

KIINTEISTÖ OY TURUN TORIPAVILJONGIT

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Turun Toripaviljongit. Yhtiön kotipaikka on Turku.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Turun kaupungin 006 VI kaupunginosan ”Kauppatori” 853 11/2011 asemakaavassa merkinnällä ki-1, ki2 ja ka osoitettuja rakennusaloja sekä omistaa niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on [2.500] euroa jakaantuen [1000] osakkeeseen.

4 § Osakkeet

Yhtiöllä on yhteensä 1000 osaketta, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevia tiloja siten, kuin 5 §:ssä on määrätty.

5 § Huoneistoluettelo

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamissa rakennuksissa liiketiloja ja muita tiloja alla olevan huoneistoselitelmän mukaisesti ja siten kuin ne on osoitettu tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä 1 olevissa pohjakuvissa. Liiketilat on liitteissä merkitty punaisella värillä, muut tilat vihreällä värillä, ja tämä on määräävää eikä alla olevan huoneistoluettelon tekstin kuvaus.

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

| Rakennus Osakenrot | Huoneisto nro | Tyyppi | Neliömäärä | Osakkeiden lkm | |
|-----------------------|---------------|--------------------------|------------|----------------|------------|
| Paviljonki1 | | LT1 Liiketila [Aurakatu] | | 128 | |
| | 175 | 1 – 175 | | | |
| Paviljonki2 | LT2 | Liiketila [Eerikinkatu] | 142 | 175 | 176 – 350 |
| Paviljonki3 | LT3 | Liiketila [Eerikinkatu] | 143 | 175 | 351 – 525 |
| Paviljonki4 | LT4 | Liiketila [Kauppiaskatu] | 133 | 175 | 526 – 700 |
| Paviljonki1 | H5 | Muu tila | 45 | 75 | 701 – 775 |
| Paviljonki2 | H6 | Muu tila | 40 | 75 | 776 – 850 |
| Paviljonki3 | H7 | Muu tila | 40 | 75 | 851 – 925 |
| Paviljonki4 | H8 | Muu tila | 42 | 75 | 926 – 1000 |

Osakkeet numerot 1-700 ovat jäljempänä tässä yhtiöjärjestyksessä ”Liiketilaosakkeet” ja osakkeet numerot 701-1000 ovat jäljempänä tässä yhtiöjärjestyksessä ”Muutilaosakkeet”.

”Liiketilaosakkeilla” ei ole äänioikeutta päätettäessä asiaa, joka koskee yksinomaan B-vastikkeella tämän yhtiöjärjestyksen mukaan katettavien ylläpitokustannusten perusteena olevaa ylläpitoa tai muita sellaisia seikkoja tai asiakokonaisuuksia, joista aiheutuvat yhtiön kustannukset katetaan kokonaan B-vastikkeella ja joiden mahdolliset kustannukset yhtiölle katetaan pelkästään B-vastikkeella.

"Muutilaosakkeilla" ei ole äänioikeutta päätettäessä asiaa, joka koskee yksinomaan A-vastikkeella tämän yhtiöjärjestyksen mukaan katettavien ylläpitokustannusten perusteena olevaa ylläpitoa tai muita sellaisia seikkoja tai asiakokonaisuuksia, joista aiheutuvat yhtiön kustannukset katetaan kokonaan A-vastikkeella ja joiden mahdolliset kustannukset yhtiölle katetaan pelkästään A-vastikkeella.

Paviljonkirakennuksen 1-4 osakkeenomistajilla, joilla on Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus hallita "Liiketilaosakkeita" on oikeus käyttää ja osoittaa kolmansien käyttöön Paviljonkirakennuksen "Muutilaosakkeiden" tiloja (porrashuoneet, porraskäytävät ja hissit) kauttakulkuun. "Muutilaosakkeiden" omistajalla on velvollisuus ylläpitää ja hoitaa hallitsemiaan tiloja siten, että ne täyttävät edellä mainitun kauttakulkutehtävänsä tarkoituksenmukaisesti ja turvallisesti. Tilojen tulee olla siistit ja niiden hoidossa tulee huomioida mahdolliset viranomaissäännökset ja –määräykset. Mainittujen osakastilojen käyttöä ei voi kumpikaan osakas yksipuolisesti estää muuten kuin perustellusta syystä väliaikaisesti, eikä niitä voi purkaa tai muuttaa siten, että toimenpide vaikuttaa mainittujen osakastilojen käytettävyyteen. Tämän oikeuden perustamisesta ei makseta erillistä korvausta. Oikeutetuilla osakkeilla on kuitenkin velvollisuus vastata rasi- ja rasitetuille osakkeille käytön aiheuttamista kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla ja periaatteilla.

