

Kysytty 20-03-2015. Voimassa 20-02-2015 lähtien

As Oy Hämeenlinnan Presidentti

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on As Oy Hämeenlinnan Presidentti.

2 § Yhtiön kotipaikka on Hämeenlinna.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Hämeenlinnan kaupungin 1 kaupunginosassa, korttelissa 8 olevaa tonttia n:o 1035 sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia rakennuksia.

4 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2 500) euroa ja osakkeiden lukumäärä 55 231 osaketta.

5 § Huoneistonselitelmä

Yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Huoneistojen käyttötarkoitus on asunto, ellei huoneistonselitelmissä toisin määrätä.

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiloja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Huoneisto/ osakeryhmä	tyyppi	Krs	sijainti	m2	Osakkeet	lkm
L 1/48	liiketila	1	koko kerros	676	1 - 12967	12967
A 1/1	2H+KT	2	1. koillissivustalla	61,5	12968 - 14197	1230
A 2/2	2H+KT	2	2. koillissivustalla	54,5	14198 - 15287	1090
A 3/3	1H+KT	2	3. koillissivustalla	36,7	15288 - 16021	734
A 4/4	1H+KT	2	4. koillissivustalla	35,0	16022 - 16721	700
A 5/5	1H+KT	2	1. lounaissivustalla	35,0	16722 - 17421	700
A 6/6	1H+KT	2	2. lounaissivustalla	33,0	17422 - 18081	660
A 7/7	1H+KT	2	3. lounaissivustalla	32,5	18082 - 18731	650
A 8/8	1H+KT	2	4. lounaissivustalla	32,5	18732 - 19381	650
A 9/9	1H+KT	2	5. lounaissivustalla	29,5	19382 - 19971	590
A 10/10	1H+KT	2	6. lounaissivustalla	30,0	19972 - 20571	600
A 11/11	1H+KT	2	luoteissivustalla	32,5	20572 - 21221	650
A 12/12	2H+KT	3	1. koillissivustalla	43,5	21222 - 22091	870
A 13/13	1H+KT	3	2. koillissivustalla	30,0	22092 - 22691	600
A 14/14	1H+KT	3	3. koillissivustalla	32,0	22692 - 23331	640
A 15/15	1H+KT	3	4. koillissivustalla	27,0	23332 - 23871	540
A 16/16	1H+KT	3	5. koillissivustalla	27,0	23872 - 24411	540
A 17/17	2H+KT	3	6. koillissivustalla	39,5	24412 - 25201	790
A 18/18	2H+KT	3	1. lounaissivustalla	43,5	25202 - 26071	870
A 19/19	1H+KT	3	2. lounaissivustalla	30,0	26072 - 26671	600
A 20/20	1H+KT	3	3. lounaissivustalla	30,0	26672 - 27271	600
A 21/21	1H+KT	3	4. lounaissivustalla	30,5	27272 - 27881	610
A 22/22	1H+KT	3	5. lounaissivustalla	30,5	27882 - 28491	610
A 23/23	2H+KT	3	6. lounaissivustalla	44,0	28492 - 29371	880

