

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2231726-0

Yritys: Asunto Oy Helsingin Kulkuri

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 26.06.2023 11:13:20



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Kulkuri.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 09103200330035
Kiinteistön hallintaperuste: omistus
Lisätieto: Talo 1 omistus
Talo 2 omistus

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

Talot 1-2

Osoite: Konalantie 43a, Helsinki

Talot 1-2, Konalantie 43a, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	2-3h+kt+s	63,50 m ²	1-157	157	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 2	4h+kt+s	74,00 m ²	158-340	183	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 3	4h+kt+s	97,50 m ²	341-582	242	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 4	2h+kt	55,00 m ²	583-718	136	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 5	3-4h+kt+s	82,00 m ²	719-921	203	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 6	3h+kt+s	75,00 m ²	922-1107	186	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 7	4h+kt+s	74,00 m ²	1108- 1290	183	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 8	4h+kt+s	97,50 m ²	1291- 1532	242	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 9	2h+kt	55,00 m ²	1533- 1668	136	asuinhuoneisto

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 10 3-4h+kt+s 82,00 m² 1669- 203 asuinhuoneisto
1871

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 11 3h+kt+s 75,00 m² 1872- 186 asuinhuoneisto
2057

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 12 4h+kt+s 120,00 m² 2058- 297 asuinhuoneisto
2354

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 13 4h+kt+s 97,50 m² 2355- 242 asuinhuoneisto
2596

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 14 2h+kt+s 55,00 m² 2597- 136 asuinhuoneisto
2732

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 15 3-4h+kt+s 82,00 m² 2733- 203 asuinhuoneisto
2935

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 16 3h+kt 75,00 m² 2936- 186 asuinhuoneisto
3121

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 17 4h+kt+s 97,50 m² 3122- 242 asuinhuoneisto
3363

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 18 2h+kt+s 67,50 m² 3364- 167 asuinhuoneisto
3530

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 19 3h+kt+s 68,00 m² 3531- 168 asuinhuoneisto
3698

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 20 3h+kt+s 81,00 m² 3699- 201 asuinhuoneisto
3899

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 21 1h+kk 33,50 m² 3900- 83 asuinhuoneisto
3982

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 22 3h+kt+s 68,00 m² 3983- 168 asuinhuoneisto
4150

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 23	3h+kt+s	81,00 m ²	4151- 4351	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 24	1h+kk	33,50 m ²	4352- 4434	83	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 25	3h+kt+s	68,00 m ²	4435- 4602	168	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 26	3h+kt+s	81,00 m ²	4603- 4803	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 27	1h+kk	33,50 m ²	4804- 4886	83	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 28	3h+kt+s	68,00 m ²	4887- 5054	168	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 29	3h+kt+s	81,00 m ²	5055- 5255	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 30	1h+kk	33,50 m ²	5256- 5338	83	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 31	5h+kt	98,50 m ²	5339- 5582	244	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 32	4h+kt+s	101,00 m ²	5583- 5832	250	asuinhuoneisto
------	---------	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 33	2h+kt+s	59,50 m ²	5833- 5979	147	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 34	3h+kt+s	81,00 m ²	5980- 6180	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 35	1h+kk+alkovi	33,50 m ²	6181-	83	asuinhuoneisto
------	--------------	----------------------	-------	----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 36	2h+kt+s	59,50 m ²	6264- 6410	147	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 37	3h+kt+s	81,00 m ²	6411- 6611	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 38	2h+kk	45,50 m ²	6612- 6724	113	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 39	4h+kt	103,00 m ²	6725- 6979	255	asuinhuoneisto
------	-------	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 40	3h+kt+s	81,00 m ²	6980- 7180	201	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

C 41	3h+kt+s	84,50 m ²	7181- 7389	209	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

D 42	4h+kt+rt+s	109,50 m ²	7390- 7660	271	asuinhuoneisto
------	------------	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

