

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 06.10.2022
Toiminimi: Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenranta
Yritys- ja yhteisötunnus: 3150024-3
Voimassaoloaika, alkaen 06.10.2022

Kyselyajankohta: 06.10.2022 11:51:30

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: 09101006580010

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. Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

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

Talo A

Osoite: Verkkosaarenranta 6, Helsinki

Talo A, Verkkosaarenranta 6, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	3h+kt+s	79,50 m ²	1-795	795	asuinhuoneisto

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4697.

A 2	1h+kt	30,50 m ²	796-1100	305	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	----------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2333

A 3	2h+kt	38,00 m ²	1101- 1480	380	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2675

A 4	4h+kt+s	89,50 m ²	1481- 2375	895	asuinhuoneisto
-----	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5195

A 5	2h+kt	52,00 m ²	2376- 2895	520	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3204.

A 6	3h+kt+s	79,50 m ²	2896- 3690	795	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4759					
A 7	1h+kt	30,50 m ²	3691- 3995	305	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2395					
A 8	2h+kt	38,00 m ²	3996- 4375	380	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2737.					
A 9	4h+kt+s	89,50 m ²	4376- 5270	895	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5257					
A 10	3h+kt	62,50 m ²	5271- 5895	625	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3764					
A 11	3h+kt+s	79,50 m ²	5896- 6690	795	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4822					
A 12	1h+kt	30,50 m ²	6691- 6995	305	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2457					
A 13	2h+kt	38,00 m ²	6996- 7375	380	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2800					
A 14	4h+kt+s	89,50 m ²	7376- 8270	895	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5350					
A 15	3h+kt	62,50 m ²	8271- 8895	625	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3826					

A 16	3h+kt+s	79,50 m ²	8896- 9690	795	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4884

A 17	1h+kt	30,50 m ²	9691- 9995	305	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2520

A 18	2h+kt	38,00 m ²	9996- 10375	380	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	----------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 2862

A 19	4h+kt+s	89,50 m ²	10376- 11270	895	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5413

A 20	3h+kt	62,50 m ²	11271- 11895	625	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3888

Talo A muut tilat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
1	56,00 m ²	31231- 31286	56	liiketila

Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 1980

Talo B

Osoite: Verkkosaarenranta 6, Helsinki

Talo B, Verkkosaarenranta 6, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
B 21	4h+kt+s	93,50 m ²	11896- 12830	935	asuinhuoneisto

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5444

B 22	3h+kt	67,50 m ²	12831- 13505	675	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	-----	----------------

Krs. 1-2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3764

B 23	3h+kt	68,00 m ²	13506- 14185	680	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	-----	----------------

Krs. 1-2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala
Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3795

B 24	4h+kt+s	92,00 m ²	14186- 15105	920	asuinhuoneisto
Krs. 1-2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5102					
B 25	2h+kt+s	55,00 m ²	15106- 15655	550	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5102					
B 26	4h+kt+s	93,50 m ²	15656- 16590	935	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5506					
B 27	2h+kt	51,00 m ²	16591- 17100	510	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3142.					
B 28	2h+kt	47,50 m ²	17101- 17575	475	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3017					
B 29	3h+kt+s	65,00 m ²	17576- 18225	650	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3857					
B 30	3h+kt+s	70,00 m ²	18226- 18925	700	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4168					
B 31	4h+kt+s	93,50 m ²	18926- 19860	935	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5568					
B 32	2h+kt	51,00 m ²	19861- 20370	510	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3080					
B 33	2h+kt	47,50 m ²	20371- 20845	475	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3080					

B 34	3h+kt+s	65,00 m ²	20846- 21495	650	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3919					
B 35	3h+kt+s	70,00 m ²	21496- 22195	700	asuinhuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4231					
B 36	4h+kt+s	93,50 m ²	22196- 23130	935	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 5630					
B 37	2h+kt	51,00 m ²	23131- 23640	510	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3266					
B 38	2h+kt	47,50 m ²	23641- 24115	475	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3142					
B 39	3h+kt+s	65,00 m ²	24116- 24765	650	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3982					
B 40	3h+kt+s	70,00 m ²	24766- 25465	700	asuinhuoneisto
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 4293					
B 41	4h+kt+s	93,50 m ²	25466- 26400	935	asuinhuoneisto
Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakemäärä 5693					
B 42	2h+kt	51,00 m ²	26401- 26910	510	asuinhuoneisto
Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3328					
B 43	2h+kt	47,50 m ²	26911- 27385	475	asuinhuoneisto
Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala Lisätieto: Jyvitetty osakelukumäärä 3204					

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 arvioiduin kuluosuuksin 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 jyvitettyltä osakkeelta ja pääomavastike B kultakin huoneistoneliömetriltä määrättävä samansuuruisiksi.

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 0,6 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. Kalasataman 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 indeksiehdoista 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 tarkoitettun 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 hallitsemien 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.

