

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0101125-4

Yritys: Asunto Oy Espoon Revontuli

Käsittelymaistraatti: Länsi-Uudenmaan maistraatti

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 12.03.2015 13:46:11



ASUNTO OY ESPOON REVONTULI -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Espoon Revontuli. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia nro 2 korttelissa nro 12014 Espoon kaupungin 12. kaupunginosassa (49-12-14-2) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa asuinrakennusta, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varataan osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

Yhtiö hallitsee vuokrasopimuksen perusteella n.300 m²:n aluetta tontista 49-12-14-3. Vuokra-alue sijoittuu tontin 12014/3 maanalaisiin osiin.

3 § Yhtiön osakepääoma on 8.000 euroa.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja, liiketiloja yhtiön rakennuksessa ja autohallipaikkoja maanalaisessa autohallissa seuraavasti:

Huoneiston nro	krs	asm ²	laatu	Jyvitetty osake	Osakkeiden nrot	lkm	sarja
-------------------	-----	------------------	-------	--------------------	--------------------	-----	-------

Asuinhuoneistot

A1	2	47,0	2h+kt+s	3290	1-470	470	1
A2	2	59,5	2h+kt+s	3730	471-1065	595	2
A3	2	83,0	3h+k+s	4908	1066-1895	830	3
A4	2	68,0	3h+k+s	4251	1896-2575	680	4
A5	3	47,0	2h+kt+s	3401	2576-3045	470	5
A6	3	59,5	2h+kt+s	3916	3046-3640	595	6
A7	3	83,0	3h+k+s	5153	3641-4470	830	7
A8	3	68,0	3h+k+s	4459	4471-5150	680	8
A9	4	108,0	4h+k+s	7269	5151-6230	1080	9
A10	4	83,0	3h+k+s	5496	6231-7060	830	10
A11	4	68,0	3h+k+s	4751	7061-7740	680	11
B12	2	69,0	3h+kt+s	4393	7741-8430	690	12
B13	2	83,0	3h+kt+s	4908	8431-9260	830	13
B14	2	59,5	2h+kt+s	3730	9261-9855	595	14
B15	2	47,0	2h+kt+s	3290	9856-10325	470	15
B16	3	69,0	3h+kt+s	4558	10326-11015	690	16
B17	3	83,0	3h+kt+s	5153	11016-11845	830	17
B18	3	59,5	2h+kt+s	3916	11846-12440	595	18
B19	3	47,0	2h+kt+s	3401	12441-12910	470	19
B20	4	69,0	3h+kt+s	4853	12911-13600	690	20
B21	4	83,0	3h+kt+s	5496	13601-14430	830	21
B22	4	108,0	4h+k+s	7269	14431-15510	1080	22

Asuinhuoneistot yhteensä 1551 m², jyvitetyt osakkeet 101591, osakelukumäärä 15510.

Liikehuoneistot

LH1	k	144,0	liiketila	5760	15511-16950	1440	23
-----	---	-------	-----------	------	-------------	------	----

LH2 k 85,5 liiketila 3420 16951-17805 855 24

Liikehuoneistot 229,5 m², jyvitettyt osakkeet 9180, osakelukumäärä 2295.

Autopaikat

AH1	k	autohallipaikka	17806-17807	2	25
AH2	k	autohallipaikka	17808-17809	2	26
AH3	k	autohallipaikka	17810-17811	2	27
AH4	k	autohallipaikka	17812-17813	2	28
AH5	k	autohallipaikka	17814-17815	2	29
AH6	k	autohallipaikka	17816-17817	2	30
AH7	k	autohallipaikka	17818-17819	2	31
AH8	k	autohallipaikka	17820-17821	2	32
AH9	k	autohallipaikka	17822-17823	2	33
AH10	k	autohallipaikka	17824-17825	2	34
AH11	k	autohallipaikka	17826-17827	2	35
AH12	k	autohallipaikka	17828-17829	2	36
AH13	k	autohallipaikka	17830-17831	2	37
AH14	k	autohallipaikka	17832-17833	2	38
AH15	k	autohallipaikka	17834-17835	2	39
AH16	k	autohallipaikka	17836-17837	2	40
AH17	k	autohallipaikka	17838-17839	2	41
AH18	k	autohallipaikka	17840-17841	2	42
AH19	k	autohallipaikka	17842-17843	2	43
AH20	k	autohallipaikka	17844-17845	2	44
AH21	k	autohallipaikka	17846-17847	2	45

Autopaikat, osakelukumäärä 42

Varasto

VA1 k 17,0 varasto 17848-17849 2 46

Varasto, osakelukumäärä 2

Jokaisen huoneiston hallintaan kuuluu parveke tai terassipiha.

Liiketiloissa ei saa harjoittaa kahvila- tai ravintolatoimintaa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kellarikerroksessa sijaitseva väestönsuoja, joka on irtaimistovarastokäytössä, irtaimistovarastot, lastenvaunuvarasto, ulkoiluvälinevarasto, kuivaushuone, talovarasto ja siivouskomero sekä teknisiä tiloja.