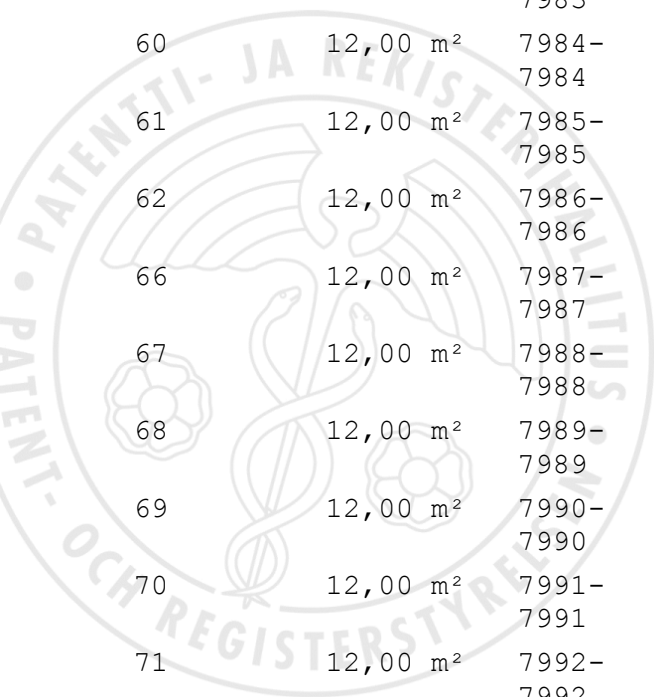
LT 1	Liiketila	120,00 m ²	7661- 7960	300	liikehuoneisto
------	-----------	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Talot 1-2 autopaikat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
13	12,00 m ²	7961- 7961	1	Halli
14	12,00 m ²	7962- 7962	1	Halli
15	12,00 m ²	7963- 7963	1	Halli
16	12,00 m ²	7964- 7964	1	Halli
17	12,00 m ²	7965- 7965	1	Halli
18	12,00 m ²	7966- 7966	1	Halli
19	12,00 m ²	7967- 7967	1	Halli
20	12,00 m ²	7968-	1	Halli

		7968		
21	12,00 m ²	7969- 7969	1	Halli
22	12,00 m ²	7970- 7970	1	Halli
23	12,00 m ²	7971- 7971	1	Halli
24	12,00 m ²	7972- 7972	1	Halli
25	12,00 m ²	7973- 7973	1	Halli
26	12,00 m ²	7974- 7974	1	Halli
27	12,00 m ²	7975- 7975	1	Halli
28	12,00 m ²	7976- 7976	1	Halli
29	12,00 m ²	7977- 7977	1	Halli
30	12,00 m ²	7978- 7978	1	Halli
31	12,00 m ²	7979- 7979	1	Halli
56	12,00 m ²	7980- 7980	1	Halli
57	12,00 m ²	7981- 7981	1	Halli
58	12,00 m ²	7982- 7982	1	Halli
59	12,00 m ²	7983- 7983	1	Halli
60	12,00 m ²	7984- 7984	1	Halli
61	12,00 m ²	7985- 7985	1	Halli
62	12,00 m ²	7986- 7986	1	Halli
66	12,00 m ²	7987- 7987	1	Halli
67	12,00 m ²	7988- 7988	1	Halli
68	12,00 m ²	7989- 7989	1	Halli
69	12,00 m ²	7990- 7990	1	Halli
70	12,00 m ²	7991- 7991	1	Halli
71	12,00 m ²	7992- 7992	1	Halli
72	12,00 m ²	7993- 7993	1	Halli
73	12,00 m ²	7994- 7994	1	Halli



74	12,00 m ²	7995- 7995	1	Halli
75	12,00 m ²	7996- 7996	1	Halli
76	12,00 m ²	7997- 7997	1	Halli
77	12,00 m ²	7998- 7998	1	Halli
78	12,00 m ²	7999- 7999	1	Halli
112	12,00 m ²	8000- 8000	1	Halli

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista, liiketilasta ja autopaikoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen sekä jäljempänä mainittuun tontinvuokravastikkeeseen ja kaapelitelevisio- ja laajakaistavastikkeeseen.

Rahoitusvastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä ja muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Rahoitusvastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että autopaikkojen rahoitusvastikekerroin on 0,5 asuinhuoneistojen ja liiketilan rahoitusvastikkeeseen verrattuna.

