

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0209366-9

Yritys: Kiinteistö Oy Mandinkulma

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 01.02.2019 14:26:43



Yhtiöjärjestys

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Mandinkulma ja kotipaikka on Seinäjoki.

2 § Toimiala

Kiinteistö Oy Mandinkulma on kiinteistöosakeyhtiö, jossa tietyt osakkeet oikeuttavat määrättyjen huoneistojen hallintaan ja jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita Seinäjoen kaupungissa sijaitsevaa tonttia nro 1 keskustankaupunginosan korttelissa nro 34 sekä tontille rakennettuja liike- ja asuintaloja, kiinteistötunnus 743-1-34-1.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksisataakuusituhatta kaksisataakolmekymmentäkaksi euroa ja kolme senttiä (206.232,03).

Osakekirjat painetaan valtionvarainministeriön hyväksymässä painolaitoksessa.

4 § Huoneistoselitelmä ja yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Talo /porras /kerros	Huoneiston nro Huoneluku	Pinta- ala m ²	Osakkeiden numerot	Osake luku- määrä	
A, B ja C	1 myymälä+kellarivarasto	140m ²	138,0	1-554	554
	2 myymälä+kellarivarasto	74m ²	91,0	555-901	347
I-krs ja	3 myymälä+kellarivarasto	384m ²	161,0	902-1768	867
kellari-	4 myymälä		73,0	1769-1987	219
krs	5 myymälä+kellarivarasto	192m ²	121,0	1988-2542	555
	6 myymälä+kellarivarasto	31,5m ²	115,0	2543-2918	376
	7 toimisto+kellarivarasto	32m ²	96,0	2919-3142	224
	8 toimisto+kellarivarasto	29,5m ²	68,0	3143-3307	165
	9 2h, kk		41,0	6050-6131	82
A-siipi,	10 toimisto 3h, wc		54,0	3308-3415	108
II ja	11 toimisto 5h, kahvio		180,5	3416-3776	361
III krs	12 toimisto 3h, wc		36,5	3777-3849	73
	13 toimisto		510,0	3850-4869	1020
	20h, k, wc, suihkuhuone, varasto				
B-siipi,	14 5h, k, kh, wc		106,0	4870-5081	212
II ja	15 2h, kk, kh		39,0	5082-5159	78
III krs	16 5h, k, kh, wc		111,0	5160-5381	222
	17 2h, kk, wc		39,0	5382-5459	78
	18 5h, k, kh, wc		106,0	5460-5671	212

19	2h, kk, kh	39,0	5672-5749	78
20	5h, k, kh, wc	111,0	5750-5971	222
21	2h, kk, wc	39,0	5972-6049	78

Kaikkiin edellä mainittuihin asuinhuoneistoihin kuuluu lisäksi kuivavarastokomero. Yhtiön omistukseen ja kaikkien osakkeenomistajien yhteiseen käyttöön jää saunatilat, pesulahuone + mankelihuone + kuivaushuone, väestönsuojatilat ja koneellisesti jäähdytettävä talouskellariorosasto.

5 § Korjaus- ja kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, myymälöissä, toimistoissa ja parvekkeilla kaikki sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön, kiinteistön, rakennuksien ja muiden tilojen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseen.

Osakkaalla ei ole ilman yhtiön lupaa tehdä mitään julkisivuun vaikuttavia muutostöitä. Mikäli joku osakkeenomistaja toimii tämän vastaisesti, on yhtiöllä oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet tilanteen oikaisemiseksi osakkeenomistajan kustannuksella.

Osakashallinnassa olevien huoneistojen ja muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos- / lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien, rakennuttamien tai asentamien tai asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Mikäli osakkaan muutos- ja lisätyöstä aiheutuu yhtiölle kustannuksia, on yhtiöllä oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen aiheuttamat keskimääräiset kulut. Näin perittävän kustannuksen suuruudesta päättää yhtiön hallitus. Sikäli, kun aiheutuvaa kustannusta ei saada mitattua, arvioi hallitus suoritettavan korvauksen määrän, joka perustuu mahdollisimman tarkkaan arvioon yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia viipymättä ilmoittamaan yhtiölle havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeisiin. Molemmat vastikkeet on laskettava huoneiston lattiapinta-alan mukaan siten, että asuinhuoneistoista ja toimistoista maksettava vastike vastaa suhdelukua 1 ja liikehuoneistoista maksettava vastike suhdelukua 1,5 sekä kellarivarastotiloista maksettava vastike suhdelukua 0,5.