6 § Rahastot

Yhtiölle voidaan yhtiökokouksen päätöksellä perustaa rakennus-, arvonkorotus-, lainanlyhennys- ym. rahastoja.

7 § Vastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista suoritettavan hoito- ja rahoitusvastikkeen suuruuden.

Vastike jaetaan A ja B -vastikkeeseen sen mukaan mitä menoja vastikkeella katetaan. Molemmat vastikkeet jaetaan vastikelajien sisällä hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

"Liiketilaosakkeiden" omistajat maksavat A -vastiketta ja vastaavasti "Muutilaosakkeiden" omistajat B -vastiketta.

Kunkin vastikelajin rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat ao. vastikkeen perusteena olevien kohteiden rakentamiseen, peruskorjaukseen tai uudistamiseen taikka edellä mainittuihin toimenpiteisiin verrattavissa olevia toimenpiteitä varten otetuista lainoista. Yhtiölle otettavat lainat, jotka katetaan A tai B -vastikkeilla, kohdennetaan edellä mainittuihin osakesarjojen osakkeisiin sen mukaan, mihin tiloihin kohdistuvan toimenpiteen rahoittamisesta kulloinkin on kyse. Hoitovastikkeilla katetaan ne yhtiön menot, joita ei kateta rahoitusvastikkeilla, ja joita osakkeenomistajat eivät ole velvollisia muulla perusteella maksamaan.

Tässä yhtiöjärjestyksessä ylläpidolla tarkoitetaan hoitoa, ylläpitoa, huoltoa, puhtaanapitoa, korjauksia, vuosikorjauksia, kunnossapitoa, peruskorjauksia, perusparannuksia, rakentamista ja muutostöitä.

A-vastikkeella katettavat kustannukset

A-vastikkeilla katetaan kaikki yhtiön vastuulle kuuluvasta, "Liiketilaosakkeiden" nojalla hallittavien tilojen ja niitä palvelevien rakenteiden, valomainosten, kylttien, lipputankojen, koneiden, laitteiden ja teknisten järjestelmien sekä näihin rinnastettavien rakenneosien rakentamisesta, käytöstä (sis. mm valaistuksen) ja ylläpidosta johtuvat kustannukset.

Niin ikään A-vastikkeella katetaan Yhtiön omistamien ja "Liiketilaosakkeiden" nojalla hallittavien tilojen sisäpuolisten ja kantavien rakenteiden, alapohjan, välipohjan, vesikattorakenteiden, ulkovaipparakenteiden sekä perustusten ja muiden pohjarakenteiden sekä kaikkien muidenkin näitä vastaavien rakennusten perusrakenteiden, koneiden sekä laitteiden rakentamisen, käytön ja ylläpidon kustannukset.

A -vastikkeella katetaan myös "Liiketilaosakkeiden" nojalla hallittavissa tiloissa kulutetusta käyttövedestä ja jätevedestä sekä veden ja huonetilojen lämmityksestä ja jäähdytyksestä, ilmanvaihdosta ja sähköstä aiheutuvat kustannukset ellei näitä makseta erillismittauksen mukaisesti.

A -vastikkeella katetaan myös "Liiketilaosakkeiden" ja "Muutilaosakkeiden" nojalla hallittujen huoneistojen rakennetun kattopinta-alan mukaisessa keskinäisessä suhteessa laskettuna "Liiketilaosakkeiden" hallitsemien huoneistojen kattopinta-alan mukaisesti yhtiön maksettavaksi tulevista maanvuokrasopimuksen ja yhtiölle määrättävän kiinteistöveron aiheuttamista kustannuksista.

Kiinteistövakuutus kuten myös kaikki muut yhteiset kustannukset sekä kaikki muutkin yhtiön kustannukset, joita ei ole nimenomaisesti erikseen mainittu, määräytyy katettavaksi aiheuttamisperiaatteen mukaan.

B-vastikkeella katettavat kustannukset

B-vastikkeilla katetaan kaikki yhtiön vastuulle kuuluvasta, "Muutilaosakkeiden" nojalla hallittavien tilojen ja niitä palvelevien kantavien rakenteiden, perustusten, paviljonkirakennusten betoniset seinä- ja kattorakenteet, jotka ovat myös paviljonkirakennusten kantavia rakenteita, Lvis-tekniikan järjestelmien, mukaan lukien "Liiketilaosakkeiden" nojalla hallittavien tilojen rakenteissa kulkevat IV -kanavat ja muuta vastaavat laitteet, sekä näihin rinnastettavien rakenneosien rakentamisesta, käytöstä (sis. mm valaistuksen) ja ylläpidosta johtuvat kustannukset.

