

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3281558-9

Yritys: Asunto Oy Vuokatin Kultaranta, Sotkamo

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 10.06.2022 08:30:28



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Vuokatin Kultaranta, Sotkamo.

2 § Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 76540100020152

Nimi: VUORELA II

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

4 § Huoneistoselitelämä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

Talo A

Osoite: Juusonpolku 4, Sotkamo

Talo A, Juusonpolku 4, Sotkamo huoneistot:

| Nro | Huoneisto- tyyppi | Pinta-ala | Osakkeet | Lkm | Käyttötarkoitus |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|------|-----------------|
| A 1 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 1-1000 | 1000 | asuinhuoneisto |
| Pinta-alan tyyppi: Asuinala | | | | | |
| Huoneiston autopaikat: A1, Katos | | | | | |
| A 2 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 1001- 2000 | 1000 | asuinhuoneisto |
| Pinta-alan tyyppi: Asuinala | | | | | |
| Huoneiston autopaikat: A2, Katos | | | | | |
| A 3 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 2001- 3000 | 1000 | asuinhuoneisto |
| Pinta-alan tyyppi: Asuinala | | | | | |
| Huoneiston autopaikat: A3, Katos | | | | | |
| A 4 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 3001- 4000 | 1000 | asuinhuoneisto |
| Pinta-alan tyyppi: Asuinala | | | | | |
| Huoneiston autopaikat: A4, Katos | | | | | |
| A 5 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 4001- 5000 | 1000 | asuinhuoneisto |
| Pinta-alan tyyppi: Asuinala | | | | | |
| Huoneiston autopaikat: A5, Katos | | | | | |
| A 6 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 5001- 6000 | 1000 | asuinhuoneisto |

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: A6, Katos

Talo B

Osoite: Juusonpolku 4, Sotkamo

Talo B, Juusonpolku 4, Sotkamo huoneistot:

| Nro | Huoneisto- tyyppi | Pinta-ala | Osakkeet | Lkm | Käyttötarkoitus |
|-----|----------------------|----------------------|---------------|------|-----------------|
| B 1 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 6001- 7000 | 1000 | asuinhuoneisto |

Huoneiston autopaikat: B1, Katos

| | | | | | |
|-----|--------|----------------------|---------------|------|----------------|
| B 2 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 7001- 8000 | 1000 | asuinhuoneisto |
|-----|--------|----------------------|---------------|------|----------------|

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: B2, Katos

| | | | | | |
|-----|--------|----------------------|---------------|------|----------------|
| B 3 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 8001- 9000 | 1000 | asuinhuoneisto |
|-----|--------|----------------------|---------------|------|----------------|

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: B3, Katos

| | | | | | |
|-----|--------|----------------------|----------------|------|----------------|
| B 4 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 9001- 10000 | 1000 | asuinhuoneisto |
|-----|--------|----------------------|----------------|------|----------------|

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: B4, Katos

| | | | | | |
|-----|--------|----------------------|-----------------|------|----------------|
| B 5 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 10001- 11000 | 1000 | asuinhuoneisto |
|-----|--------|----------------------|-----------------|------|----------------|

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: B5, Katos

| | | | | | |
|-----|--------|----------------------|-----------------|------|----------------|
| B 6 | 4h+k+s | 80,00 m ² | 11001- 12000 | 1000 | asuinhuoneisto |
|-----|--------|----------------------|-----------------|------|----------------|

Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Huoneiston autopaikat: B6, Katos

Rakennuksen ulkopuolella olevat autopaikat:

| Nro | Pinta-ala | Osakkeet | Lkm | Tyyppi, käyttötarkoitus |
|-----|-----------|----------|-----|-------------------------|
| 1 | | | | Muu |
| 2 | | | | Muu |
| 3 | | | | Muu |
| 4 | | | | Muu |
| 5 | | | | Muu |
| 6 | | | | Muu |
| 7 | | | | Muu |
| 8 | | | | Muu |

| | |
|----|-----|
| 9 | Muu |
| 10 | Muu |
| 11 | Muu |

Rakennuksen ulkopuolella olevat muut tilat:

| Nro | Pinta-ala | Osakkeet | Lkm | Käyttötarkoitus |
|-----|-----------|----------|-----|-------------------------------------|
| 0 | | | | jätehuone |
| 0 | | | | tekniset ja kiinteistön huoltotilat |

5 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkaiden hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan hoitovastikkeen ja rahoitusvastikkeen suuruuden. Hoitovastike ja rahoitusvastike määräytyvät yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-alojen perusteella.

Kulutetusta vedestä ja jätevedestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Vastikkeen sekä edellä mainitun vesimaksun maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Kaapeli-tv:n ja muiden tietoliikenne- tai vastaavien verkkojen käytöstä peritään erilliset korvaukset. Korvaus on yhtä suuri kutakin palveluun kytkettyä huoneistoa kohden. Maksun suuruuden päättää yhtiön hallitus käyttäen perusteina kustakin palvelusta yhtiöltä perittävää korvausta.

Huoneistossa kulutetun sähkön maksaa huoneiston haltija suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Autopaikkojen sähkön kulutuksesta autopaikan haltija maksaa yhtiölle paikkakohtaisen käyttökorvauksen, jonka suuruuden, maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus, mikäli autopaikka ei ole kytketty suoraan haltijan omaan sähkömittariin tai mikäli sähkönkulutusta ei voida luotettavasti todentaa paikkakohtaisella mittauksella.

7 § Yhtiön lainojen maksu

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan, rahoitusvastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee

korvata yhtiölle lisämeno.

8 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, 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 tarkistamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen, kirjallisen suostumuksen. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään huoneistoa arvonlisäverolaisissa tarkoitettulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi haettujen huoneistojen yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä arvonlisävero ja sen laskentakustannukset.

2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista 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. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua huoneistoa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verovelvolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai tarkistettava vero.

3. Arvioon perustuva laskema tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä tai peritään jälkikäteen ylimääräisenä arvonlisäverovastikkeena.

Edellä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkaiden kulloinenkin omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistamisesta aiheutuva arvonlisäverokustannus 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 osakkaan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämänä vastikkeita määrättäessä. Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

9 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään kuusi varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 § Hallituksen päätösvaltaisuus

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Jos puheenjohtaja on estynyt taikka hän vaatimuksesta huolimatta ei kutsu hallitusta koolle, voi hallituksen jäsen tai isännöitsijä tehdä sen. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kokouksista pidetään pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

11 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä. Yhtiön isännöitsijän ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijän tulee hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja valvonnassa hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa ja omaisuutta. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

12 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös tilitarkastusyhteisö, tällöin varamiestä ei tarvitse valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

13 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1.-31.12.

14 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenettä osaa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava neljäntoista päivän kuluessa vaatimusten esittämisestä.

15 § Kokouskutsu

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

16 § Varsinainen yhtiökokous

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus;
- 2) 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;
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat; sekä
- 4) selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä huoltokirjan noudattamisesta.

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 4) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
- 5) hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta sekä heidän palkkioista; sekä
- 6) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

17 § Yhtiökokousmenettely

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen välityksellä. Kukaan ei saa kuitenkaan äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteensä äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli kyse ei ole yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, tai laissa ole muutoin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituiksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa päätökseksi tulee puheenjohtajan kannattama mielipide.

18 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöistä annettua lakia.

