalta saamansa arvonlisäveropalautuksen perustajaurakoitsijalle. Syy menettelyyn on se, että osakashallinnassa ja vähennyskelpoisessa käytössä oleviin tiloihin kohdistuva rakentamisvaiheen investointikustannuksen arvonlisäveron palauttaminen perustajaurakoitsijalle on huomioitu sekä urakkahinnassa, että kyseisten tilojen hinnoittelussa.

Arvonlisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle kirjallinen sitoumus huoneiston käyttämisestä

arvonlisäverovelvollisessa käytössä ja sitoutua ilmoittamaan käyttötarkoituksen muutoksesta välittömästi yhtiölle.

Mikäli arvonlisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistaja luovuttaa osakkeet, eikä luovutuksen saaja harjoita arvonlisäverovelvollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennys oikeutta arvonlisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa yhtiölle tehty arvonlisäverovähennys sen suuruisena kuin yhtiö tulee arvonlisäverolain mukaan palautus- tai tarkistusvelvolliseksi. Osakkaan velvollisuus on riippumaton siitä, onko kyse peruskorjausvaiheen vai rakentamisvaiheen arvonlisäverotarkistus- tai palautusvelvollisuudesta. Sillä seikalla, että perustajaurakkaan liittyvä arvonlisäveropalautus on maksettu perustajaurakoitsijalle, ei ole merkitystä osakkaan palautusvelvollisuuden kannalta.

Tämä velvollisuus on myös sellaisen huoneiston osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiölle syntyy arvonlisäverotarkistus- tai palautusvelvollisuus. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa tai keskeytyy tulee osakkaan palauttaa yhtiölle tehty arvonlisäverovähennys sen suuruisena kuin yhtiö tulee arvonlisäverolain mukaan palautus- tai tarkistusvelvolliseksi.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan tai tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen.

