

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2874381-8

Yritys: Asunto Oy Oulun Gibraltar

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 26.07.2019 10:14:23



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Oulun Gibraltar. Yhtiön kotipaikka on Oulu.

2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Oulun kaupungissa, kaupunginosassa 2, korttelissa 11 sijaitsevaa tonttia numero 72. (kiinteistötunnus 564-2-11-72) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa asuinrakennusta, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2500,00) euroa jaettuna seitsemällätoistatuhannella kahdellasadallaseitsemälläkymmenelläkuudella (17 276) osakkeella.

4 § Huoneistojen hallinta

Yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiloja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Huoneisto	Huoneiden lkm	Pinta-ala m ²	Osakkeiden nrot	Osakkeiden lkm	Käyttökeiden tarkoitus
A-talo					
1. kerros					
LT1	toimisto-/asuintila	79,0	1	- 239	239 liiketila
LT2	toimisto-/asuintila	55,0	240	- 391	152 liiketila
LT3	toimisto-/asuintila	103,5	392	- 673	282 liiketila
LT4	toimisto-/asuintila	38,0	674	- 774	101 liiketila
LT5	toimisto-/asuintila	54,0	775	- 943	169 liiketila
2. kerros					
A1	1h+kt+alk+ter.	29,5	944	- 1 073	130 Asunto
A2	1h+kt+alk+ter.	35,5	1 074	- 1 217	144 Asunto
A3	1h+kt+r.parv.	37,0	1 218	- 1 359	142 Asunto
A4	1h+kt+r.parv.	29,5	1 360	- 1 489	130 Asunto
A5	1h+kt+r.parv.	29,5	1 490	- 1 619	130 Asunto
A6	1h+kt+r.parv.	29,5	1 620	- 1 749	130 Asunto
A7	1h+kt+r.parv.	29,5	1 750	- 1 879	130 Asunto
A8	3h+kt+parv.	58,5	1 880	- 2 124	245 Asunto
A9	2h+kt+ter.	43,5	2 125	- 2 279	155 Asunto
A10	1h+kt+alk+ter.	29,5	2 280	- 2 409	130 Asunto
A11	2h+kt+ter.	41,0	2 410	- 2 566	157 Asunto
3. kerros					
A12	1h+kt+parv.	26,0	2 567	- 2 693	127 Asunto
A13	1h+kt+alk+parv.	29,5	2 694	- 2 826	133 Asunto
A14	1h+kt+alk+parv.	35,5	2 827	- 2 974	148 Asunto
A15	1h+kt+r.parv.	37,0	2 975	- 3 120	146 Asunto
A16	1h+kt+r.parv.	29,5	3 121	- 3 253	133 Asunto
A17	1h+kt+r.parv.	29,5	3 254	- 3 386	133 Asunto

A18	1h+kt+r.parv.	29,5	3 387	-	3 519	133	Asunto
A19	1h+kt+r.parv.	29,5	3 520	-	3 652	133	Asunto
A20	3h+kt+parv.	58,5	3 653	-	3 908	256	Asunto
A21	2h+kt+parv.	43,5	3 909	-	4 068	160	Asunto
A22	1h+kt+alk+parv.	29,5	4 069	-	4 201	133	Asunto
A23	1h+kt+parv.	26,0	4 202	-	4 328	127	Asunto

4. kerros

A24	1h+kt+parv.	26,0	4 329	-	4 458	130	Asunto
A25	1h+kt+alk+parv.	29,5	4 459	-	4 595	137	Asunto
A26	1h+kt+alk+parv.	35,5	4 596	-	4 747	152	Asunto
A27	1h+kt+r.parv.	37,0	4 748	-	4 897	150	Asunto
A28	1h+kt+r.parv.	29,5	4 898	-	5 033	136	Asunto
A29	1h+kt+r.parv.	29,5	5 034	-	5 169	136	Asunto
A30	1h+kt+r.parv.	29,5	5 170	-	5 305	136	Asunto
A31	1h+kt+r.parv.	29,5	5 306	-	5 441	136	Asunto
A32	3h+kt+parv.	58,5	5 442	-	5 706	265	Asunto
A33	2h+kt+parv.	43,5	5 707	-	5 871	165	Asunto
A34	1h+kt+alk+parv.	29,5	5 872	-	6 008	137	Asunto
A35	1h+kt+parv.	26,0	6 009	-	6 138	130	Asunto