Hoitovastikkeella katetaan kaikkia muita kuin rahoituskuluiksi katsottavia maksuja.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka

aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennuksen lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen lyhennykset sekä korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Pääomavastikkeen suuruuden perusteena on edellä 6 §:ssä mainittu huoneiston pinta-ala m².

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä sekä jätevedestä aiheutuvista kuluista suoritetaan hallituksen määräämä kylmä- ja lämminvesimaksu siitä lähtien kun mittarit on asennettu, käyttäen perusteena huoneistoihin asennettujen mittauslaitteiden osoittamaa kulutusta.

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettavaan kustannuksiin. Mikäli jonkin huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Huoneistossa ja terassilla/parvekkeilla kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Medialiittymävastikkeella katetaan yhtiön yhteisen kaapeli-tv ja laajakaistapalvelun tai näihin verrattavan huoneistoihin saman tasoisena toimitetun muun mediapalvelun käytöstä aiheutuvat kustannukset sekä palvelun välittämiseksi tarvittavien järjestelmien ylläpidosta, kunnossapidosta ja uusimisesta aiheutuvat kustannukset. Medialiittymävastike on määrättävä kutakin palvelujen piirissä olevaa huoneistoa kohden saman suuruiseksi.

Vastikkeiden sekä edellä mainitun kylmästä ja lämpimästä vedestä suoritettavan korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

7 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavan pääomavastikeperusteen 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 mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määritetään

hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainitusta muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

8 § Etuosto-oikeus

Kun osakkeenomistaja aikoo myydä tai lahjoittaa osakkeensa muulle kuin yhtiön osakkaalle, ilmoittakoon siitä kirjallisesti hallitukselle ja mainitkoon sovitun hinnan sekä ostajan tai lahjansaajan, ja hallitus antakoon viipymättä näistä tiedon yhtiön osakkaille. Näin luovutettaviksi aiotut osakkeet on etusijassa yhtiöllä oikeus lunastaa yli osakepääoman säästyneillä varoilla ja sen jälkeen osakkailla oikeus lunastaa sivullisen tarjoamasta hinnasta, tahi jos on kysymys lahjasta, osakkeen käyvän hinnan mukaan lasketusta lunastussummasta, yhtiöllä neljäntoista päivän kuluessa siitä, kun osakkeenomistaja on ilmoittanut luovutuksesta hallitukselle ja osakkaalla seitsemän päivän kuluessa siitä, kun yhtiölle määrätty lunastusaika on kulunut umpeen yhtiön tätä etua käyttämättä. Jos useampia lunastajia ilmaantuu, olkoon enimmän tarjoavalla etuoikeus. Edellä mainittu lunastusoikeus ei koske perheoikeudellisia saantoja.

Tämä pykälä on merkittävä osakekirjoihin.

9 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan hallituksen valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

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. Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa.

10 § Isännöitsijä

Hallitus valitsee tarvittaessa yhtiölle isännöitsijän. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamisessa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Toiminimen kirjoittaminen

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

12 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tarkastajan toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. heinäkuuta ja päättyy 30. kesäkuuta.

14 § Kokouskutsu

Kokouskutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle tämän yhtiölle ilmoittamaansa postiosoitteeseen, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten yhtiölle ilmoitettua sähköpostiosoitetta tai tietoliikenneyhteyttä. Kokouskutsu toimitetaan aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen yhtiökokousta.

15 § Varsinainen yhtiökokous

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,
3. 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 sekä
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä:

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta,
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle,
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeiden määrästä,
9. hallituksen jäsenten palkkioista,
10. tilintarkastajan tai toiminnantarkastajien palkkiosta sekä
11. hallituksen jäsenten lukumäärästä

valittava:

12. hallituksen jäsenet sekä
13. tilintarkastaja hänelle yksi varamies

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten tai kun se on lain mukaan pidettävä.

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

Osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään yksi viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Yhtiön kiinteän omaisuuden myymiseen, vaihtamiseen tai yhtiön purkamiseen sekä yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan päätös, jota vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista on kannattanut.

Yhtiöjärjestyksen muutokseen, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien kannatus. Osakkeenomistajien välinen sopimus huoneiden siirtämisestä huoneistoista toiseen luovuttamalla vastaava määrä osakkeita olkoon kuitenkin pätevä, jos yhtiökokous sen hyväksyy.

16 § Muilta osin noudatetaan asunto-osakeyhtiöstä annettujen lakien säädöksiä.

