

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3022193-9

Yritys: Asunto Oy Oulun Valjaspuisto

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 20.11.2020 08:08:11



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Oulun Valjaspuisto.

2 § Yhtiön kotipaikka on Oulu.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 56400600370001

Kiinteistön hallintaperuste: omistus, vuokra

Lisätieto:

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita 1/138.500 määräosin sekä hallita vuokraoikeuden nojalla 286.718/1.385.000 määräosaa Oulun kaupungin Myllytullin kaupunginosan korttelissa 37. sijaitsevaa tonttia 1 sekä omistaa ja hallita tontin määräosalle rakennettavaa asuinrakennusta, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Lisäksi yhtiö omistaa ja hallitsee yhdessä tontin muiden asunto-osakeyhtiöiden kanssa yhteiselle hallinta-alueelle rakennettavia hallinnanjakosopimuksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia. Yhtiö omistaa myös Oulun Valjasparkki Oy:n osakkeita.

4 § Huoneistoselitelmä

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

Asuinrakennus

Osoite: Isokatu Oulu

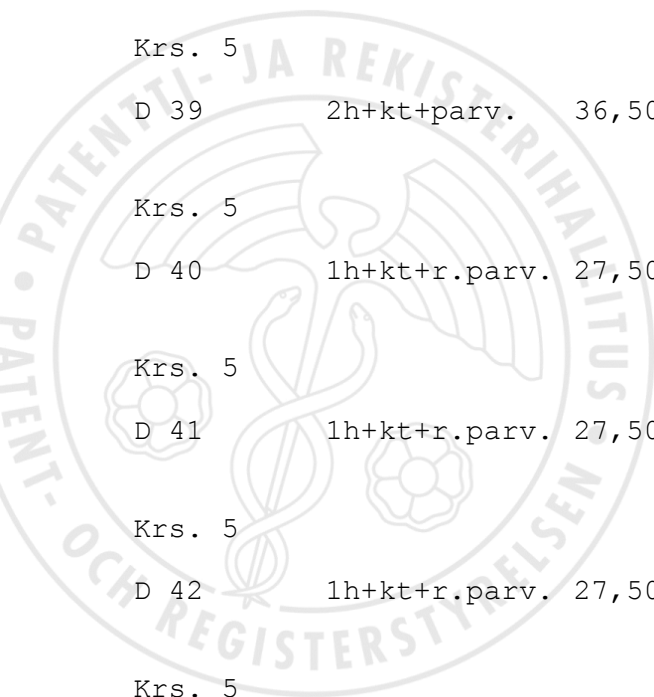
Asuinrakennus, Isokatu Oulu huoneistot:

Nro	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
D 1	2h+kt+r.parv.	34,50 m ²	1-69	69	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 2	2h+kt+parv.	35,00 m ²	70-139	70	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 3	2h+kt+parv.	36,50 m ²	140-212	73	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 4	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	213-267	55	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 5	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	268-322	55	asuinhuoneisto
Krs. 1					

D 6	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	323-377	55	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 7	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	378-432	55	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 8	3h+kt+parv.	49,50 m ²	433-531	99	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 9	2h+kt+r.parv.	34,50 m ²	532-600	69	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 10	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	601-648	48	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 11	2h+kt+parv.	35,00 m ²	649-718	70	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 12	2h+kt+parv.	36,50 m ²	719-791	73	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 13	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	792-846	55	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 14	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	847-901	55	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 15	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	902-956	55	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 16	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	957-1011	55	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 17	3h+kt+parv.	49,50 m ²	1012- 1110	99	asuinhuoneisto
Krs. 2					
D 18	2h+kt+r.parv.	34,50 m ²	1111- 1179	69	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 19	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	1180- 1227	48	asuinhuoneisto
Krs. 3					