Yhtiössä on 6 yhtiön hallintaan jäävää lämmityspistokkeella varustettua maantasoautopaikkaa, 1 liikuntarajoitteiselle tarkoitettu autopaikka ja 5 autopaikkaa, jotka ovat ensisijaisesti liikehuoneistojen käytössä.

Osakkeiden nrot 17806-17849 omistaminen ei oikeuta yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käyttöön edellyttäen, että käyttörajoitus ei estä edellä mainittujen osakkeiden tarkoittamien autopaikkojen ja varaston käyttömahdollisuutta.

Varastotiloissa ei ole lupa varastoida paloturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavia aineita tai materiaaleja.

Rakennusaikana asennettujen liesikupujen aktiivihiilisuodattimien vaihto suoritetaan yhtiön toimesta.

Kiinteiden palolasien ulkopuolinen pesu suoritetaan yhtiön toimesta porrashuonelasien pesun yhteydessä.

Yhtiö on allekirjoittanut rasitesopimuksen As. Oy Peskin kanssa koskien autopaikoitusta, kulkuoikeuksia ja jätteiden kokoamispaikkaa.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen A ja B sekä pääomavastikkeisiin C ja D. Yhtiökokouksen arvioimista hoitokuluista vastaavat osakehuoneistot niille arvioiduin kuluosuuksin huoneistoneliömetrien mukaisesti ja autohallipaikoista niille arvioiduin kuluosuuksin osakelukumäärien mukaisesti.

Hoitovastikkeilla A ja B 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 A perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuin- ja liikehuoneistojen sekä varaston pinta-aloja. Vastikekerroin on asuin- ja liikehuoneistojen osalta 1 ja varastolta 0,25. Hoitovastikkeen B perusteena käytetään autopaikkojen osakelukumäärää.

Pääomavastikkeen C suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja jyvitettyjen osakkeiden lukumääriä. Pääomavastiketta C peritään yhtiölle rakennusaikana otettujen lainojen tai niitä korvaavien lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi. Osakkeita nrot 17806-17849 ei rasita yhtiön rakennusaikainen laina eikä niiden osalta suoriteta tähän lainaan perustuvaa pääomavastiketta C.

Pääomavastikkeen D suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuin- ja liikehuoneistojen ja varaston pinta-aloja ja autohallipaikkojen perusteena käytetään 12 m² pinta-alaa. Pääomavastikkeella D katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot.

Ellei tästä tai 6 §:stä muuta johdu, on hoitovastike A määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä ja hoitovastike B kultakin osakkeelta samansuuruiseksi ja pääomavastike C kultakin jyvitettyltä osakkeelta tai pääomavastike D kultakin neliömetriltä samansuuruiseksi. Autopaikkojen yhtiöjärjestyksessä ilmoitetut pinta-alat ovat laskennallisia ja saattavat poiketa todellisista.

Niin kauan kuin muulla kuin perustajaosakkaalla on huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta jäljellä enemmän kuin 75 % huoneiston alkuperäisestä yhtiölainaosuudesta, tulee yhtiön hallussa olla ao. huoneiston osalta aina vähintään kolmen (3) kuukauden pääomavastikkeiden suuruinen pääomavastike-ennakko yhtiön pääomavastikesaatavan vakuudeksi.

Muut korvaukset ja maksut

Maantasoautopaikoista perittävän käyttökorvauksen päättää yhtiön hallitus.

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.

Liikehuoneistojen vesimaksun arviolaskutuksen perusteena käytetään 1 henkilöä.

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.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä 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 parvekeritilät, ilmanvaihdon muutokset, hanat.

Vastikkeiden sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten

maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 5 §:ssä mainitun pääomavastikeperusteen mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön lainasta, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainan lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa. Jos yhtiö lainaa osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § 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.

8 § Yhtiöllä tulee olla hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

9 § Yhtiötä edustavat ja yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen

yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

10 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

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

Kokouksessa on

- esitettävä toimintakertomus ja tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen, sekä tilintarkastuskertomus
- esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
- esitettävä 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;
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta;
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan västikkeen suuruus;
- päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista;
- päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärä;
- valittava hallituksen jäsenet;
- valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa

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

Osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

14 § Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

15 § Jos autopaikan tai varaston hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuin- tai liikehuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

16 § Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan yhtiölle 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 arvonlisäverolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisansa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

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.

Jos yhtiö arvonlisäverolliseksi hakeutumisen seurauksena saa palautusta takaisin uudisrakentamisen ja/tai perusparantamiseen sisältyntä arvonlisäveroa, tulee mainittu määrä käyttää palautukseen oikeutettujen huoneistojen yhtiölainaosuuksien lyhentämiseen.

Jos arvonlisäverollisen huoneiston osakkeiden omistaja ottaa alv-palautuksen heti edukseen on hänen asetettava taloyhtiölle pankin tai vakuutuslaitoksen antama vakuus. Vakuuden määrä on 1,2 kertaa alv-palautuksen määrä.

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.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

