

## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenranta.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 91-10-658-10

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin kaupungin, 10. kaupunginosan, korttelissa 10658 sijaitsevaa tonttia 10 sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia asuinrakennuksia, rakennuksia ja rakennelmia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja, liiketilaa ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Osioite: Verkkosaarenranta 6, Helsinki

Huoneisto	kr	asm2	tyyppi	Osakenrot	Osake lkm	Osakesarja	Jyvitetty osake lkm
A 1	2	79,5	3H+KT+S	1 -795	795	1	4697
A 2	2	30,5	1H+KT	796-1100	305	2	2333
A 3	2	38,0	2H+KT	1101-1480	380	3	2675
A 4	2	89,5	4H+KT+S	1481-2375	895	4	5195
A 5	2	52,0	2H+KT	2376-2895	520	5	3204
A 6	3	79,5	3H+KT+S	2896-3690	795	6	4759
A 7	3	30,5	1H+KT	3691-3995	305	7	2395
A 8	3	38,0	2H+KT	3996-4375	380	8	2737
A 9	3	89,5	4H+KT+S	4376-5270	895	9	5257
A10	3	62,5	3H+KT	5271-5895	625	10	3764
A11	4	79,5	3H+KT+S	5896-6690	795	11	4822
A12	4	30,5	1H+KT	6691-6995	305	12	2457
A13	4	38,0	2H+KT	6996-7375	380	13	2800
A14	4	89,5	4H+KT+S	7376-8270	895	14	5350
A15	4	62,5	3H+KT	8271-8895	625	15	3826
A16	5	79,5	3H+KT+S	8896-9690	795	16	4884
A17	5	30,5	1H+KT	9691-9995	305	17	2520
A18	5	38,0	2H+KT	9996-10375	380	18	2862
A19	5	89,5	4H+KT+S	10376-11270	895	19	5413
A20	5	62,5	3H+KT	11271-11895	625	20	3888
B21	2	93,5	4H+KT+S	11896-12830	935	21	5444
B22	1-2	67,5	3H+KT	12831-13505	675	22	3764

B23	1-2	68,0	3H+KT	13506-14185	680	23	3795
B24	1-2	92,0	4H+KT+S	14186-15105	920	24	5102
B25	2	55,0	2H+KT+S	15106-15655	550	25	3297
B26	3	93,5	4H+KT+S	15656-16590	935	26	5506
B27	3	51,0	2H+KT	16591-17100	510	27	3142
B28	3	47,5	2H+KT	17101-17575	475	28	3017
B29	3	65,0	3H+KT+S	17576-18225	650	29	3857
B30	3	70,0	3H+KT+S	18226-18925	700	30	4168
B31	4	93,5	4H+KT+S	18926-19860	935	31	5568
B32	4	51,0	2H+KT	19861-20370	510	32	3204
B33	4	47,5	2H+KT	20371-20845	475	33	3080
B34	4	65,0	3H+KT+S	20846-21495	650	34	3919
B35	4	70,0	3H+KT+S	21496-22195	700	35	4231
B36	5	93,5	4H+KT+S	22196-23130	935	36	5630
B37	5	51,0	2H+KT	23131-23640	510	37	3266
B38	5	47,5	2H+KT	23641-24115	475	38	3142
B39	5	65,0	3H+KT+S	24116-24765	650	39	3982
B40	5	70,0	3H+KT+S	24766-25465	700	40	4293
B41	6	93,5	4H+KT+S	25466-26400	935	41	5693
B42	6	51,0	2H+KT	26401-26910	510	42	3328
B43	6	47,5	2H+KT	26911-27385	475	43	3204
B44	6	65,0	3H+KT+S	27386-28035	650	44	4044
B45	6	70,0	3H+KT+S	28036-28735	700	45	4355
B46	7	93,5	4H+KT+S	28736-29670	935	46	5817
B47	7	51,0	2H+KT	29671-30180	510	47	3453
B48	7	47,5	2H+KT	30181-30655	475	48	3328
B49	7	57,5	2H+KT+S	30656-31230	575	49	3826
Muut tilat							
Liiketila	1	56,0	liiketila	31231-31286	560	50	1980

## Lisätieto:

Asuinhuoneistojen asuinpinta-alat ovat yhteensä 3123 asm<sup>2</sup>, liiketilan pinta-ala on 56 m<sup>2</sup>. Osakkeiden kokonaisosakelukumäärä on yhteensä 31286 osaketta. Jyvitettyjen osakkeiden yhteislukumäärä on 196274 osaketta.

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 8 § a-e pykälissä on määrätty. Liiketilan A osakkeet eivät sisällä edellä mainittujen rajoitusten piiriin.

