

Kysytty 09-05-2023. Voimassa 29-11-2021 lähtien
Yhtiöjärjestys

1 §. Yhtiön toiminimi on Asunto-osakeyhtiö Oulun Torikatu 70 ja kotipaikka Oulu.

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita tonttia n:o 1 Oulun kaupungin IV kaupunginosan korttelissa n:o 14 sekä tontilla sijaitsevaa rakennusta. Rakennuksessa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

2 §. Yhtiön osakepääoma on 184.687,16 euroa jaettuna 10.981 osakkeeseen.

Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

3 §. Yhtiössä jokainen huoneisto muodostaa oman osakeryhmän.

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Krs	Huon. n:o	P-ala m2	Huoneisto	Osakkeiden lkm	n:ot
1	1	104,0	liikehuon.	1061	1-1061
1	2	36,5	liikehuon.	372	1062-1433
1	3	120,0	liikehuon.	1224	1434-2657
1	4	82,5	kuntohuone	260	2658-2917
2	5	70,5	3h+k+kh	505	2918-3422
2	6	40,5	2h+k+kh	345	3423-3767
2	7	42,0	2h+k+kh	354	3768-4121
2	8	73,5	3h+k+kh	512	4122-4633
2	9	32,0	1h+k+kh	302	4634-4935
3	10	70,5	3h+k+kh	510	4936-5445
3	11	40,5	2h+k+kh	349	5446-5794
3	12	29,5	1h+k+kh	290	5795-6034
3	13	86,5	4h+k+kh	588	6085-6672
3	14	32,0	1h+k+kh	304	6673-6976
4	15	70,5	3h+k+kh	516	6977-7492
4	16	40,5	2h+k+kh	352	7493-7844
4	17	42,0	2h+k+kh	362	7845-8206
4	18	73,5	3h+k+kh	520	8207-8726
4	19	32,0	1h+k+kh	307	8727-9033
5	20	83,0	4h+k+kh	591	9034-9624
5	21	28,0	1h+k+kh	290	9625-9914
5	22	74,0	4h+k	527	9915-10441
5	23	32,5	1h+k	240	10442-10681
5	24	42	2h+k	300	10682-10981

Edellä olevassa luettelossa mainittujen huoneistotilojen lisäksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtä irtaimistovarastoa. Lisäksi talossa on yhteensä 57 m2 käsittävä sauna- ja pesutupaosasto sekä 42 m2 käsittävä väestönsuoja, jotka jäävät yhtiön välittömään hallintaan.

Seuraavien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtä autokatospaikkaa yhtiön autokatoksessa:

Huoneisto nro	Autokatospaikka nro	m2
3	7	12,5
5	2	12,5
7	1	12,5
8	5	12,5
13	3	12,5
17	4	12,5
20	6	12,5
22	8	12,5

4 §. Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista ja autokatospaikoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden.

Vastike jakautuu hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen. Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta tai muista vastaavista pitkäaikaisista lainoista.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin rahoitusvastikkeilla katettavat menot. Lisäksi yhtiössä peritään vesimaksua.

Autokatospaikkoja koskeva vastike määrätään niille huoneistoille, joihin kuuluu 3 §:n mukaisesti autokatospaikka.

Osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista ja autokatospaikoista yhtiölle suorittaman hoitovastikkeen ja rahoitusvastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 3 §:ään merkittyjen huoneistojen lattiapinta-alaa ja autokatospaikan pinta-alaa osoittavien neliömetrien lukumäärää. Asuinhuoneistojen 22, 23 ja 24 osalta vastikkeita laskettaessa pinta-alaneliömetrien määränä käytetään kuitenkin seuraavia neliöitä: huoneisto 22/75 m2, huoneisto 23/32,9 m2 ja huoneisto 24/42,6 m2. Edellä mainitut neliöt on saatu jyvittämällä siten, että edellä 3 §:n mukaiset neliöt on kerrottu kertoimella 1,0135 ja pyöristämällä kymmenesosan tarkkuuteen.

Liikehuoneistojen vastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneistojen yhdelle neliömetrille määrättyä vastiketta kerrottuna 1,5:llä. Kuntohuoneen vastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneiston yhdelle neliömetrille määrättyä vastiketta kerrottuna 0,5. Autokatospaikkojen vastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneistojen yhdelle neliömetrille määrättyä vastiketta kerrottuna 0,3:lla.

Veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen lämpimän ja kylmän veden kulutusmittauksen perusteella. Hallitus voi määrätä perittäväksi ennakkomaksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistojen osalta huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän

mukaisessa suhteessa.

Hallitus päättää yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokraamisesta ja perittävien vuokrien suuruudesta sekä yhtiön hallinnassa olevien tilojen käytöstä perittävistä käyttökorvauksista ja niiden suuruudesta.

Vastikkeiden, vesimaksun, vuokrien ja muiden käyttökorvauksien suoritusajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset ja vuokrat, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen. Näiden maksujen laiminlyönti voi olla perusteena huoneistojen hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi osakkeenomistaja on myös vastuussa näiden käyttömaksujen laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

Kukin osakkeenomistaja on oikeutettu hallituksen päättämällä tavalla ja aikana maksamaan yhtiölle edellä todettujen rahoitusvastikeperusteiden mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset on yhtiön 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 pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi yllä tämän pykälän 10. momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

5 §. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä hallituksen määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään yksi kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti vaativat.

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan 2 kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta

toimittamalla kutsu kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaansa postiosoitteeseen.

6 §. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä

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

päätettävä

- tilinpäätöksen vahvistamisesta,
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle,
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä,
- hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista,
- hallituksen jäsenten ja varajäsenen valinnasta, sekä
- tilintarkastajan ja tarvittaessa varatilintarkastajan valinnasta.

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

7 §. Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 §. Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yhtiökokouksessa yksinkertaisella äänten enemmistöllä, ellei tässä yhtiöjärjestyksessä tai laissa toisin määrätä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

9 §. Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä ja yksi (1) varajäsen, joiden

toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 §. 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.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava.

11 §. Yhtiön isännöitsijän ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

12 §. Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Prokuroiden myöntämisestä päättää hallitus.

13 §. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Tilinpäätös ja toimintakertomus on annettava tilintarkastajalle kuukautta ennen sitä kokousta, jossa tilinpäätöksen vahvistamisesta päätetään. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kolme viikkoa ennen edellä mainittua kokousta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

