

ASUNTO OY JYVÄSKYLÄN TAHKONKAARI

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Jyväskylän Tahkonkaari ja kotipaikka Jyväskylän kaupunki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden perusteella hallita Jyväskylän kaupungin (179) kaupunginosan 23 korttelissa 78 sijaitsevaa tonttia n:o 4 sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevaa rakennusta, jonka yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

3 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön asuinrakennuksissa seuraavasti:

Porras ja kerros	Tunnus ja os.ryh. numero	Huoneet	Huon. p-ala m ²	Osakkeiden numerot	lukumäärä
A I	A1/1	2h+k+kph+p	51,0	1-102	102
A I	A2/2	2h+k+kph+p	44,0	103-190	88
A II	A3/3	2h+k+kph+p	51,0	191-292	102
A II	A4/4	2h+k+kph+p	44,0	293-380	88
A III	A5/5	2h+k+kph+p	51,0	381-482	102
A III	A6/6	2h+k+kph+p	44,0	483-570	88
B I	B7a/7	1h+k+kph+p	34,5	571-639	69
B I	B7b/8	1h+kt+kph	27,5	640-694	55
B I	B8a/9	1h+kt+kph	20,0	695-734	40
B I	B8b/10	1h+kt+kph+p	24,0	735-782	48
B II	B9a/11	1h+k+kph+p	34,5	783-851	69
B II	B9b/12	1h+kt+kph	27,5	852-906	55
B II	B10a/13	1h+kt+kph	20,0	907-946	40
B II	B10b/14	1h+kt+kph+p	24,0	947-994	48
B III	B11a/15	1h+k+kph+p	34,5	995-1063	69
B III	B11b/16	1h+kt+kph	27,5	1064-1118	55
B III	B12a/17	1h+kt+kph	20,0	1119-1158	40
B III	B12b/18	1h+kt+kph+p	24,0	1159-1206	48
B IV	B13a/19	1h+k+kph+p	34,5	1207-1275	69
B IV	B13b/20	1h+kt+kph	27,5	1276-1330	55
B IV	B14a/21	1h+kt+kph	20,0	1331-1370	40
B IV	B14b/22	1h+kt+kph+p	24,0	1371-1418	48
C I	C15a/23	1h+kt+kph	20,0	1419-1458	40
C I	C15b/24	1h+kt+kph+p	24,0	1459-1506	48
C I	C16a/25	1h+k+kph+p	34,5	1507-1575	69
C I	C16b/26	1h+kt+kph	27,0	1576-1629	54

C II	C17a/27	1h+kt+kph	20,0	1630-1669	40
C II	C17b/28	1h+kt+kph+p	24,0	1670-1717	48
C II	C18a/29	1h+k+kph+p	34,5	1718-1786	69
C II	C18b/30	1h+kt+kph	27,0	1787-1840	54
C III	C19a/31	1h+kt+kph	20,0	1841-1880	40
C III	C19b/32	1h+kt+kph+p	24,0	1881-1928	48
C III	C20a/33	1h+k+kph+p	34,5	1929-1997	69
C III	C20b/34	1h+kt+kph	27,0	1998-2051	54
C IV	C21a/35	1h+k+kph+p	34,5	2052-2120	69
C IV	C21b/36	1h+kt+kph	27,0	2121-2174	54
D I	D22/37	4h+k+kph+p	84,0	2175-2342	168
D I	D23/38	1h+kk+kph+p	30,5	2343-2403	61
D I	D24/39	2h+k+kph+p	51,0	2404-2505	102
D I	D25a/40	1h+k+kph+p	34,5	2507-2574	69
D I	D25b/41	1h+kt+kph	27,0	2575-2628	54
D II	D26/42	4h+k+kph+p	84,0	2629-2796	168
D II	D27/43	1h+kk+kph+p	30,5	2797-2857	61
D II	D28/44	2h+k+kph+p	51,0	2858-2959	102
D II	D29a/45	1h+k+kph+p	34,5	2960-3028	69
D II	D29b/46	1h+kt+kph	27,0	3029-3082	54
D III	D30/47	4h+k+kph+p	84,0	3083-3250	168
D III	D31/48	1h+kk+kph+p	30,5	3251-3311	61
D III	D32/49	2h+k+kph+p	51,0	3312-3413	102
D III	D33a/50	1h+k+kph+p	34,5	3414-3482	69
D III	D33b/51	1h+kt+kph	27,0	3483-3536	54
D IV	D34/52	4h+k+kph+p	84,0	3537-3704	168
D IV	D35/53	1h+kk+kph+p	30,5	3705-3765	61
D IV	D36a/54	1h+k+kph+p	34,5	3766-3834	69
D IV	D36b/55	1h+kt+kph	27,0	3835-3888	54
E I	E37a/56	1h+kt	20,0	3889-3928	40
E 1	E37b/57	1h+kt+p	24,0	3929-3976	48
E I	E38a/58	1h+k+p	34,5	3977-4045	69
E I	E38b/59	1h+kt	27,0	4046-4099	54
E II	E39a/60	1h+kt	20,0	4100-4139	40
E II	E39b/61	1h+kt+p	24,0	4140-4187	48
E II	E40a/62	1h+k+p	34,5	4188-4256	69
E II	E40b/63	1h+kt	27,0	4257-4310	54
E III	E41a/64	1h+kt	20,0	4311-4350	40
E III	E41b/65	1h+kt+p	24,0	4351-4398	48
E III	E42a/66	1h+k+p	34,5	4399-4467	69
E III	E42b/67	1h+kt	27,0	4468-4521	54
B P	B43/68	1h+kt	27,5	4522-4576	55
B P	B44/69	1h+k+terassi	34,5	4577-4645	69
B P	B45/70	1h+k+terassi	30,0	4646-4705	60
C P	C46/71	1h+k+terassi	30,0	4706-4765	60
C IV	C47/72	2h+k+kph+p	44,0	4766-4853	88
D IV	C48/73	1h+tupak+s	51,0	4854-4955	102
E P	E49/74	1h+tupak	37,0	4956-5029	74
D P	L1/75	toimisto/ liiketila	64,0	5030-5093	64
D P	L2/76	liiketila	47,0	5094-5140	47
D P	L3/77	liiketila	<u>135,0</u>	5141-5275	135
			2760,5		