A 24/24	2H+KT	4	1. koillissivustalla	43,5	29372	-	30241	870
A 25/25	1H+KT	4	2. koillissivustalla	30,0	30242	-	30841	600
A 26/26	1H+KT	4	3. koillissivustalla	32,0	30842	-	31481	640
A 27/27	1H+KT	4	4. koillissivustalla	27,0	31482	-	32021	540
A 28/28	1H+KT	4	5. koillissivustalla	27,0	32022	-	32561	540
A 29/29	2H+KT	4	6. koillissivustalla	39,5	32562	-	33351	790
A 30/30	2H+KT	4	1. lounaissivustalla	43,5	33352	-	34221	870
A 31/31	1H+KT	4	2. lounaissivustalla	30,0	34222	-	34821	600
A 32/32	1H+KT	4	3. lounaissivustalla	30,0	34822	-	35421	600
A 33/33	1H+KT	4	4. lounaissivustalla	30,5	35422	-	36031	610
A 34/34	1H+KT	4	5. lounaissivustalla	30,5	36032	-	36641	610
A 35/35	2H+KT	4	6. lounaissivustalla	44,0	36642	-	37521	880
A 36/36	2H+KT	5	1. koillissivustalla	43,5	37522	-	38391	870
A 37/37	1H+KT	5	2. koillissivustalla	30,0	38392	-	38991	600
A 38/38	1H+KT	5	3. koillissivustalla	32,0	38992	-	39631	640
A 39/39	1H+KT	5	4. koillissivustalla	27,0	39632	-	40171	540
A 40/40	1H+KT	5	5. koillissivustalla	27,0	40172	-	40711	540
A 41/41	2H+KT	5	6. koillissivustalla	39,5	40712	-	41501	790
A 42/42	2H+KT	5	1. lounaissivustalla	43,5	41502	-	42371	870
A 43/43	1H+KT	5	2. lounaissivustalla	30,0	42372	-	42971	600
A 44/44	1H+KT	5	3. lounaissivustalla	30,0	42972	-	43571	600
A 45/45	1H+KT	5	4. lounaissivustalla	30,5	43572	-	44181	610
A 46/46	1H+KT	5	5. lounaissivustalla	30,5	44182	-	44791	610
A 47/47	2H+KT	5	6. lounaissivustalla	44,0	44792	-	45671	880
B 1/49	1H+KT	2	1. luoteissivustalla	36,0	45672	-	46391	720
B 2/50	1H+KT	2	1. kaakkoissivustalla	36,0	46392	-	47111	720
B 3/51	1H+KT	2	2. luoteissivustalla	28,0	47112	-	47671	560
B 4/52	1H+KT	2	2. kaakkoissivustalla	39,0	47672	-	48451	780
B 5/53	1H+KT	2	3. luoteissivustalla	39,5	48452	-	49241	790
B 6/54	1H+KT	2	3. kaakkoissivustalla	39,5	49242	-	50031	790
Asuin- ja liiketilat					2529,2			
AP1/55	autopaikka	piha			50032	-	50131	100
AP2/56	autopaikka	piha			50132	-	50231	100
AP3/57	autopaikka	piha			50232	-	50331	100
AP4/58	autopaikka	piha			50332	-	50431	100
AP5/59	autopaikka	piha			50432	-	50531	100
AP6/60	autopaikka	piha			50532	-	50631	100
AP7/61	autopaikka	piha			50632	-	50731	100
AP8/62	autopaikka	piha			50732	-	50831	100
AP9/63	autopaikka	piha			50832	-	50931	100
AP10/64	autopaikka	piha			50932	-	51031	100
AP11/65	autopaikka	piha			51032	-	51131	100
AP12/66	autopaikka	piha			51132	-	51231	100
AP13/67	autopaikka	piha			51232	-	51331	100
AP14/68	autopaikka	piha			51332	-	51431	100
AP15/69	autopaikka	piha			51432	-	51531	100
AP16/70	autopaikka	piha			51532	-	51631	100
AP17/71	autopaikka	kellari			51632	-	51731	100
AP18/72	autopaikka	kellari			51732	-	51831	100
AP19/73	autopaikka	kellari			51832	-	51931	100
AP20/74	autopaikka	kellari			51932	-	52031	100
AP21/75	autopaikka	kellari			52032	-	52131	100
AP22/76	autopaikka	kellari			52132	-	52231	100

AP23/77	autopaikka kellari	52232 - 52331	100
AP24/78	autopaikka kellari	52332 - 52431	100
AP25/79	autopaikka kellari	52432 - 52531	100
AP26/80	autopaikka kellari	52532 - 52631	100
AP27/81	autopaikka kellari	52632 - 52731	100
AP28/82	autopaikka kellari	52732 - 52831	100
AP29/83	autopaikka kellari	52832 - 52931	100
AP30/84	autopaikka kellari	52932 - 53031	100
AP31/85	autopaikka kellari	53032 - 53131	100
AP32/86	autopaikka kellari	53132 - 53231	100
AP33/87	autopaikka kellari	53232 - 53331	100
AP34/88	autopaikka kellari	53332 - 53431	100
AP35/89	autopaikka kellari	53432 - 53531	100
AP36/90	autopaikka kellari	53532 - 53631	100
AP37/91	autopaikka kellari	53632 - 53731	100
AP38/92	autopaikka kellari	53732 - 53831	100
AP39/93	autopaikka kellari	53832 - 53931	100
AP40/94	autopaikka kellari	53932 - 54031	100
AP41/95	autopaikka kellari	54032 - 54131	100
AP42/96	autopaikka kellari	54132 - 54231	100
AP43/97	autopaikka kellari	54232 - 54331	100
AP44/98	autopaikka kellari	54332 - 54431	100
AP45/99	autopaikka kellari	54432 - 54531	100
AP46/100	autopaikka kellari	54532 - 54631	100
AP47/101	autopaikka kellari	54632 - 54731	100
AP48/102	autopaikka kellari	54732 - 54831	100
AP49/103	autopaikka kellari	54832 - 54931	100
AP50/104	autopaikka kellari	54932 - 55031	100
AP51/105	autopaikka kellari	55032 - 55131	100
AP52/106	autopaikka kellari	55132 - 55231	100

Huoneistojen A12 - A47 osakaskohtaiseen välittömään hallintaan kuuluu lisäksi yksi huoneistokohtainen, VSS-tiloissa sijaitseva varasto.