5. kerros

A36	1h+kt+parv.	26,0	6 139	-	6 272	134	Asunto
A37	1h+kt+alk+parv.	29,5	6 273	-	6 412	140	Asunto
A38	1h+kt+alk+parv.	35,5	6 413	-	6 567	155	Asunto
A39	1h+kt+parv.	28,5	6 568	-	6 710	143	Asunto
A40	2h+kt+parv.	43,0	6 711	-	6 930	220	Asunto
A41	2h+kt+alk+parv.	43,0	6 931	-	7 150	220	Asunto
A42	2h+kt+parv.	51,0	7 151	-	7 387	237	Asunto
A43	2h+kt+parv.	43,5	7 388	-	7 557	170	Asunto
A44	1h+kt+alk+parv.	29,5	7 558	-	7 697	140	Asunto
A45	1h+kt+parv.	26,0	7 698	-	7 831	134	Asunto

6. kerros

A46	1h+kt+parv.	26,0	7 832	-	7 970	139	Asunto
A47	1h+kt+alk+parv.	29,5	7 971	-	8 115	145	Asunto
A48	1h+kt+alk+parv.	35,5	8 116	-	8 278	163	Asunto
A49	1h+kt+r.parv.	28,5	8 279	-	8 420	142	Asunto
A50	1h+kt+r.parv.	21,0	8 421	-	8 545	125	Asunto
A51	1h+kt+r.parv.	21,0	8 546	-	8 670	125	Asunto
A52	1h+kt+r.parv.	21,0	8 671	-	8 795	125	Asunto
A53	1h+kt+r.parv.	21,0	8 796	-	8 920	125	Asunto
A54	2h+kt+parv.	51,0	8 921	-	9 165	245	Asunto
A55	2h+kt+parv.	43,5	9 166	-	9 350	185	Asunto
A56	1h+kt+alk+parv.	29,5	9 351	-	9 495	145	Asunto
A57	1h+kt+parv.	26,0	9 496	-	9 634	139	Asunto

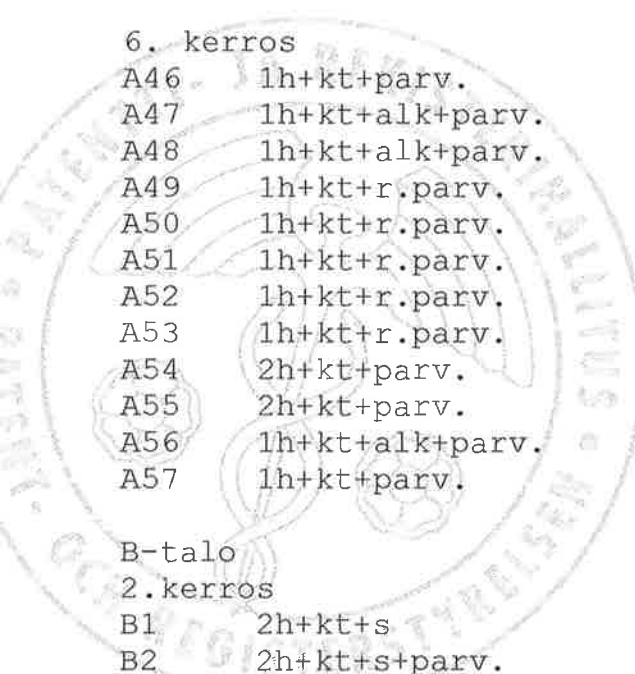
B-talo

2. kerros

B1	2h+kt+s	55,0	9 635	-	9 864	230	Asunto
B2	2h+kt+s+parv.	53,5	9 865	-	10 064	200	Asunto
B3	1h+kt	32,5	10 065	-	10 214	150	Asunto
B4	3h+kt+s	60,0	10 215	-	10 494	280	Asunto