Niin ikään B-vastikkeella katetaan Yhtiön omistamien ja "Muutilaosakkeiden" nojalla hallittavien tilojen sisäpuolisten ja kyseisiin tiloihin rajautuvien kantavien rakenteiden, alapohjan, välipohjan, sekä perustusten ja muiden pohjarakenteiden sekä kaikkien muidenkin näitä vastaavien rakennusten perusrakenteiden, koneiden sekä laitteiden rakentamisen, käytön ja ylläpidon kustannukset.

B -vastikkeella katetaan myös "Muutilaosakkeiden" nojalla hallittavissa tiloissa kulutetusta käyttövedestä ja jätevedestä sekä veden ja huonetilojen lämmityksestä ja jäähdytyksestä, ilmanvaihdosta ja sähköstä aiheutuvat kustannukset ellei näitä makseta erillismittauksen mukaisesti.

Yhtiön omistamien A ja B -vastikkeilla em. tavalla katettavien rakenteiden ylläpidollinen raja, silloin kun rakenneosat rajautuvat osakesarjoilla hallittaviin tiloihin, kulkee tällaisten rakenneosien puolivälissä.

B -vastikkeella katetaan myös "Liiketilaosakkeiden" ja "Muutilaosakkeiden" nojalla hallittujen huoneistojen rakennetun kattopinta-alan mukaisessa keskinäisessä suhteessa laskettuna "Liiketilaosakkeiden" hallitsemien huoneistojen kattopinta-alan mukaisesti yhtiön maksettavaksi tulevista maanvuokrasopimuksen ja yhtiölle määrättävän kiinteistöveron aiheuttamista kustannuksista.

Kiinteistövakuutus kuten myös kaikki muut yhteiset kustannukset sekä kaikki muutkin yhtiön kustannukset, joita ei ole nimenomaisesti erikseen mainittu, määräytyy katettavaksi aiheuttamisperiaatteen mukaan.

Vastikkeen maksuaika ja -tapa

Vastikkeiden ja maksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus, ellei yhtiökokous ota asiaa päättääkseen.

8 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Yhtiössä on kutakin vastikelajia vastaava arvonlisäverovastike eli A, B -arvonlisäverovastike. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumusta.

Yhtiökokous määrää A, B -arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden määrää seuraavasti:

- a) Kullakin arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.
- b) Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiölle arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
- c) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- ja alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Jos osakkeenomistajia, jotka ovat tämän pykälän mukaan velvollisia maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan 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.

9 § Yhtiön lainojen maksu

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa joko kokonaan tai osittain hänen osakkeitaan rasittava 7 § mukaisen vastikeperusteen mukaan laskettava osuus yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, jotka on otettu rakentamiseen tai laajuudeltaan ja kustannuksiltaan siihen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön 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 ja mahdolliset indeksiehdoista

aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa vain osittain maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään siten, että siihen lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

10 § Kunnossapitovastuu ja vastuu muutostöistä

Osakkeenomistaja on velvollinen kustannuksellaan vastaamaan omistamiensa osakkeiden nojalla hallitsemiensa tilojen ja niihin liittyvien järjestelmien ja laitteiden rakentamisesta, hankkimisesta sekä kaikesta niiden ylläpidosta. Edelleen osakkeenomistaja vastaa siitä, että nämä rakentamisen, hankkimisen sekä ylläpidon kohteet täyttävät niitä kulloinkin koskevasta lainsäädännöstä, viranomais määräyksistä jne. johtuvat vaatimukset. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä hallitsemissaan tiloissa haluamiaan muutoksia. Tehtävät muutokset jäävät joko osakkeenomistajan tai yhtiön vastuulle sen mukaan, kumpi vastaa tämän yhtiönjärjestyksen mukaan vastaavien olemassa olevien tilojen, rakenteiden ja järjestelmien ylläpidosta ja sen kustannuksista. Omistajalla ei ole oikeutta kieltää toisen omistajan hallitsemissa tiloissa tehtäviä muutostöitä, edellyttäen, ettei työ vahingoita rakennusta tai aiheuta kohtuutonta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistaja vastaa siitä, että muutostyöt tehdään niitä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

11 § Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu 1 -5 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtäväänsä toistaiseksi.

12 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja.

Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

13 § Yhtiön edustaminen

Hallitus edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimen. Lisäksi yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

14 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä tulee olla yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli tilintarkastajaksi valitaan keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö (KHT – yhteisö), ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtäväänsä toistaiseksi.

