

Kiinteistö Oy Runosmäen monitoimitalo -nimisen yhtiön yhtiöjärjestys

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Runosmäen monitoimitalo. Yhtiön kotipaikka on Turku.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Turun kaupungin 85 kaupungin-osan 25 korttelin tonttia 1 Piiparinpolku 19 (kiinteistötunnus 853-85-25-1) sekä omistaa ja hallita edellä mainitulla tontilla olevia rakennuksia ja rakenteita.

3 § OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma on 3.575,00 euroa jaettuna 3575 osakkeeseen.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

nro	Huoneiston laatu	Huoneiston pinta-ala hum2	osakkeiden nrot	lkm
1	kaupungin huoneisto	2681	1 – 3575	3575
2	seurakuntahuoneisto	894		

5 § VASTIKKEET

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista perittäväksi tulevat vastikkeet. Vastikkeiden sekä tässä pykälässä mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin siten, että kiinteistön ylläpitokulut sekä muut kustannukset kuin ne, jotka jäljempänä on määrätty katettavaksi rahoitusvastikkeella, katetaan hoitovastikkeella. Hoitovastikkeen perusteena ovat 4 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alat.

Rahoitusvastikkeen perusteena ovat 4 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alat. Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletusten, korkojen ja muiden sanoituista lainoista aiheutuvien maksujen suorittamiseen kannettavat erät. Rahoitusvastiketta peritään niiden huoneistojen osalta, joilla tällaista lainaa on, ja sen suhteen mukaan, kuin laina huoneistojen kesken jakaantuu.

Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan, rahoitusvastikkeeseen sisältyvän osuutensa yhtiön em. pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana ja hallitus voi määrätä myös kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuussuoritus on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu. Mikäli osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että tällä pystytään maksamaan yhtiön vielä maksamattomien lainojen po. lainojen korot ja lyhennykset.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vesimaksun määrän. Hallitus määrää vesimaksun maksuajan ja -tavan.

Mikäli huoneistossa/tilassa harjoitetaan sellaista liike- tms. toimintaa, josta syntyy erikoisjätettä tai jätettä tavanomaista enemmän, vastaa ao. osakkeenomistaja kyseisen jätteen jätehuollon järjestämisestä ja sen kustannuksista.

6 § ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisävelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

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:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita 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 investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahasto-suoritusosuutta. 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.
3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja, velvollinen maksamaan tässä pykälässä säädettyjä ylimääräisiä arvonlisäverovastikkeita, jolla katetaan vastikelaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonlisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, ensisijaisesti lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalautuksena tai se on otettava huomioon ylijäämänä vastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

7 § SÄHKÖMAKSU

Huoneistoissa kulutetun sähkön kustannukset suoritetaan erikseen huoneistokohtaisen mitauksen perusteella.

8 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä vastaa hallitus, johon yhtiökokous valitsee kolmesta viiteen (3-5) 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 toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi.

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

9 § TOIMITUSJOHTAJA

Hallitus voi tarvittaessa valita yhtiölle toimitusjohtajan, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

10 § YHTIÖN EDUSTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

11 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka lähetetään osakkaille sähköisesti heidän osakeluetteloon ilmoittamallaan osoitteilla.

14 § YHTIÖKOKOUS

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

Kokouksessa 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.

Kokouksessa on päätettävä:

5. tilinpäätöksen, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen, vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun tilinpäätöksen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;

7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista; sekä
9. seuraavan vuoden talousarvion vahvistamisesta ja osakkailta perittävän vastikkeen suuruudesta;
10. hallituksen jäsenten lukumäärästä (3 – 5);

Kokouksessa on valittava:

11. hallituksen jäsenet sekä
12. yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja.

15 § LUNASTUSLAUSEKE

Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, osakkeenomistajilla ja yhtiöllä on oikeus lunastaa osake riippumatta siirron perusteesta.

Ensisijainen lunastusoikeus on osakkeenomistajalla. Mikäli osakkeenomistaja ei käytä lunastusoikeuttaan, on lunastusoikeus yhtiöllä. Jos useampi osakkeenomistaja haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, hallitus ratkaisee arvalla osakkeenomistajien etuoikeusjärjestyksen.

Muilta osin lunastuksessa noudatetaan seuraavaa:

- 1) lunastusoikeus koskee kaikenlaisia saantoja;
- 2) saman saannon kohteena olevat osakkeet on kaikki lunastettava;
- 3) lunastushinta on myyjän ja ostajan keskenään vilpittömässä mielessä sopima siirtohintaa, taikka jos saanto on vastikkeeton, osakkeen viimeisin verotusarvo;
- 4) hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle;
- 5) lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle; sekä
- 6) lunastushinta on suoritettava kuukauden kuluessa 5 kohdassa mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

16 § SUOSTUMUSLAUSEKE

Yhtiön osakkeen hankkimiseen luovutustoimin muulle, kuin jo ennestään yhtiön osakkeita omistavalle vaaditaan yhtiön hallituksen suostumus. Suostumusta koskevasta ratkaisusta on kahden kuukauden kuluessa hakemuksen saapumisesta yhtiölle kirjallisesti ilmoitettava hakijalle uhalla, että suostumus muuten katsotaan annetuksi. Hallitus ei perustele asiassa tekemäänsä ratkaisua.

17 § SOVELLETTAVA LAKI

Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) lukuja 3,4 ja 5 sekä 7 luku 17-22 § ja 27-28 § (isännöitsijää koskevat säännökset). Muilta osin yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.