Rahoitusvastike määrätään niille asuinhuoneistojen, liiketilan ja autopaikkojen osakkeille, joihin kohdistuu yhtiön pitkäaikaista lainoitusta. Autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet nro:t 7961-8000 ovat vapaat yhtiölle tämän yhtiöjärjestyksen mukaan rakennettävien rakennusten rakentamisvaiheen hankintakustannusten kattamiseksi otettavista pitkäaikaisista lainoista.

Kuitenkin yhtiön rakennusaikaisista lainoista sekä laajuudeltaan ja kustannuksiltaan uudis- tai uudelleen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai peruserantamista varten otetuista lainoista aiheutuvista kaikista menoista rahoitusvastike määrätään siten, että asuinhuoneistojen, autopaikkojen ja liiketilan rakennuskustannukset arvioidaan erikseen. Asuinhuoneistojen ja autopaikkojen rakentamiskustannusten kattamiseksi otetaan laina A ja liiketilan rakentamiskustannusten kattamiseksi laina B. Vaihtoehtoisesti yhtiön asuinhuoneistojen, autopaikkojen ja liiketilan tässä kappaleessa tarkoitettujen kokonaiskustannusten kattamiseksi otetaan kokonaislaina, joka eritellään rahoitusvastikkeen määräämiseksi laskennallisesti tässä kappaleessa edellä kuvatulla tavalla lainaksi A ja lainaksi B. Asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (1-7660) ja autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (7961-8000) vastaavat lainasta A aiheutuvista kustannuksista (kuitenkin edellä olevan mukaisesti autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet nro:t 7961-8000 ovat vapaat yhtiölle tämän yhtiöjärjestyksen mukaan rakennettävien rakennusten rakentamisvaiheen hankintakustannusten kattamiseksi otettavista pitkäaikaisista lainoista) ja niiden tämän johdosta maksettava rahoitusvastike määrätään käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on yhtä suuri kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että autopaikkojen rahoitusvastikekerroin on 0,5 asuinhuoneiston rahoitusvastikkeeseen verrattuna. Liiketilan LT1 hallintaan oikeuttavat osakkeet (7661-7960) vastaavat lainasta B aiheutuvista kustannuksista ja

tämän johdosta maksettavasta rahoitusvastikkeesta.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta yhtiölle aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat, jäljempänä mainittuun tontinvuokravastikkeeseen kuuluvat, tai erillisellä korvauksella katettavat kustannukset. Hoitovastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta vastikekerroin on 1, autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta vastikekerroin on 0,5 sekä liiketilän hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta vastikekerroin on 1,2.

Osakkeenomistajien hallitsemista asuinhuoneistoista ja liiketilasta suoritetaan tontinvuokravastiketta.

Tontinvuokravastikkeella katetaan edellä 2 §:ssä mainitun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Osakkeenomistaja, joka on jäljempänä 10 §:n mukaisesti maksanut osuutensa tontin lunastushinnasta, on vapaa tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Tontinvuokravastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

Asuinhuoneistoissa huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä aiheutuvista kuluista suoritetaan hallituksen määräämä käyttökorvaus asuinhuoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Liiketilassa veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus liiketilakohtaisen mittauksen perusteella.

Hallitus voi määrätä ennakkona perittäväksi korvauksen kulutetusta vedestä asuinhuoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän suhteessa sekä liiketilän osalta edellisen tilikauden toteutuneen kulutuksen mukaan. Mikäli kulutustietoa ei olisi käytössä, määrätään myös liiketilän osalta vesimaksu laskennallisen henkilölukumäärän perusteella siten, että liiketilän 4 §:n mukaisen kunkin 20 m²:n katsotaan vastaavan yhtä henkilöä vesimaksun ennakkomaksua määrättäessä.