D 20	2h+kt+parv.	35,00 m ²	1228- 1297	70	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 21	2h+kt+parv.	36,50 m ²	1298- 1370	73	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 22	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	1371- 1425	55	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 23	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	1426- 1480	55	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 24	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	1481- 1535	55	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 25	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	1536- 1590	55	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 26	3h+kt+parv.	49,50 m ²	1591- 1689	99	asuinhuoneisto
Krs. 3					
D 27	2h+kt+r.parv	34,50 m ²	1690- 1758	69	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 28	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	1759- 1806	48	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 29	2h+kt+parv.	35,00 m ²	1807- 1876	70	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 30	2h+kt+parv.	36,50 m ²	1877- 1949	73	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 31	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	1950- 2004	55	asuinhuoneisto
Krs. 4					

D 32	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2005- 2059	55	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 33	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2060- 2114	55	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 34	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2115- 2169	55	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 35	3h+kt+parv.	49,50 m ²	2170- 2268	99	asuinhuoneisto
Krs. 4					
D 36	2h+kt+r.parv	34,50 m ²	2269- 2337	69	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 37	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	2338- 2385	48	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 38	2h+kt+parv.	35,00 m ²	2386- 2455	70	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 39	2h+kt+parv.	36,50 m ²	2456- 2528	73	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 40	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2529- 2583	55	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 41	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2584- 2638	55	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 42	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2639- 2693	55	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 43	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	2694- 2748	55	asuinhuoneisto
Krs. 5					



D 44	3h+kt+parv.	49,50 m ²	2749- 2847	99	asuinhuoneisto
Krs. 5					
D 45	2h+kt+parv.	34,50 m ²	2848- 2916	69	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 46	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	2917- 2964	48	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 47	2h+kt+parv.	35,00 m ²	2965- 3034	70	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 48	2h+kt+parv.	36,50 m ²	3035- 3107	73	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 49	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3108- 3162	55	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 50	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3163- 3217	55	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 51	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3218- 3272	55	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 52	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3273- 3327	55	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 53	3h+kt+parv.	49,50 m ²	3328- 3426	99	asuinhuoneisto
Krs. 6					
D 54	2h+kt+r.parv	34,50 m ²	3427- 3495	69	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 55	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	3496- 3543	48	asuinhuoneisto
Krs. 7					

D 56	2h+kt+parv.	35,00 m ²	3544- 3613	70	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 57	2h+kt+parv.	36,50 m ²	3614- 3686	73	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 58	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3687- 3741	55	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 59	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3742- 3796	55	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 60	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3797- 3851	55	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 61	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	3852- 3906	55	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 62	3h+kt+parv.	49,50 m ²	3907- 4005	99	asuinhuoneisto
Krs. 7					
D 63	2h+kt+r.parv.	34,50 m ²	4006- 4074	69	asuinhuoneisto
Krs. 8					
D 64	1h+kt+r.parv.	24,00 m ²	4075- 4122	48	asuinhuoneisto
Krs. 8					
D 65	2h+kt+parv.	35,00 m ²	4123- 4192	70	asuinhuoneisto
Krs. 8					
D 66	2h+kt+parv.	36,50 m ²	4193- 4265	73	asuinhuoneisto
Krs. 8					
D 67	1h+kt+r.parv.	27,50 m ²	4266- 4320	55	asuinhuoneisto
Krs. 8					

D 68 1h+kt+r.parv. 27,50 m² 4321- 55 asuinhuoneisto
4375

Krs. 8

D 69 1h+kt+r.parv. 27,50 m² 4376- 55 asuinhuoneisto
4430

Krs. 8

D 70 1h+kt+r.parv. 27,50 m² 4431- 55 asuinhuoneisto
4485

Krs. 8

D 71 3h+kt+parv. 49,50 m² 4486- 99 asuinhuoneisto
4584

Krs. 8

Rakennuksen ulkopuolella olevat autopaikat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
8D		4585- 4594	10	Halli
9D		4595- 4604	10	Halli
10D		4605- 4614	10	Halli
25D		4615- 4624	10	Halli
26D		4625- 4634	10	Halli
64D		4635- 4644	10	Halli
65D		4645- 4654	10	Halli
66D		4655- 4664	10	Halli
67D		4665- 4674	10	Halli
68D		4675- 4684	10	Halli

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Asuinhuoneistot yhteensä 2292 m², 4584 osaketta.