3. kerros

B5	2h+kt+s	60,0	10 495	-	10 744	250	Asunto
----	---------	------	--------	---	--------	-----	--------



B6	2h+kt+s+parv.	54,0	10 745	-	10 964	220	Asunto
B7	1h+kt	33,5	10 965	-	11 119	155	Asunto
B8	3h+kt+s	61,5	11 120	-	11 419	300	Asunto

4.kerros

B9	2h+kt+s	60,0	11 420	-	11 689	270	Asunto
B10	2h+kt+s+parv.	54,0	11 690	-	11 929	240	Asunto
B11	1h+kt	33,5	11 930	-	12 089	160	Asunto
B12	3h+kt+s	61,5	12 090	-	12 419	330	Asunto

5.kerros

B13	2h+kt+s+parv.	73,5	12 420	-	12 749	330	Asunto
B14	4h+kt+s+parv.	104,5	12 750	-	13 348	599	Asunto

C-talo

2.kerros

C1	2h+kt+r.parv.	39,5	13 349	-	13 503	155	Asunto
C2	1h+kt+r.parv.	29,0	13 504	-	13 633	130	Asunto
C3	1h+kt+alk+r.parv.	38,5	13 634	-	13 783	150	Asunto
C4	1h+kt+ter.	29,5	13 784	-	13 913	130	Asunto

3.kerros

C5	1h+kt+r.parv.	29,0	13 914	-	14 046	133	Asunto
C6	1h+kt+alk+r.parv.	38,5	14 047	-	14 203	157	Asunto
C7	1h+kt+parv.	29,5	14 204	-	14 336	133	Asunto
C8	1h+kt+parv.	23,0	14 337	-	14 453	117	Asunto
C9	2h+kt+r.parv.	39,0	14 454	-	14 618	165	Asunto

4.kerros

C10	1h+kt+r.parv.	29,0	14 619	-	14 754	136	Asunto
C11	1h+kt+alk+r.parv.	38,5	14 755	-	14 917	163	Asunto
C12	1h+kt+parv.	29,5	14 918	-	15 053	136	Asunto
C13	1h+kt+parv.	23,0	15 054	-	15 176	123	Asunto
C14	2h+kt+r.parv.	39,0	15 177	-	15 346	170	Asunto

5.kerros

C15	2h+kt+parv.	41,0	15 347	-	15 576	230	Asunto
C16	3h+kt+parv.	60,5	15 577	-	15 886	310	Asunto
C17	1h+kt+alk+parv.	25,5	15 887	-	16 026	140	Asunto