Asuinhuoneistoissa ja liiketilassa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon tai autopaikkaan on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin tehty ns. lisä- ja muutostyönä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön perusratkaisuista (esim. LVIS-ratkaisut, kuten huoneistokohtainen jäähdytys, huoneistoon asennettu takka, huoneistoparvekkeille tai -terasseille tehdyt rakenteet, sähköauton latauspiste, jne.), vastaavat niiden aiheuttamista ylläpito- (esim. takan nuohous), kunnostus- ja perusparannuskuluista. Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisuista aiheutuu kustannuksia yhtiölle, yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen tai autopaikkojen alkuperäisten ratkaisujen yhtiölle aiheuttamat keskimääräiset kulut. Näin perittävän kustannuksen suuruudesta päättää yhtiön hallitus. Sikäli kun aiheutuvaa kustannusta ei saada mitattua, hallitus arvioi suoritettavan korvauksen määrän perustuen mahdollisimman tarkkaan arvioon yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Mikäli osakkeenomistajan hallinnassa olevalle autopaikalle asennetaan lisä- tai muutostyönä yhtiön sähköverkkoon kytkettävä Laite (esim. latauspiste), niin asennettavan laitteen täytyy olla teknisesti yhtiön sähköverkkoon yhteensopiva ja yhtiön hallituksen hyväksymä. Osakkeenomistaja on velvollinen varmistamaan, että laite on kytkettynä

yhtiön sähköverkkoon siten, että kaikki laitteen käyttämä sähkö pystytään mittaamaan joko laitteeseen sisään rakennetun tai erikseen asennettavan, yhtiön hallituksen hyväksymän, sähkömittarin avulla.

Osakkeenomistaja vastaa edellä mainittujen laitteiden kunnossapidosta sekä siitä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista. Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutostyö olisi toteutettu autopaikan aikaisemman osakkeenomistajan toimesta. Autopaikan osakkeenomistaja vastaa kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat omistamaltaan autopaikalta yhtiön sähköverkkoon kytkettyjen laitteiden käytöstä. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan kustannusten kattamiseksi hallituksen määräämä Latauskorvaus, jonka perusteena ovat laite- tai autopaikkakohtainen sähkön kulutus sekä sähkön käyttöpisteeseen kohdistettavat ylläpitokustannukset.

Yhtiön hallitus vahvistaa sähköstä perittävän hinnan käyttäen perusteena yhtiön voimassa olevan sähkösopimuksen mukaista hinnoittelua sekä sähkön siirrosta, veroista ja muusta sähkön hallinnoinnista yhtiölle aiheutuvia todellisia kustannuksia.

Hallituksella on oikeus periä arvioituun sähkönkulutukseen perustuvaa ennakkomaksua. Latauskorvauksen määrä tarkennetaan tasauslaskulla toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemaan huoneistoon on yhtiön toimesta asennettu kaapelitelevisio- ja laajakaistayhteys, on velvollinen maksamaan yhtiölle kaapelitelevisio- ja laajakaistavastiketta. Vastikkeen perusteena on niiden huoneistojen lukumäärä, joihin kaapelitelevisio- ja laajakaistayhteys on asennettu, ja kaapelitelevisio- ja laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset jaetaan tasan em. huoneistojen kesken. Kaapelitelevisio- ja laajakaistavastikkeen suuruudesta päättää hallitus.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Yhtiökokouksen päätöksellä yhtiölle voidaan perustaa rakennus-, arvonkorotus-, lainanlyhennys- ym. rahastoja.

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavan rahoitusvastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua yhtiön hallituksen määräämissä erissä ja aikoina.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset 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 siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määritetään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että siihen edellä mainitusta muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat

menot.

8 § Jos autopaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas joka omistaa asuinhuoneiston tai liiketilan hallintaan oikeuttavan osakkeen, tai yhtiö itse, yhtiöllä ja osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa autopaikan hallintaan oikeuttava osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus syntyy kaikissa muissa saannoissa paitsi, kun osake siirtyy:

- yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön asuntokauppalain mukaisen rakentamisvaiheen aikana,

- samassa yhteydessä, kun samalle luovutuksensaajalle siirretään yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava osake tai

- perintönä, testamentilla tai pesänjaossa avio-oikeuden nojalla tai kun se siirtyy puolisolle, lapselle tai lapsenlapselle.

2. Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.

