

Kysytty 31-01-2025. Voimassa 16-11-2023 lähtien
AS OY RUOTULAN HAKAN YHTIOJARJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on As Oy Ruotulan Haka.

2 § Kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Tampere.

3 § Toimiala

Yhtiön tarkoituksena on vuokraoikeuden nojalla hallita tonttia nro 2 Tampereen kaupungin Ruotulan kaupunginosan korttelissa n:o 4886. Yhtiön omistamassa rakennuksessa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön talossa seuraavasti:

Huon. n:o	Krs	Huon. tyyppi	P-ala m2	lkm	Osakkeiden numerot
--------------	-----	-----------------	-------------	-----	-----------------------

Asuinhuoneistot:

1 A	II	2h+kk+p	50,0	2831	1-2831
2 A	II	1 h+kk	31,5	1915	2832-4746
3 A	II	1 h+kk	31,0	1885	4747-6631
4 A	II	1 h+kk	31,0	1885	6632-8516
5 A	II	1 h+kk	31,8	1933	8517-10449
6 A	III	2h+kk+p	50,0	2831	10450-13280
7 A	III	1 h+kk	31,5	1915	13281-15195
8 A	III	1 h+kk	31,0	1885	15196-17080
9 A	III	1 h+kk	31,0	1885	17081-18965
10 A	III	1 h+kk	31,8	1933	18966-20898
11 B	II	1 h+kk	31,5	1915	56591-58505
12 B	II	2h+kk+p	50,0	2831	20899-23729
13 B	II	1 h+kk	31,8	1933	23730-25662
14 B	II	1 h+kk	31,0	1885	25663-27547
15 B	II	1 h+kk	31,0	1885	27548-29432
16 B	III	1 h+kk	31,5	1915	29433-31347
17 B	III	2h+kk+p	50,0	2831	31348-34178
18 B	III	1 h+kk	31,8	1933	34179-36111
19 B	III	1 h+kk	31,0	1885	36112-37996
20 B	III	1 h+kk	31,0	1885	37997-39881

Liikehuoneistot:

1	I	Myymälä	18,5	1340	39882-41221
2	I	Myymälä	53,0	3074	58506-61579
3	I	Myymälä	190,5	11169	41222-52390
4	I	Myymälä	72,5	4200	52391-56590

h=huone, kk=keittokomero, p=parveke

Edellä olevassa luettelossa mainittujen huoneiden lisäksi jokaiseen asuinhuoneistoon kuuluvat lisäksi kellarikerroksessa sijaitsevat irtaimiston säilytys- ja talouskellarikomerot.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien hoito- ja pääomavastikkeiden suuruuden käyttäen perusteena kunkin huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut menot.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan vesivastike, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus. Asuinhuoneistoissa vesivastikkeen perusteena on kulutusmittaus tai asukkaiden henkilömäärä. Liikehuoneistoilla vesivastikkeen perusteena on kulutusmittaus tai henkilömäärältään kahden hengen asuinhuoneiston vesivastike.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuajan- ja tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Laina- ja hankeosuus

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa pääomavastikeperusteen mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä lainaosuuden tai hankeosuuden lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista tai muista vastaavista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman

lainaosuuden tai hankeosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Hallitus

Yhtiön asioita, elleivät ne ole yhtiökokouksen käsiteltäviä, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai isännöitsijän kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat, tai kun joku hallituksen jäsenistä vaatii kokousta kutsuttavaksi koolle.

Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee vaaleissa arpa ja muissa asioissa puheenjohtajan mielipide.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kokouksen puheenjohtajan ja yhden hallituksen siihen valitseman jäsenen tai isännöitsijän allekirjoitettava.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

11 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on kalenterivuosi. Tilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista kokousta.

13 § Yhtiökokous

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

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava neljäntoista päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos, hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

14 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti jokaiselle osakeluetteloon tai osakehuoneistorekisteriin tallennettuun osoitteeseen. Yhtiökokouskutsu voidaan toimittaa sähköisesti osakkeenomistajalle, joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

15 § Varsinainen yhtiökokous

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. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista
10. hallituksen jäsenten lukumäärästä

valittava:

11. hallituksen jäsenet
12. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

16 § Yhtiökokousmenettely

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Poissaolevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen välityksellä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa muutoin ole toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

17 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, alkoon yhtiöjärjestykseen tehtäkö elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä.

Muun muutoksen tekemiseksi yhtiöjärjestykseen vaaditaan, että muutosehdotusta kahdessa yhtiökokouksessa, joiden väliaika ole yhtä kuukautta lyhyempi, on kannattanut vähintään neljä viidesosaa (4/5) yhtiökokouksessa annetuista äänistä.

18 § Käyttökorvaukset

Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla, jos käyttökorvausten maksun on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellaisen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuviin käyttökorvauksiin osakkeenomistaja on sitoutunut. Tällaiseen maksamattomaan käyttökorvaukseen sovelletaan lisäksi huoneistoon oikeuttavien osakkeiden uuden omistajan vastuuta koskevia asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n säännöksiä.

19 § Sovellettava laki

Kaikessa, mistä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen määrätty, noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia.

20 § Kunnossapitovastuu osakkeenomistajan muutostöistä

Osakkeenomistaja vastaa osakkeenomistajan toimesta huoneistoon tai sen ulkopuolelle, ja huoneistopihoille ja vastaaville osakkeenomistajan hallintaan osoitetuille alueille, tehtyjen/teetettyjen rakenteellisten, sisustuksellisten tmv. muutosten ja/tai lisäysten kunnossapidosta. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi kaikista mainituista muutoksista ja lisäyksistä yhtiölle aiheutuneista lisäkustannuksista ja niiden korjaamisen

kustannuksista.

Edellisessä momentissa sanotun määräyksen tarkoituksena on, ettei yhtiölle aiheudu mitään kustannuksia mainituista muutoksista ja lisäyksistä. Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista. Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutoksen ja/tai lisäyksen on toteuttanut huoneiston aikaisempi osakkeenomistaja.

Tässä mainittu osakkeenomistajan vastuu käsittää huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehtyt sellaiset muutokset ja/tai lisäykset, joita huoneistossa ei ole alun perin tai yhtiön asentamana ollut. Niiltä osin kuin osakkeenomistaja on kajonnut alkuperäisenä tai perustasona oleviin rakenteisiin, pintoihin, kalusteisiin, perusjärjestelmiin, laitteisiin tmv. vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan.