Autopaikat yhteensä 100 osaketta.

Taloyhtiön välittömään hallintaan jää 1. kerroksessa sijaitseva liikuntavälinevarasto sekä kellarikerroksessa sijaitsevat tekninentila ja väestönsuoja.

Huoneistokohtaiset irtainvarastot sijaitsevat kellarikerroksessa. Polkupyörävarasto sekä C- ja D-talojen yhteinen jätetila sijaitsee C-talon

1. kerroksessa.

Oulun kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 37 tontin 1 omistajien välillä on allekirjoitettu hallinnanjakosopimus, missä on sovittu mm. piha-alueiden yhteiskäytöstä ja autopaikoista.

5§ Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen, pääomavastikkeeseen A ja B, mediavastikkeeseen sekä tontinvuokravastikkeeseen. 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 ja mediavastikkeella katettavat menot.

Hoitovastikkeen perusteena ovat edellä 4 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alojen neliömetrimäärät. Hoitovastikkeet on määrättävä kultakin neliömetriltä samansuuruiseksi.

Autopaikkojen hoitovastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneiston yhdelle neliömetrille määrättyä hoitovastiketta kerrottuna 4:llä.

Mediavastike

Laajakaistan ja kaapeli-tv:n peruskustannukset katetaan mediavastikkeella, jonka yhtiökokous määrää ko. palveluiden kustannusta vastaavaksi ja yhtä suureksi kultakin huoneistolta. Mediavastike peritään kaikilta huoneistoilta käytöstä riippumatta.

Pääomavastikkeet

Pääomavastiketta A suoritetaan asuinrakennuksen rakentamista, peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle otettavista pitkäaikaisista lainoista aiheutuvien menojen kattamiseksi käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Pääomavastiketta B suoritetaan pysäköintilaitoksen peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle otettavista pitkäaikaisista lainoista aiheutuvien menojen kattamiseksi käyttäen perusteena autopaikkojen osakemääriä.

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 suoritusosan 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.

Rakentamislainaan kohdistuvat pääomavastikkeet tuloutetaan kokonaisuudessaan yhtiön kirjanpidossa. Osakkaiden mahdollisesti suorittamat ylimääräiset osakassuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon.

Tontinvuokravastike

Tontinvuokravastike käsittää 2 §:ssä tarkoitettujen tonttien vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Autopaikkaosakkeita nrot 4585-4684 ei koske tontinvuokravastike eikä niiden osalta makseta tontinvuokravastiketta. Osakkeenomistaja, joka on jäljempänä 7 §:n mukaisesti maksanut osuutensa tonttien lunastushinnasta, on vapaa tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Tontinvuokravastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

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

huoneistoissa ja muissa 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.

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.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvussa tarkoitettulla tavalla ja uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7 § mukaisesti.

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

7 § Tontin osan lunastus

Yhtiö voi edellä 2 §:ssä mainittua tonttia koskevan vuokrasopimuksen mukaisesti ostaa ja omistaa vuokra alueena olevasta tontista määräosia.

Yhtiö on allekirjoittanut kiinteistökaupan esisopimuksen koskien yhtiön vuokraamaa tonttia.

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

Yhtiökokouskutsussa on tiedusteltava kaikilta yhtiössä asuinhuoneiston 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 määräosaa 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.

8 § Tontin loppuosan lunastus

Yhtiöllä on tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti oikeus ostaa tontti vuokratontin 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 pääomavastikkeella, jota kerätään niiltä osakkeenomistajilta, jotka eivät ole suorittaneet huoneistokohtaista lunastusosuuttaan. Muilta osin pääomavastike määrätään kuten edellä 6 §:ssä on määrätty.