Yhtiö on osakkaana Kalasataman Palvelu 2 Oy:ssä ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:ssä. Yhtiöllä on tonttien 91–10–658–9,-8,-7 ja -6 kanssa yhteinen jätteiden lajitteluhuone, josta on sovittu erillisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Lajitteluhuone sijaitsee B-talon 1.kerroksessa ja jätteen putkikeräyksen syöttöpisteet sijaitsevat tonttien välisen kujan varressa.

Yhtiön omistuksessa ja välittömässä hallinnassa tulee olla katutasen 1. kerroksessa sijaitsevat ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, tekniset tilat, kuivaushuoneet sekä lämpimät irtaimistovarastot. Huoneistojen B22, B23 ja B24 irtaimistovarastot ovat huoneistojen yhteydessä. Huoneistojen B22, B23 ja B24 yhteydessä olevien irtaimistovarastojen pinta-ala ei sisälly huoneistoalaan. Pesula on A-talon 1.kerroksessa ja talosauna sekä kerhotila B-talon 7-kerroksessa. Yhtiössä on huoneistokohtainen IV-järjestelmä. Väestönsuoja/irtaimistovarastotila sijaitsee A-talon pohjakerroksessa. Huoneistojen parvekkeet sekä lämpimät irtaimistovarastot kuuluvat osakashallintaan.

Liiketilän suunnittelussa ei ole varauduttu ruoan valmistuksen vaatimiin teknisiin järjestelmiin.

Yhtiön omistuksessa ja välittömässä hallinnassa tulee olla 27 autopaikkaa, jotka sijaitsevat yhtiön hallinnoiman tontin pysäköintihallissa pihakannen alla. Yksi autopaikoista on liikuntaesteisen autopaikka. Autopaikkojen käytöstä ja käyttökorvauksista päättää yhtiön hallitus.

5 § Yhtiötä edustavat hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

6 § Vastikkeet:

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen, pääomavastikkeisiin A ja B sekä tontinvuokravastikkeeseen.

Yhtiökokouksen arvioimista hoitokuluista vastaavat osakehuoneistot (asuinhuoneistot, liiketila) niille arvioituihin kuluosuuksiin huoneistoneliöiden mukaan.

Hoitovastikkeet:

Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään huoneistojen osalta edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-aloja kuitenkin siten, että liiketilän hoitovastike lasketaan kertoimella 1,2.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta ja yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeella katettavat menot.

Pääomavastikkeet:

Pääomavastiketta A peritään yhtiölle rakennusaikana otettujen lainojen tai niitä korvaavien lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi ja sen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja jyvitettyjen osakkeiden lukumääriä huoneistojen ja liiketilän osalta.

Pääomavastikkeella B katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Pääomavastikkeen B suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen ja liiketilän pinta-aloja.

Ellei 6 §:stä muuta johdu, on pääomavastike A kultakin jyvitettyä osakkeelta ja pääomavastike B kultakin huoneistoneliömetriltä määrättävä samansuuruiseksi.

Pääomavastike on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta jäljempänä 7 §:ssä tarkoitettuihin osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin.

Tontinvuokravastike:

Tontinvuokravastike käsittää yhtiön hallitseman tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Tontinvuokravastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja siten, että liiketilan tontinvuokravastike lasketetaan kertoimella 0,4 ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin huoneistoneliömetriltä.

Muut korvaukset ja maksut:

Kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus käyttäen arviolaskutuksessa perusteena asuinhuoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä sekä tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja. Liiketilan vesimaksun arviolaskutuksen perusteena käytetään 1 henkilöä.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n kuukausittainen käyttömaksu sisältyy hoitovastikkeeseen.

Yhtiö huolehtii yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti imuputkijärjestelmästä sekä siihen liittyvästä lajitteluhuoneesta, ja niistä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Mikäli jonkin huoneiston tai liiketilan käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin asukas suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Vastikkeiden sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Osakashallinnassa olevat tilat ja muutostyöt:

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla tai terasseilla sekä irtaimistovarastoissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa, kuten esim. parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennusten julkisivuun esim. rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien/asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Tällaisia rakenteita, rakennelmia ja laitteita ovat esimerkiksi takat hormoneineen, parvekelasitukset, ilmanvaihdon muutokset, lauhduttimet ja hanat.

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 6 §:ssä mainittujen pääomavastikeperusteiden mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisesta lainasta, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainan 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 indeksiehdosta aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa. Jos yhtiö lainaa osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. 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.

## 8 § Hitas I ehdot

Tässä 8 §:ssä olevat ehdot koskevat vain asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Ne eivät koske liiketilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

8 § a Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 8 § a-e pykälissä on määrätty.

8 § b Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänen on ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön hallitukselle.

Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot, oikeus lunastaa osakkeet 8 § d:ssä määrättyllä tavalla lasketulla lunastushinnalla.

Kaupungilla on lunastusoikeus esimerkiksi silloin, mikäli asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta tai muu luovutushinta ylittää 8 § d:ssä mainitulla tavalla määräytyvän osakkeiden lunastushinnan (Hitas-enimmäishinnan) tai mikäli omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt muulle kuin luonnolliselle henkilölle.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille.

8 § c Yhtiön hallituksen on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikölle tapahtuneesta luovutuksesta kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot ja liitettävä ilmoitukseen selvitys hallituksen määräämästä lunastushinnasta ja sen perusteena olevasta laskelmasta. Ilmoituksen mukana on toimitettava kopio kauppakirjasta tai muusta luovutusasiakirjasta.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikön on ilmoitettava yhtiön hallitukselle lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.

Lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahden viikon kuluttua lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

8 § d Osakkeiden lunastushinta lasketaan siten, että asunnon valmistumisajankohdan hankinta-arvo tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaisemilla asuntojen hintaindeksillä (2005 on 100) ja rakennuskustannusindeksillä (2005 on 100) rakennuksen valmistumisajankohdasta lunastushinnan laskenta-ajankohtaan. Asunnon hankinta-arvoon lisätään ennen indeksitarkistusta huoneistoon rakennusaikana tehtyjen muutos- ja lisätöiden kustannukset siltä osin kuin osakkeenomistaja esittää niiden tekemisestä ja kustannuksista hyväksyttävän selvityksen.

Lunastushinta määrätään sen indeksin perusteella, joka tuottaa korkeamman hinnan.

Jos yhtiö omistaa useampia rakennuksia, kaikkien sen huoneistojen valmistumisajankohtana käytetään lunastushintaa laskettaessa viimeksi valmistuneen asuinrakennuksen valmistumisajankohtaa.

Lunastushintaan lisätään huoneistokohtainen osuus mahdollisten yhtiön omistamien rakennusten parannusten ja peruskorjausten kustannuksista vähennettynä samassa yhteydessä tehtyjen vuosikorjausluonteisten töiden osuudella kokonaiskustannuksista ja tarkistettuna valmistumisajankohdasta lukien indeksillä edellä tässä pykälässä kuvatulla tavalla.

Lunastushinnasta vähennetään asunnon vastuulle vastikeperusteen mukaan tuleva osuus yhtiön lainoista.

8 § e Yhtiön omistama rakennus voidaan myydä ja vuokraoikeus siirtää vain sellaiselle asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa mitä tämän yhtiöjärjestyksen 8 § a-e:ssä on määrätty. Pykälien 8 § a-e muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 8 § a-e ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

9 § Yhtiöllä on hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään kolme (3) tai enintään (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja itse tai joku hallituksen jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

10 § Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavasta palkkiosta päättää hallitus.

11 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja, mikäli yhtiökokous päättää, että yhtiölle valitaan tilintarkastaja (tai laki tätä edellyttää). Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi.

13 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

- esitettävä toimintakertomus ja tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen, sekä tilintarkastuskertomus/toiminnantarkastuskertomus;
- esitettävä 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;
- esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat sekä esitettävä selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisten korjaus- ja huoltotoimenpiteiden ja tarkastusten suorittamisista ja yhtiön huoltokirjaan merkitsemisistä;
- päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aiheutta;
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus;
- päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien ja toiminnantarkastajien palkkioista;
- valittava hallituksen jäsenet;
- valittava tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja tämän sijainen.

14 § Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen ja jokainen saa yhtiökokouksessa äänestää edustamiensa osakkeiden koko äänimäärällä.

15 § Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta (2) kuukautta ja viimeistään kahta (2) viikkoa etukäteen.

#### 16 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovelvolliseksi 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:

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä. Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen.

Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella. Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus. Jos arvonlisäverollisen huoneiston osakkeiden omistaja ottaa alv-palautuksen heti edukseen, on hänen asetettava taloyhtiölle pankki- tai vakuutuslaitoksen antama vakuus. Vakuuden määrä on 1,2 kertaa alv-palautuksen määrä.

Arvonlisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle sitoumus huoneiston pitämisestä arvonlisäverovelvollisessa käytössä niin kauan kuin alv-laki palautuksen maksamisen edellytykseksi määrää. Mikäli joku osakeyhtiön osakas luovuttaa omistamansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, eikä luovutuksen saaja harjoita arvonlisäverovelvollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennysoikeutta arvonlisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa osakeyhtiölle tehty arvonlisäverovähennys sen suuruisena kuin osakeyhtiö tulee palautusvelvolliseksi ALV-lain 33 §:n mukaan.