15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Yhtiön ensimmäinen tilikausi on kuitenkin x.x.2019 – 31.12.2020.

16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille osoitteella tai sähköpostiosoitteella, jonka osakkeenomistaja on ilmoittanut yhtiölle merkittäväksi osakasluetteloon. Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään seitsemän päivää ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkaille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen, viimeistään seitsemän päivää ennen kokousta tai muuta määräaikaa.

17 § Yhtiökokoukset ja yhtiökokousmenettely

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen kesäkuun loppua.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;
3. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;

päätettävä:

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja mahdolliselle toimitusjohtajalle päättyneeltä tilikaudelta;
8. talousarviosta kuluvalle tilikaudelle;
9. osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien vastikkeiden suuruudesta;
10. tarvittaessa hallituksen jäsenten määrästä; sekä
11. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta

valittava:

12. tarvittaessa hallituksen jäsenet; sekä
13. tarvittaessa tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin.

18 § Huoneistojen haltuunotto

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto otetaan enintään kolmen (3) vuoden ajaksi yhtiön hallintaan. Tämä haltuunotto voidaan tehdä asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) 8 luvun 2 §:ssä säädetyillä perusteilla ja noudattaen haltuunottomenettelyssä ja huoneiston käytössä 8 luvun määräyksiä.

19 § Muuta

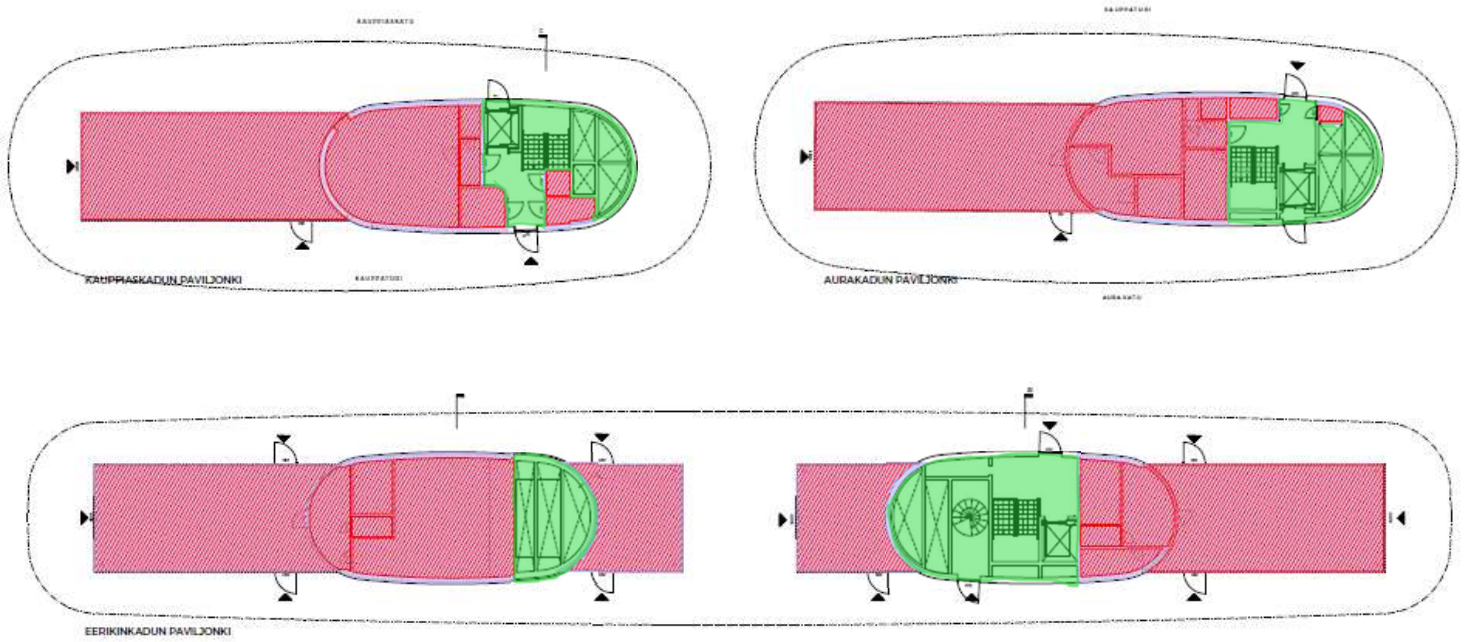
Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (2009/1599) seuraavia säännöksiä: 6 luku 35 § (suostumus yhtiöjärjestyksen muuttamiseen) ja 7 luku 17-22 § ja 27-28 § (isännöitsijää koskevat säännökset) 8 luku (osakehuoneiston haltuun ottaminen), ja 24 luku 2 § (osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuus). Muutoin yhtiössä noudatetaan osakeyhtiölakia.

