

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2359285-4

Yritys: Asunto Oy Helsingin Atsimuutti

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 08.04.2022 16:04:11



ASUNTO OY HELSINGIN ATSIMUUTTI -NIMISEN YHTIÖN

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Atsimuutti ja kotipaikka on Helsingin kaupunki.

2 § Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 582 sijaitsevaa tonttia nro 12 ja omistaa ja hallita tontille rakennettavaa rakennusta ja autopaikoituksen järjestämiseksi yhdessä Asunto Oy Helsingin Zeniitin kanssa vuokrasopimuksen perusteella hallita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 582 sijaitsevan tontin nro 13 maanalaista määräalaa ja omistaa ja hallita määräalalle rakennettavaa pysäköintilaitosta sekä omistaa Kalasataman Palvelu Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n osakkeita.

3 § Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa jaettuna kahteentuhanteenviiteensataan (2.500) osakkeeseen.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja, liiketilaa ja autohallipaikkoja seuraavasti:

Osake ryhmä	Huon. n:o	Kerros	Tyyppi	Pinta- ala m2	Osake- määrä	Osake- n:ot n:o
1	A1	1	3h+kt+s	79,0	49	1-49
2	A2	1	3-4h+kt	81,0	51	50-100
3	A3	1	2h+kt	35,0	22	101-122
4	A4	1	2h+kt+s	51,5	32	123-154
5	A5	2	3h+kt+s	79,0	49	155-203
6	A6	2	5h+kt+s	103,0	65	204-268
7	A7	2	2h+kt	43,0	28	269-296
8	A8	2	2h+kt+s	51,5	32	297-328
9	A9	3	3h+kt+s	79,0	49	329-377
10	A10	3	5h+kt+s	103,0	65	378-442
11	A11	3	2h+kt	43,0	28	443-470
12	A12	3	2h+kt+s	51,5	32	471-502
13	A13	4	3h+kt+s	79,0	49	503-551
14	A14	4	5h+kt+s	103,0	65	552-616
15	A15	4	2h+kt	43,0	28	617-644
16	A16	4	2h+kt+s	51,5	32	645-676
17	A17	5	5h+kt+s	102,5	64	677-740
18	A18	5	2h+kt	43,0	28	741-768
19	A19	5	2h+kt+s	51,5	32	769-800
20	A20	6	5h+kt+s	102,5	64	801-864
21	A21	6	2h+kt	43,0	28	865-892
22	A22	6	2h+kt+s	51,5	32	893-924
23	B23	1	2h+kt	37,0	23	925-947
24	B24	1	4h+kt	78,0	49	948-996
25	B25	2	4h+kt+s	106,0	66	997-1062
26	B26	2	2h+kt+s	65,5	41	1063-1103
27	B27	2	4h+kt	78,0	49	1104-1152
28	B28	3	4h+kt+s	106,0	66	1153-1218
29	B29	3	2h+kt+s	65,5	41	1219-1259

30	B30	3	4h+kt	78,0	49	1260-1308
31	B31	4	4h+kt+s	106,0	66	1309-1374
32	B32	4	2h+kt+s	65,5	41	1375-1415
33	B33	4	4h+kt	78,0	49	1416-1464
34	B34	5	4h+kt+s	106,0	66	1465-1530
35	B35	5	3h+kt+s	92,0	58	1531-1588
36	B36	5	4h+kt	78,0	49	1589-1637
37	B37	6	4h+kt+s	106,0	66	1638-1703
38	B38	6	3h+kt+s	92,0	58	1704-1761
39	B39	6	4h+kt	78,0	49	1762-1810
40	C40	1	2h+kt	50,5	32	1811-1842
41	C41	1-2	2h+kt	74,0	46	1843-1888
42	C42	1	3h+kt+s	77,0	48	1889-1936
43	C43	2	3h+kt+s	82,0	51	1937-1987
44	C44	2	3h+kt+s	77,0	48	1988-2035
45	C45	3	3h+kt+s	73,5	46	2036-2081
46	C46	3	1h+kt	35,5	22	2082-2103
47	C47	3	3h+kt	67,5	42	2104-2145
48	C48	4	3h+kt+s	73,5	46	2146-2191
49	C49	4	1h+kt	35,5	22	2192-2213
50	C50	4	3h+kt	67,5	42	2214-2255
51	C51	5	2h+kt+s	65,5	41	2256-2296
52	C52	5	1h+kt	23,0	14	2297-2310
53	C53	5	2h+kt+s	58,5	37	2311-2347
54	C54	6	2h+kt+s	65,5	41	2348-2388
55	C55	6	1h+kt	23,0	14	2389-2402
56	C56	6	2h+kt+s	58,5	37	2403-2439
57	LT1	1	liiketila	35,0	22	2440-2461