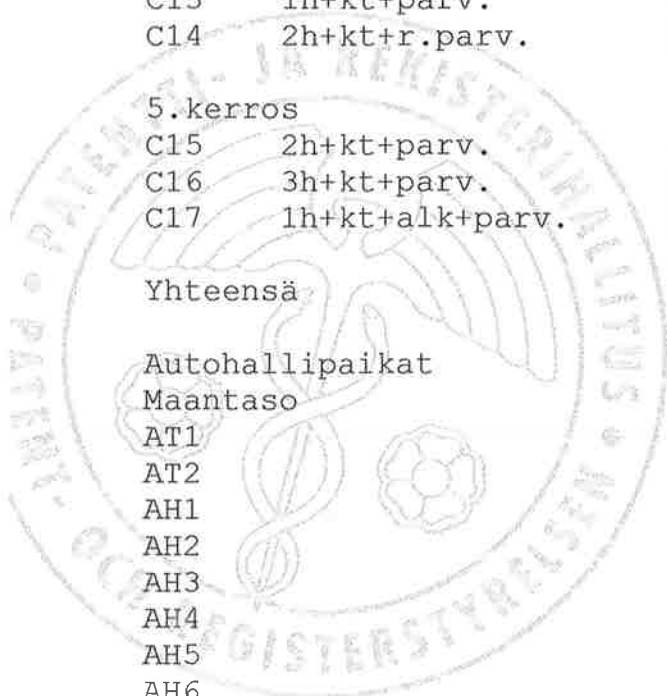
Yhteensä

3 616,5 16026

Autohallipaikat

Maantaso

AT1			16 027	-	16 056	30	Autotalli
AT2			16 057	-	16 086	30	Autotalli
AH1			16 087	-	16 111	25	Autohallip.
AH2			16 112	-	16 136	25	Autohallip.
AH3			16 137	-	16 161	25	Autohallip.
AH4			16 162	-	16 186	25	Autohallip.
AH5			16 187	-	16 211	25	Autohallip.
AH6			16 212	-	16 236	25	Autohallip.
AH7			16 237	-	16 261	25	Autohallip.
AH8			16 262	-	16 286	25	Autohallip.
AH9			16 287	-	16 311	25	Autohallip.
AH10			16 312	-	16 336	25	Autohallip.



AH11	16 337 - 16 361	25	Autohallip.
AH12	16 362 - 16 386	25	Autohallip.
AH13	16 387 - 16 411	25	Autohallip.
AH14	16 412 - 16 436	25	Autohallip.
AH15	16 437 - 16 461	25	Autohallip.
AH16	16 462 - 16 486	25	Autohallip.
AH17 INVA	16 487 - 16 511	25	Autohallip.

Kellarikerros

AH18	16 512 - 16 536	25	Autohallip.
AH19	16 537 - 16 561	25	Autohallip.
AH20	16 562 - 16 586	25	Autohallip.
AH21	16 587 - 16 611	25	Autohallip.
AH22	16 612 - 16 636	25	Autohallip.
AH23	16 637 - 16 661	25	Autohallip.
AH24	16 662 - 16 686	25	Autohallip.
AH25	16 687 - 16 711	25	Autohallip.
AH26	16 712 - 16 736	25	Autohallip.
AH27	16 737 - 16 761	25	Autohallip.
AH28	16 762 - 16 786	25	Autohallip.
AH29	16 787 - 16 811	25	Autohallip.
AH30	16 812 - 16 836	25	Autohallip.
AH31	16 837 - 16 861	25	Autohallip.
AH32	16 862 - 16 886	25	Autohallip.
AH33	16 887 - 16 911	25	Autohallip.
AH34	16 912 - 16 936	25	Autohallip.
AH35 INVA	16 937 - 16 961	25	Autohallip.
AH36	16 962 - 16 986	25	Autohallip.
AH37	16 987 - 17 011	25	Autohallip.
AH38 Sähköautopaikka	17 012 - 17 039	28	Autohallip.
AH39 Sähköautopaikka	17 040 - 17 067	28	Autohallip.
AH40 Sähköautopaikka	17 068 - 17 095	28	Autohallip.
AH41 Sähköautopaikka	17 096 - 17 123	28	Autohallip.
AH42 Sähköautopaikka	17 124 - 17 151	28	Autohallip.
AH43	17 152 - 17 176	25	Autohallip.
AH44	17 177 - 17 201	25	Autohallip.
AH45	17 202 - 17 226	25	Autohallip.
AH46	17 227 - 17 251	25	Autohallip.
AH47	17 252 - 17 276	25	Autohallip.