Liite 1 yhtiöjärjestyksen liitepiirros

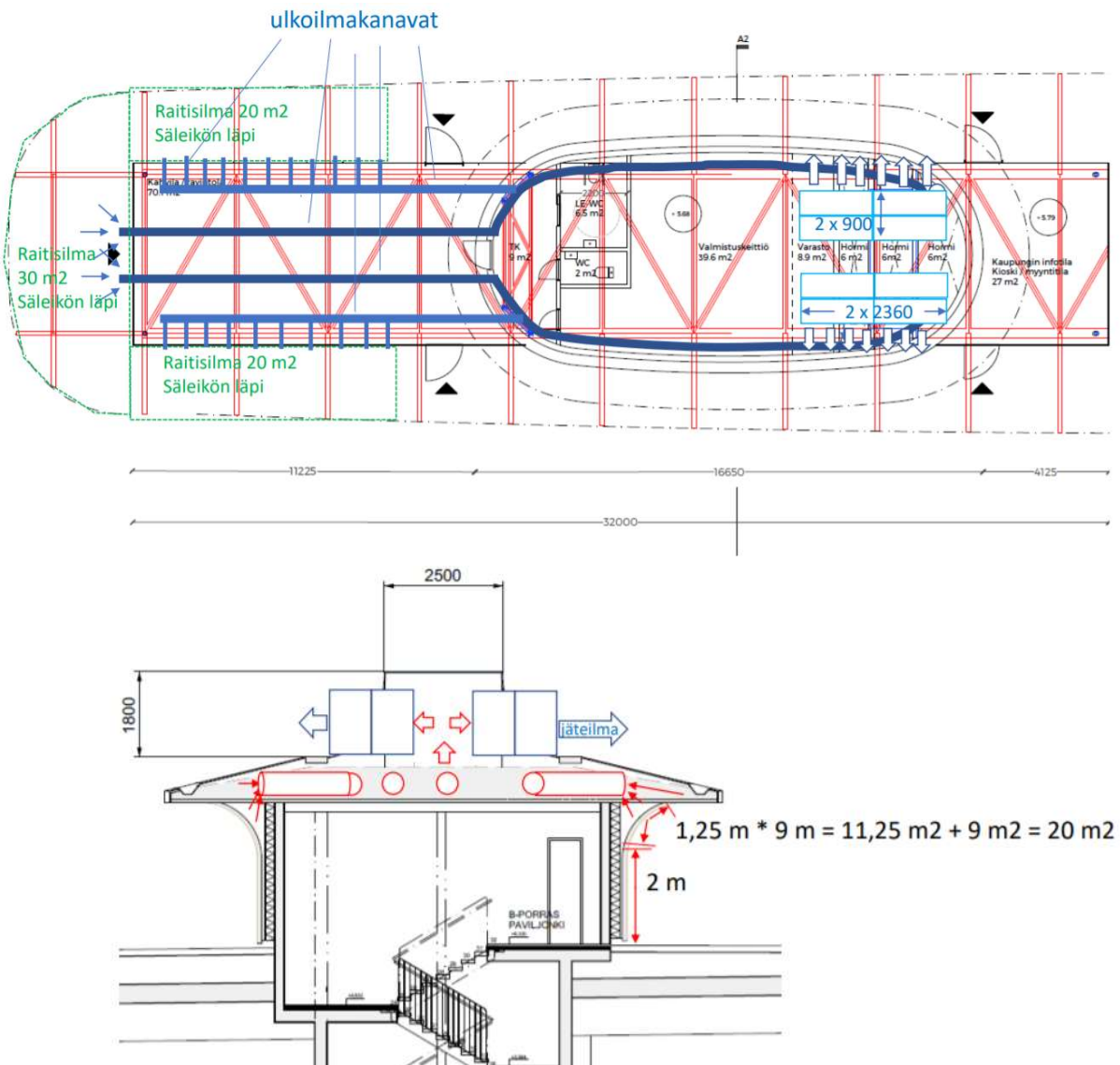
Liite 2 Periaatekuva toripaviljonkien kantavista betonirakenteista

KOy Toripaviljongit

Yhtiöjärjestyksen liitepiirros:



Periaatepiirroset yläpohjassa kulkevista IV-kanavista:



Periaatekuva paviljongin kantavista betonirakenteista