3928,0 m2

Autohalli-

Osake- ryhmä	paikan n:o	Kerros	Tyyppi	Pinta- ala m2	Osake- määrä	Osake- n:o
58	A13	autohalli	Liik.est.	n. 12	1	2462
59	A14	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2463
60	A15	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2464
61	A16	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2465
62	A17	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2466
63	A18	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2467
64	A19	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2468
65	A20	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2469
66	A21	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2470
67	A22	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2471
68	A23	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2472
69	A24	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2473
70	A25	autohalli	Liik.est.	n. 12	1	2474
71	A26	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2475
72	A27	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2476
73	A28	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2477
74	A29	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2478
75	A30	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2479
76	A31	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2480

77	A32	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2481
78	A33	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2482
79	A34	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2483
80	A35	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2484
81	A36	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2485
82	A65	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2486
83	A66	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2487
84	A67	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2488
85	A68	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2489
86	A69	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2490
87	A70	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2491
88	A71	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2492
89	A72	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2493
90	A73	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2494
91	A74	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2495
92	A75	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2496
93	A76	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2497
94	A77	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2498
95	A78	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2499
96	A79	autohalli	Autohallip.	n. 12	1	2500

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat seuraavat tilat:

kellarikerros:

- väestönsuoja, joka toimii rauhan aikana normaalioloissa irtaimistovarastona
- 2 kpl irtaimistovarastoja
- ulkoiluvälinevarasto/polkkupyörävarasto
- ulkoiluvälinevarasto/lastenvaunuvarasto
- talovarasto
- siivouskomero
- teknistä tilaa

1. kerroksessa:

- 2 kpl ulkoiluväline-/lastenvaunuvarastoja
- talopesula
- 2 kpl kuivaushuoneita
- kerhotila

4. kerroksessa:

- talosauna

Yhtiöllä on oikeus käyttää sopimuksen perusteella tontille 10582/11 toteutettavaa korttelikohtaista jätehuonetta, joka toimii myös kierrätyshuoneena.

Kullakin asuinhuoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön osoittamassa irtaimistovarastossa.

Asuinhuoneistojen B24, C40, C41 ja C42 hallintaan kuuluu yhtiöjärjestyksen liitekarttoihin ko. huoneiston värillä merkitty esim. muurilla tai istutusaltaalla rajattu asuntopiha-alue ja lasitettu terassi. Asuntopiha-alueen ja sillä sijaitsevan lasitetun terassin asianmukaisesta ja laadukkaasta hoidosta ja kunnossapidosta ko. huoneiston osakkeenomistaja vastaa kustannuksellaan. Em.

asuntopiha-aluetta rajaava esim. muuri tai istutusallas kuuluu Kalasataman Palvelu Oy:n välittömään hallintaan ja hoito- ja kunnossapitovastuuseen.

Asuinhuoneistojen hallintaan kuuluu lasitettu parveke, lukuun ottamatta asuinhuoneistoja B24, C40, C41 ja C42.

Osakkeenomistaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan sille kuuluvien parvekkeiden asianmukaisesta ja laadukkaasta hoidosta ja kunnossapidosta mm. huolehtimalla mahdollisen lumen, jään tai puiden lehtien poistosta siten, etteivät ne aiheuta vaurioita rakennukselle.