3. Kun osake siirtyy uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan yhtiön hallitukselle.

4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun yhtiökokoukseen. Tiedon tulee sisältää päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä, mahdollinen kauppahinta tai muu sovittu vastike sekä muut sellaiset seikat, joilla saattaa olla merkitystä lunastusasiaa harkittaessa ja siirtyneitten osakkeiden numerot ja autopaikka, johon osakkeet oikeuttavat.

5. Jos samalla saannolla on hankittu useisiin osakeryhmiin kuuluvat osakkeet, joista kukin osakeryhmä oikeuttaa autopaikan hallintaan, voidaan lunastus kohdistaa yhteen tai useampaan osakeryhmään.

6. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta.

Vastikkeettoman saannon ollessa kyseessä lunastushinta on osakkeen käypä markkinahinta.

7. Lunastukseen oikeutetun osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiön hallitukselle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu. Hallituksen tulee ilmoittaa kirjallisesti siirronsaajalle osakkeenomistajan tekemästä lunastusvaatimuksesta viiden (5) viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Hallituksen tulee ilmoittaa kirjallisesti yhtiön lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

8. Tieliikennelain inva-pysäköintiin oikeuttavan luvan saaneella osakkeenomistajalla on etuoikeus autohallipaikan nro A 28 ja A 112 lunastamiseen ennen muita lunastamiseen oikeutettuja. Muutoin yhtiöllä on etuoikeus lunastamiseen ennen muita lunastamiseen oikeutettuja. Jos useat muut lunastukseen oikeutetut tekevät lunastusvaatimuksen, hallituksen on ratkaistava lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus arvalla viikon kuluessa siitä päivästä, jona lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

9. Lunastushinta on suoritettava hallitukselle täysimääräisesti viikon kuluessa 7. kohdassa mainitun lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä käteisenä rahana tai muulla laissa mainitulla maksuvälineellä. Mikäli kysymys on vastikkeettomasta saannosta, lunastushinta on suoritettava hallitukselle viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Jos lunastajana on yhtiö, lunastushinta maksetaan siirronsaajalle noudattaen kohdassa 10. mainittuja aikamääriä.

10. Yhtiö maksaa edellä kohdan 9. mukaisesti lunastajalta saamansa tai yhtiön maksettavana olevan lunastushinnan siirronsaajalle kuukauden kuluessa edellä lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä, tai, mikäli on kyse vastikkeettomasta saannosta, kuukauden

kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Lunastushinta suoritetaan siirronsaajalle ainoastaan sitä osakekirjaa vastaan, joka on lunastuksen kohteena olevasta osakkeesta annettu. Lunastettu osake luovutetaan lunastajalle viipymättä.

11. Lunastusoikeutta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet, jollei niistä päästä sopimukseen, ratkaisee se käräjäoikeus, jonka tuomiopiiriin yhtiön kotikunta kuuluu.

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

9 § Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tästä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston kulloistakin haltijaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

- a) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
- b) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investointien osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeissa vaan vähennysoikeus otetaan huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

- c) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö on oikeutettu tai velvollinen tarkistamaan ja/tai joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen

huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan mahdollinen palautettava vero sekä tarkistuksesta mahdollisesti aiheutuneet muut kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen takia yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämävastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Mitä edellä on määrätty arvonlisäverovastikkeesta, noudatetaan soveltuvin osin liiketilan erilliskorvauksen osalta.

10 § Yhtiö voi edellä 2 §:ssä mainittua tonttia koskevan vuokrasopimuksen mukaisesti ostaa vuokra-alueena olevasta tontista murto-osia tai tontti kokonaan.

Kunkin asuinhuoneiston ja liiketilan osakkeenomistajalla on oikeus maksaa huoneistokohtainen osuus 2 §:ssä tarkoitetun tontin lunastushinnasta yhtiölle, jonka tulee tämän jälkeen seuraavana vuokrasopimuksen mukaisena mahdollisena ajankohtana hankkia vastaava murto-osa tontista.