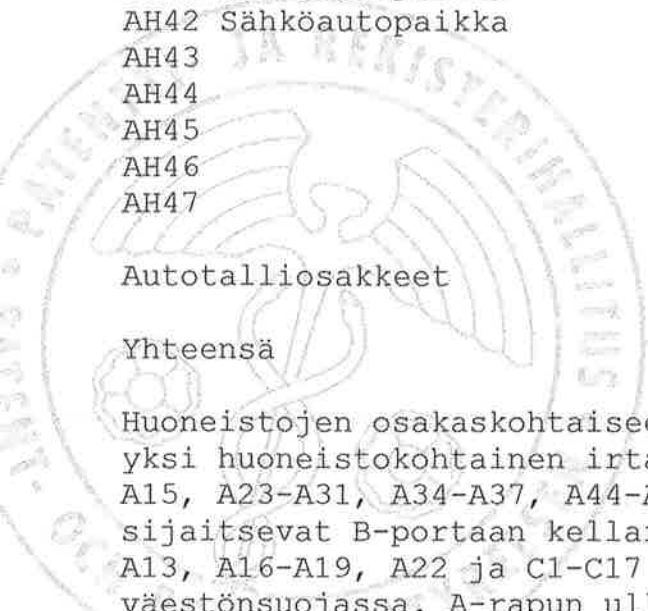
Autotalliosakkeet

1250

Yhteensä

17276 os.

Huoneistojen osakaskohtaiseen välittömään hallintaan kuuluu lisäksi yksi huoneistokohtainen irtainvarasto. Huoneistojen A2-A3, A11, A14-A15, A23-A31, A34-A37, A44-A45, B2-B14 ja B1 irtainvarastot sijaitsevat B-portaan kellarissa. Huoneistojen A1, A4-A7, A10, A12-A13, A16-A19, A22 ja C1-C17 irtainvarastot sijaitsevat C-rapun väestönsuojassa. A-rapun ullakkokerroksessa sijaitsevat seuraavien huoneistojen irtainvarastot; A8-A9, A20-A21, A32-A33, A38- A43, A46-A57. LT 1:n ja LT 5:n numeroidut irtainvarastot sijaitsevat C-portaan kellarikerroksessa, LT 2, LT 3 ja LT 4:n numeroidut irtainvarastot sijaitsevat B-portaan kellarikerroksessa. Varastotiloissa ei ole lupa varastoida paloturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavia aineita tai materiaaleja.



Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävät A-talossa sijaitsevat seuraavat tilat: Kellarikerroksessa sijaitsevat ulkoiluvälinevarasto, varasto ja tekninen tila. 1-kerroksen jätahuone, ulkoiluväline/lastenvaunuvarasto, ulkoiluvälinevarasto, tekninen tila ja siivousvarasto. Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävät B-talon kellarikerroksessa sijaitsee tekninen tila.

Taloyhtiön välittömään hallintaan jäävät C-talon kellarikerroksessa sijaitsevat varasto, tekninen tila ja siivoustila. I. krs:ssa sijaitseva taloyhtiön saunaosasto, ulkoiluvälinevarasto ja A-talon ullakkokerroksessa sijaitseva IV-konehuone.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen, pääomavastikkeeseen A ja B sekä tarvittaessa mediavastikkeeseen. Kaikki muut kustannukset kuin ne, jotka jäljempänä on määrätty perittäväksi muilla vastikkeilla tai maksuilla, peitetään hoitovastikkeella. Yhtiökokous päättää vuosittain vastikkeiden suuruudet.

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 pääomavastikkeella katettavat menot.

Hoitovastikkeen perusteena ovat edellä 4 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alojen neliömetrimäärät. Hoitovastikkeet on määrättävä kultakin neliömetriltä saman suuruiseksi kuitenkin siten, että asuinhuoneistojen hoitovastikekerroin on 1 ja liikehuoneistojen hoitovastikekerroin on 1,2.

Autohallipaikoissa AH38- AH42 on sähköautojen latausmahdollisuus. Osakkeenomistaja maksaa lataukseen kulutetun sähkön alamittauksen mukaisesti.