Jäljempänä tässä yhtiöjärjestyksessä huoneistolla tarkoitetaan sekä asuinhuoneistoja että liiketilaa.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista, liiketilasta ja autohallipaikoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen.

Rahoitusvastike määrätään niille asuinhuoneistojen, liiketilan ja autohallipaikkojen osakkeille, joihin kohdistuu yhtiön pitkäaikaista lainoitusta. 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 §:n huoneistoluetelossa mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että autohallipaikkojen vastikekerroin on 0,5 asuinhuoneistoihin verrattuna.

Kuitenkin yhtiön rakennusaikaisista lainoista sekä laajuudeltaan ja kustannuksiltaan uudis- tai uudelleen rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten otetuista lainoista aiheutuvista kaikista menoista rahoitusvastike määrätään siten, että asuinhuoneistojen, autohallipaikkojen ja liiketilan rakennuskustannukset arvioidaan erikseen.

Asuinhuoneistojen ja autohallipaikkojen rakentamiskustannusten kattamiseksi otetaan laina A ja liiketilan rakentamiskustannusten kattamiseksi laina B. Vaihtoehtoisesti yhtiön asuinhuoneistojen, autohallipaikkojen 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 ja autohallipaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (1-2.439 ja 2.462-2.500) vastaavat lainasta A aiheutuvista kustannuksista ja niiden tämän johdosta maksettava rahoitusvastike määrätään käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen ja autohallipaikkojen pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että autohallipaikkojen vastikekerroin on 0,5 asuinhuoneistoihin verrattuna. Liiketilan hallintaan oikeuttavat osakkeet (2.440-2.461) vastaavat lainasta B aiheutuvista kustannuksista ja sen tämän johdosta maksettava

rahoitusvastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittua liiketilan pinta-alaa.

Autohallipaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet nrot 2.462-2.500 ovat vapaat yhtiön kiinteistön hankkimisesta aiheutuvista ja yhtiölle tämän yhtiöjärjestyksen mukaan rakennettavien rakennusten rakentamisvaiheen hankintakustannusten kattamiseksi otettavista pitkäaikaisista lainoista.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta yhtiölle aiheutuvat sekä Kalasataman Palvelut Oy:lle ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle maksettavat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot 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 autohallipaikkojen vastikekerroin on 0,75 asuinhuoneistoihin verrattuna.

Veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen veden kulutusmittauksen perusteella. Hallitus voi määrätä perittäväksi ennakkomaksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistojen osalta huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa ja liiketilan osalta edellisen tilikauden toteutuneen kulutuksen mukaan. Mikäli kulutustietoa ei olisi käytössä, määrätään myös liiketilan osalta vesimaksu laskennallisen henkilölukumäärän perusteella siten, että liiketilan henkilömääränä on 3 henkilöä.

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

Lisäksi liiketilan osakkeenomistaja vastaa omistamansa liiketilan ikkunoiden ja ulko-ovien hoito-, huolto-, korjaus- ja ylläpitokustannuksista. Yhtiö vastaa peruskorjauskustannuksista liiketilan sellaista ikkunoiden ja ulko-ovien osalta, jotka yhtiö on toteuttanut tämän yhtiöjärjestyksen mukaan rakennettavan rakennuksen rakentamisvaiheessa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävien pesulan, talosaunan ja kerhotilan käyttöehdot ja niiden käytöstä mahdollisesti perittävien käyttömaksujen suuruuden määrää yhtiön hallitus siten, että tilojen käytöstä perittävät korvaukset vastaavat tilojen käytöstä ja ylläpidosta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia.