Varsinaisen yhtiökokouksen yhtiökokouskutsussa on tiedusteltava kaikilta yhtiössä asuinhuoneiston ja liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta, haluavatko nämä maksaa kokonaan huoneistokohtaisen osuutensa tontin lunastushinnasta, jolloin yhtiö tekee vastaavan lunastuksen yhtiön hallinnassa olevasta tontista vuokrasopimuksen mukaisesti.

Huoneistokohtainen osuus tontin lunastushinnasta määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin huoneiston pinta-alan suhdetta kaikkien huoneistojen kokonaispinta-alaan. Lunastusosuus on lisäksi määriteltävä siten, että suorituksesta kertyneillä varoilla voidaan maksaa varainsiirtovero, julkisen kaupanvahvistajan kustannukset ja kaupasta aiheutuvat mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö tekee suoritusta vastaavan määräosan kaupan tontista. Jos yhtiö huoneistokohtaista murto-osaa lunastaessaan joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on huoneistokohtaisena kauppahintaosuutenaan yhtiölle suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutuva rahoitusvajausta ja vastaavasti, mikäli yhtiö joutuu maksamaan vähemmän kuin osakkeenomistaja on huoneistokohtaisena kauppahintaosuutenaan yhtiölle suorittanut, palauttaa yhtiö liikaa maksetun osuuden.

Osakkeenomistajan on vastattava lunastuksesta tehtyyn tiedusteluun kirjallisesti yhtiökokoukseen mennessä tai suullisesti yhtiökokouksessa ja samalla kirjallisesti sitouduttava maksamaan huoneistokohtaisen osuutensa lunastuksesta aiheutuvista kaiken laatuista kustannuksista yhtiökokouksen päättämässä ajassa.

11 § Yhtiöllä on tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti oikeus ostaa tontti vuokratuokauden aikana tai sen päättyessä. Yhtiökokous voi päättää vuokratontin lunastamisesta kokonaisuudessaan yhtiön omistukseen ja lainan ottamisesta lunastamista varten. Yhtiökokouksen päättäessä lunastaa tontti kokonaisuudessaan tai sen ostamatta oleva määräosa itselleen ottamalla tätä varten lainaa, rahoittamalla kauppa muutoin tai suorittamalla kauppahinta yhtiön omistamista varoista, on kaupan

rahoittamiseksi otetusta lainasta, muusta rahoituksesta tai yhtiön omista varoista rahoitettavasta kaupasta yhtiölle aiheutuvat kustannukset katettava rahoitusvastikkeella, jota kerätään niiltä osakkeenomistajilta, jotka eivät ole suorittaneet huoneistokohtaista lunastusosuuttaan. Muilta osin rahoitusvastike määrätään kuten edellä 5 §:ssä on määrätty.

12 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. 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, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

13 § Yhtiöllä on hallituksen nimeämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alaisena hoitaa yhtiön omaisuutta ja juoksevia asioita. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtaja.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

14 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

15 § Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastaja ja hänen varamiehensä valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

16 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle.

Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätöstä käsitellään. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

17 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

18 § Varsinaisia yhtiökokouksia pidetään vuosittain yksi (1) kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määrämänä päivänä yhtiön kotipaikassa.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomuksen,
2. esitettävä 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,
3. esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat,
4. päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta,
5. päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle,
6. päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta,
7. päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,
8. päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä,
9. valittava hallituksen jäsenet,
10. valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tarvittaessa,
11. päätettävä vuokra-alueen lunastamisesta,
12. päätettävä talousarviosta sekä vastikkeesta, joita osakkeenomistajien on hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettava,
13. esitettävä yksityiskohtainen selvitys tehdyistä käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimista,
14. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Päätös vuokra-alueen lunastamisesta on tehtävä, jos yksikin osakas on kirjallisesti sitoutunut maksamaan lunastuksesta huoneistolle 10 §:n mukaisesti aiheutuvat kustannukset.

Päätöksessä vahvistetaan osakkeille lunastuksesta aiheutuvat maksusuudet, jotka osakkeenostaja on velvollinen maksamaan sekä samalla päätettävä mihin ajankohtaan mennessä maksun on tapahduttava.

19 § Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeittakin ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älkööt kuitenkaan äänestääkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaaottaien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