Autohallipaikkojen AH1-AH37 ja AH43-AH47 hoitovastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneiston yhdelle neliömetrille määrättyä hoitovastiketta kerrottuna 3:lla ja autotallien AT1-AT2 sekä autohallipaikkojen AH38-AH42 osalta asuinhuoneiston yhdelle neliömetrille määrättyä hoitovastiketta kerrottuna 5:llä.

Pääomavastikkeet

Pääomavastiketta A suoritetaan osakkeita nrot 1 - 17 276 rasittavasta pitkäaikaisesta rakennusaikaisesta taloyhtiölainasta käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä.

Pääomavastiketta B suoritetaan rakentamisvaiheen jälkeen peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle otettavista pitkäaikaisista lainoista aiheutuvien menojen kattamiseksi käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja ja kaikkien autohallipaikkojen osalta

asuinhuoneistojen yhdelle neliömetrille määrättyä pääomavastiketta kerrottuna 3:lla.

Pääomavastikkeet on määrättävä kultakin osakkeelta/neliömetriltä saman suuruiseksi.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osuutensa yhtiön em. pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana. Hallitus voi määrätä myös kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuussuoritus on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi myös siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutunut rahoitusvajaus.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä kyetään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamatta olevan lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Rahoitusvastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

Muut korvaukset

Kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus käyttäen arviolaskutuksessa perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä sekä tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja.

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

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa

A

huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa kuten esimerkiksi parvekkeilla/terasseilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat esim. rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin.

459 - 2062

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien/asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Tällaisia rakenteita, rakennelmia ja laitteita ovat esimerkiksi takat hormeineen, parveke- ja terassilasitukset, ilmanvaihdon muutokset, lauhduttimet, hanat.

Vastikkeiden sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten maksutavan ja -ajan määrää hallitus.

6 § Arvonlisäverovastike

Asunto-osakeyhtiön hakeutuessa arvonlisäverovelvolliseksi tai osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan 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 arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

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 hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

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.

7 § Yhtiön osakashallinnassa oleviin tiloihin kohdistuva rakentamis- ja/tai peruskorjausvaiheen arvonlisäveron määrä kirjataan yhtiön arvonlisäverorahastoon (alv-rahasto), joka on vapaan pääoman rahasto. Jos maksettavaksi tulevat arvonlisäverot osoittautuvat alv-rahastoon kirjattua määrää pienemmiksi, todelliset arvonlisäverosuoritukset ylittävä alv-rahaston määrä on siirrettävä rakennusrahastoon viimeistään sillä tilikaudella, jonka kuluessa ao. rakentamis- ja/tai peruskorjausvaihe päättyy.

Jos yhtiö saa arvonlisäveron palautusta sillä perusteella, että yhtiön tiloja on otettu arvonlisäverolliseen käyttöön, jaetaan palautus osakkeenomistajalle, jonka hallitsemiin tiloihin palautus perustuu. Palautus maksetaan yhdessä erässä ja täysimääräisenä, jollei laista tai yhtiöjärjestyksen muista määräyksistä muuta seuraa.

Jos arvonlisäveron täysimääräinen palautus yhdessä erässä ei ole mainittujen rajoitusten vuoksi mahdollista, palautuksen loppuosa tulee maksaa niin pian kuin mahdollista. Palautukselle ei kuitenkaan milteään osin ole maksettava viivästys- tai muuta korkoa, jollei yhtiökokous toisin päättä.

Rakennus- ja/tai peruskorjauskustannuksiin kohdistuvan arvonlisäveron palautuksilla oikaistaan rakennuksen hankintamenoa ja arvonalennus katetaan alv-rahastosta.

Arvonlisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle kirjallinen sitoumus huoneiston käyttämisestä arvonlisäverollisessa käytössä ja sitoutua ilmoittamaan käyttötarkoituksen muutoksesta välittömästi yhtiölle.