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin tehty ns. lisä- ja muutostyönä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön muiden huoneistojen perusratkaisuista (esim. LVIS-ratkaisut kuten huoneistokohtainen jäähdytys), vastaa niiden aiheuttamista hoito-, ylläpito-, kunnostus- ja perusparannuskuluista. Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisuista aiheutuu muita kustannuksia yhtiölle, yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen 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.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten vesi-, vesiennakko-, pesula-, talosauna- ja kerhotilamaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönneistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

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

8 § Jos autohallipaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas, joka omistaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen, tai yhtiö itse, yhtiöllä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilla on oikeus lunastaa autohallipaikan 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 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. Tieliikennelain inva-pysäköintiin oikeuttavan luvan saaneella osakkeenomistajalla on etuoikeus autohallipaikkojen nrot A13 ja A25 lunastamiseen ennen muita 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 kahden

viikon kuluessa edellä 7. kohdassa mainitun lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä, tai, mikäli on kyse vastikkeettomasta saannosta, kahden viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Lunastushinta suoritetaan siirronsääjälle 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 autohallipaikkojen 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 arvonnlisäverovastiketta määrättäessä.

Yllämainittujen arvonnlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonnlisäverovastiketta, 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 arvonnlisäverovastiketta, 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 johdosta 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.

Arvonnlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Mitä edellä on määrätty arvonnlisäverovastikkeesta, noudatetaan soveltuvien osin liiketilan erilliskorvauksen osalta.

10 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut kolmesta (3) viiteen (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.

11 § 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.

12 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja

isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

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

14 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinaan 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.

15 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantaminen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

16 § Yhtiökokous pidetään yhtiön kotipaikassa.

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

17 § Varsinaisia yhtiökokouksia pidetään vuosittain yksi (1) kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus,
2. esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten tai 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 aihetta,
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 talousarviosta sekä vastikkeista, joita osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettava,
12. esitettävä yksityiskohtainen selvitys tehdyistä käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimista,
13. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

18 § Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeita ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään kymmenesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

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

19 § Latausvastike

Autohallipaikan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle latausvastiketta. Latausvastikkeella katetaan kaikki osakkeenomistajan hallinnassa olevalla autopaikalla tapahtuvasta sähköajoneuvon lataamisesta yhtiölle aiheutuvat sähkönkulutuksen kustannukset. Hallitus määrää latausvastikkeen suuruuden käyttäen perusteena autopaikkakohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukemia.

Jos yhtiö hankkii sähköajoneuvon lataukseen liittyvät palvelut ulkopuoliselta palveluntarjoajalta eikä palveluntarjoajan perimät latausmaksut riitä kattamaan kaikkia kulutetusta lataussähköstä yhtiölle aiheutuvia kustannuksia, perii yhtiö kustannuserotuksen latausvastikkeena osakkeenomistajalta edellä mainitun maksuperusteen mukaisesti.

Latausvastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

20 § Latausinfraan kunnossapitovastike

Autohallipaikkojen osakkeenomistajat (osakkeet numerot 2462-2500) ovat velvollisia maksamaan latausinfraan kunnossapitovastiketta, jolla katetaan kaikki autohallipaikkoja palvelevan latausinfraan kunnossapidosta yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Yhtiökokous määrää latausinfraan kunnossapitovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena 4 §:ssä mainittuja autohallipaikkojen osakemääriä.

Latausinfraalla tarkoitetaan autohallipaikkoja palvelevaa sähköajoneuvojen lataamiseen tarvittavaa sähköjärjestelmää/infraa, johon kuuluvat mm. latauslaitteet, kaapeloinnit, ryhmäkeskus ja ryhmämittari.

Kunnossapidolla tarkoitetaan kohteen huoltoa, hoitoa, korjaamista, perusparantamista sekä uudistamista.

Mikäli latausinfraan joudutaan puuttumaan tai sitä joudutaan muutoin muuttamaan rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi, katetaan latausinfra- ja vastikkeella myös latausinfraan purkamisesta, muuttamisesta ja ennallistamisesta yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Sama koskee kustannuksia sellaisista latausinfraan kohdistuvista toimenpiteistä, joita vaaditaan suoritettavaksi mahdollisesti muuttuvien viranomaisvaatimusten vuoksi esimerkiksi muun yhtiön korjaushankkeen yhteydessä.

Latausinfraan kunnossapitovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