Yhtiön välittömään hallintaan jää asuntojen tarpeita palvelemaan irtainvarastot, tekniset tilat, sauna, pesutilat sekä jätepieste.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen. Kaikki muut kustannukset kuin ne, jotka jäljempänä on määrätty perittäväksi muilla vastikkeilla tai maksuilla, peitetään hoitovastikkeella.

Hoitovastikkeiden perusteena ovat 5 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alat. Autopaikkojen hoitovastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneistojen yhdelle neliometrille määrättyä hoitovastiketta, kerrottuna pihapaikoille kertoimella 5, kylmille hallipaikoille (paikat 17-31) kertoimella 6 ja lämpimille hallipaikoille (paikat 32-52) kertoimella 7.

Pääomavastike

Pääomavastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat rakennusaikaisista ja muista sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta ja peruparantamista varten.

Pääomavastikkeen perusteena ovat 5 §:ssä mainitut osakemäärät. Liikehuoneiston osalta pääomavastike on 1/10-osa osakemäärän mukaan määräytyvästä vastikkeesta. Osakkeisiin kohdistuva lainaosuus määräytyy samojen perusteiden mukaan. Autopaikkaosakkeiden osalta ei suoriteta pääomavastiketta.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakemäärien mukaan laskettavan, pääomavastikkeeseen sisältyvän osuutensa yhtiön em. pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana. 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.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi myös siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutunut rahoitusvajaus.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalla ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä kyetään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamatta olevan lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Asuntohuoneistoissa kulutetusta vedestä, jätevedestä ja veden lämmittämisestä aiheutuvista kuluista suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Hallitus voi määrätä enakkona perittävän korvauksen kulutetusta vedestä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän suhteessa.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

Vastikkeen ja em. korvauksen maksutavan ja -ajan määrää hallitus.

7 § Osakkeenomistajan oikeus kiinteistöinvestoinnin arvonlisäveropalautukseen, arvonlisäverovastike sekä vastikkeen arvonlisäverollisuus
Mikäli osakkeenomistaja harjoittaa omistamassaan tilassa arvonlisäverollista toimintaa tai vuokraa tilaa arvonlisäverollisen käyttöön, on osakkeenomistajalla oikeus saada osuutensa yhtiön saamasta kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautuksesta.

Osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle aiheutuva palautusvastuu kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen tarkistuksesta.

Sellaisen osakkeenomistaja, joka on saanut tai tulee saamaan edellisessä kappaleessa mainitun kiinteistöinvestointien arvonlisäveron palautuksen, maksama vastike peritään arvonlisäveron sisältävänä.

Lisäksi 1. ja 2 -kappaleissa tarkoitetun osakkeenomistajan tulee maksaa arvonlisäverovastiketta. Vastikkeen suuruus määritellään kattamaan yhtiölle arvonlisäverovelvollisuudesta ja veron laskennasta aiheutuvat kulut.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu yhdestä viiteen varsinaista jäsentä. Jos jäseniä on valittu vähemmän kuin kolme, on lisäksi valittava yksi varajäsen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kokouksen puheenjohtajan ja yhden (1) hallituksen siihen valitseman jäsenen tai isännöitsijän allekirjoitettava.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jonka valitsee hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt.

11 § Tilintarkastus

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja hänen tehtävänsä päättyy vaalien jälkeisen ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1.- 31.12.

13 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityillä osoitteillaan.

Sellaiselle osakkeenomistajalle, joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten, voidaan kutsu lähettää osakkeenomistajan ilmoittamaan ko. osoitteeseen.

14 § Yhtiökokous

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

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus;
- 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; sekä
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä:

- 4) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 5) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 6) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 7) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
- 8) hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan palkkiosta
- 9) hallituksen jäsenten lukumäärästä

valittava:

- 10) hallituksen jäsenet ja varajäsenet
- 11) tilintarkastajat

15 § Äänivallan käyttäminen yhtiökokouksessa

Jokainen huoneiston hallintaan ja autopaikkaan oikeuttava osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden (1) äänen eikä ääniä leikata. Poissa olevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistaja saa käyttää yhtiökokouksessa äänivaltaansa rajoituksetta.

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