9 § 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.

10 § 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. Palautus voidaan osakkaan niin pyytäessä myös käyttää ko. huoneiston yhtiölainaosuuden ylimääräisen lyhennykseen.

Jos arvonlisäveron täysimääräinen palautus yhdessä erässä ei ole mainittujen rajoitusten vuoksi mahdollista, palautuksen loppuosa tulee maksaa niin pian kuin mahdollista. Palautukselle ei kuitenkaan miltään 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.

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

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

12 § Jos autohallipaikan tai varaston hallintaan oikeuttava osake siirtyy sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen omistaja tai yhtiö itse, yhtiöllä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilla on oikeus lunastaa autohallipaikan tai varaston hallintaan oikeuttava osake seuraavilla ehdoilla:

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

- yhtiön perustajaosakkaalta,
- 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 autohallipaikka, johon osakkeet oikeuttavat.

5. Jos samalla saannolla on hankittu useisiin osakeryhmiin kuuluvat osakkeet, joista kukin osakeryhmä oikeuttaa autohallipaikan 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 siirronsaajalle yhtiön lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

8. 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 9. mainittuja aikamääriä.

9. Yhtiö maksaa edellä kohdan 8. mukaisesti lunastajalta saamansa tai yhtiön maksettavana olevan lunastushinnan siirronsaajalle kahden viikon kuluessa 7. kohdassa mainitun lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä, tai, mikäli on kyse vastikkeettomasta saannosta, kahden viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Lunastushinta suoritetaan siirronsaajalle ainoastaan sitä osakekirjaa vastaan, joka on lunastuksen kohteena olevasta osakkeesta annettu. Lunastettu osake luovutetaan lunastajalle viipymättä.

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

13 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja 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.

14 § Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

15 § Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja sekä 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.

16 § Yhtiön tilikausi on 1.1.- 31.12.

17 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

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
- vuokra-alueen lunastamisesta

valittava:

- hallituksen jäsenet;
- tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

Päätös vuokra-alueen lunastamisesta on tehtävä, jos yksikin osakas on kirjallisesti sitoutunut maksamaan lunastuksesta huoneistolle 7 §:n mukaisesti aiheutuvat kustannukset. Päätöksessä vahvistetaan osakkeille lunastuksesta aiheutuvat maksuosuudet, jotka osakkeenostaja on velvollinen maksamaan sekä samalla päätettävä mihin ajankohtaan mennessä maksun on tapahduttava.

18 § Yhtiön päätettyä määräosan lunastamisesta isännöitsijän on välittömästi ryhdyttävä toimiin ko. määräosan lunastamiseksi. Osakkeenomistajan on viipymättä, kuitenkin viimeistään viittä (5) pankkipäivää ennen isännöitsijän ilmoittamaa lunastuksen ajankohtaa, suoritettava lunastushinta sekä muut lunastuksesta aiheutuvat kulut isännöitsijän ilmoittamalle yhtiön pankkitilille. Yhtiö ei maksa suorituksille korkoa.

Yhtiön huoneistoista kirjoitettaviin isännöitsijäntodistuksiin on lisättävä maininta siitä, onko kyseinen huoneisto vielä vastuussa tontinvuokravastikkeen maksamisesta vai onko huoneisto vapautunut siitä maksamalla 7 §:n mukaisen tonttiosuuden lunastushinnan yhtiölle.

19 § 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.

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. Äänileikkuria ei sovelleta päätöksenteossa eikä vaaleissa.

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

päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

Yhtiökokouksessa noudatetaan kannatusmenettelyä, jolloin vain kannatetut asiaehdotukset otetaan mukaan äänestykseen. Kannatusmenettely ei koske hallituksen ehdotuksia eikä henkilövaalia.

Yhtiökokous pidetään hallituksen valinnan mukaan yhtiön kotipaikassa Oulussa tai Kempeleessä.