Piha			
Autopaikka ap1/78	12,5	5276-5277	2
Autopaikka ap2/79	12,5	5278-5279	2
Autopaikka ap3/80	12,5	5280-5281	2
Autopaikka ap4/81	12,5	5282-5283	2
Autopaikka ap5/82	12,5	5284-5285	2
Autopaikka ap6/83	12,5	5286-5287	2
Autopaikka ap7/84	12,5	5288-5289	2
Autopaikka ap8/85	12,5	5290-5291	2
Autopaikka ap9/86	12,5	5292-5293	2
Autopaikka ap10/87	12,5	5294-5295	2
Autopaikka ap11/88	12,5	5296-5297	2
Autopaikka ap12/89	12,5	5298-5299	2
Autopaikka ap13/90	12,5	5300-5301	2
Autopaikka ap14/91	12,5	5302-5303	2
Autopaikka ap15/92	12,5	5304-5305	2
Autopaikka ap16	<u>10,0</u>	yhtiön	
	197,5		

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät porraskäytävien ja teknisten tilojen lisäksi ullakkokerros ja pohjakerroksessa sijaitsevat ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä talopesula.

4 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen sekä vesi- ja sähkömaksuun.

Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin alla mainittuun pääomavastikkeeseen kuuluvat menot.

Pääomavastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko, kuoletus- ja vakuusmenot.

Hoitovastikkeen perusteena on edellä 3 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-alojen suhde kuitenkin siten, että autopaikkojen pinta-alat kerrotaan kertoimella 0,15.

Pääomavastikkeen perusteena on edellä 3 §:ssä mainittujen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhde.

Vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä. Jos rakennukseen asennetaan huoneistokohtainen vedenmittaus, määrätään vesimaksu mittarilukemien perusteella.

Sähköstä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä. Jos rakennukseen asennetaan huoneistokohtaisia sähkönmittauksia, määrätään sähkömaksu mittarilukemien perusteella.

Vastikkeiden ja edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous.

5 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

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) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero 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 eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

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.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

6§ Lainaosuus

Perustamisvaiheessa yhtiölle yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä mainitun vuokraoikeuden ja rakennuksen hankkimista varten otettu laina kohdistuu yhtiöjärjestyksen 3 §:ssä olevan huoneistoselitelmän mukaisiin osakkeisiin n:ot 1 - 5275. Lainaosuuden suuruus lasketaan käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 3 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Perustamisvaiheen jälkeen yhtiölle nostettujen lainojen lainaosuuksien suuruus lasketaan käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 3 §:ssä mainittuja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä mainituin perustein laskettavan osuuden yhtiön sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu perustamisvaiheessa tai jotka ovat muuten laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen 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 osuussuorituksina 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 osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen(3-5) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on yli puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistö päätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

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

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on isännöitsijä, jonka velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijän ottamisesta ja erottamisesta päättää hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

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

11 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajille, joiden tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

13 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään milloin yhtiökokous, hallitus tai tilintarkastaja katsoo siihen olevan aihetta tai jos osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään kymmenesosaa (1/10) yhtiön osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat tietyn asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava 14 päivän kuluessa vaatimusten esittämisestä.

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

14 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta tai muuta tietoliikenneyhteyttä.

Kokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta 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 seuraavien 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. tuloslaskelma ja taseen vahvistamisesta,
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta,
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle,
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä,
10. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä,

valittava

11. hallituksen jäsenet,
12. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

16 § Yhtiökokousmenettely

Yhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia lukuun ottamatta lain 6 luvun 13 pykälää, jonka mukaan yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Yhtiökokouksessa jokainen osake tuottaa yhden äänen ja osakkeenomistaja saa käyttää äänimääräänsä rajoituksetta.