Mikäli arvonlisäverollisen huoneiston osakkeenomistaja luovuttaa osakkeet, eikä luovutuksen saaja harjoita arvonlisäverovelvollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennysoikeutta arvonlisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa osakeyhtiölle tehty arvonlisäverovähennys sen suuruisena kuin osakeyhtiö tulee arvonlisäverolain mukaan palautus- tai tarkistusvelvolliseksi. Tämä velvollisuus on myös sellaisen huoneiston osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiölle syntyy arvonlisäverotarkistus- tai palautusvelvollisuus.

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

Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Kun yhtiö maksaa osakkeenomistajalle huoneistoon kohdistuvan rakentamis- tai peruskorjausvaiheen arvonlisäveropalautuksen, on osakkeenomistajan luovutettava yhtiölle sen mahdollisesta takaisinsuorittamisesta pankki- tai vakuutuslaitoksen antama vakuus. Vakuuden määrän on aina vastattava 1,2-kertaisesti yhtiölle arvonlisäverolain mukaan syntyvän mahdollisen palautusvastuun määrää.

Rahastoon kirjattuja varoja ei saa käyttää muuhun kuin tässä määräyksessä osoitettuun tarkoitukseen.

8 § Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa alv-rahaston lisäksi myös rakennus-, arvonkorotus-, lainanlyhennys-, yms. vapaan pääoman rahastoja.

9 § Yhtiöllä on hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään kolme (3) tai enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

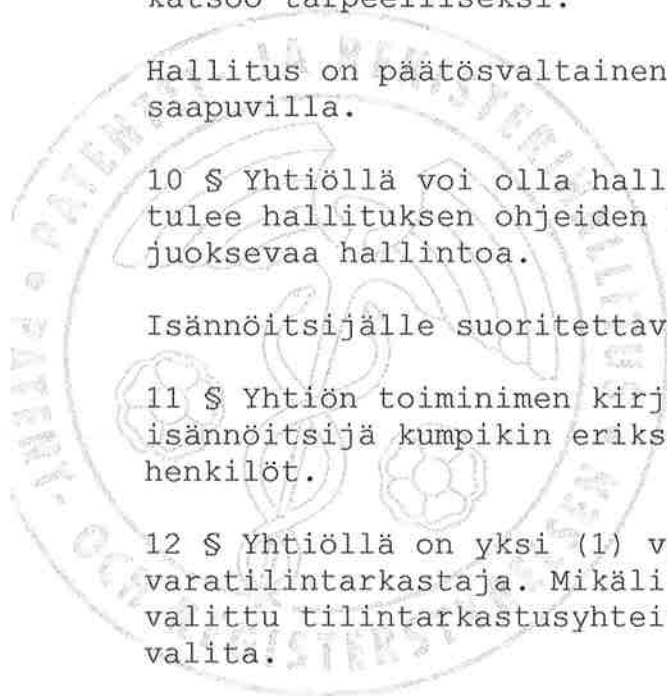
10 § Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt.

12 § Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja hänen tehtävänsä päättyy vaalien jälkeisen ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.



13 § Yhtiön tilikausi on 1.1.- 31.12.

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

esitettävä:

- toimintakertomus ja tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen sekä tilintarkastuskertomuksen;
- 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;
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat mukaan lukien selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkastuksista

päätettävä:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto/tappio antaa aiheutta;
- talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus;
- hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista;
- hallituksen jäsenten lukumäärä

valittava:

- hallituksen jäsenet;
- tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

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

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen ja jokainen saa yhtiökokouksessa äänestää edustamiensa osakkeiden koko äänimäärällä.

16 § Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityillä osoitteillaan. Sellaiselle osakkeenomistajalle, joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten, voidaan kutsu lähettää osakkeenomistajan ilmoittamaan ko. osoitteeseen.

17 § Yhtiökokous pidetään hallituksen valinnan mukaan yhtiön kotipaikassa Oulussa tai Kempeleessä.

18 § Yhtiö vastaa huoneistokohtaisten ilmanvaihtokoneiden huollosta ja niiden suodatinten vaihdosta.

