

YHTIÖJÄRJESTYS; Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8**1 § Toiminimi ja kotipaikka**

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Heinolan Torikatu 8 ja kotipaikka Heinola.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita hallinnanjakosopimuksen mukaisesti 53/100 Heinolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 16 sijaitsevasta tontista numero 7 (kiinteistötunnus 111-1-16-7) sekä hallinta-alueella sijaitsevaa liike- ja asuinrakennusta.

3 § Huoneistositelmä

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

huon. nro/	Porras	Krs.	Käyttö- tarkoitus	Huoneisto-tyyppi	pinta- ala m ²	Osakkeiden			
						luku- määrä	numerot		
1		I	liikehuoneisto		592,0	592	1	-	592
2		I	liikehuoneisto		93,0	93	593	-	685
3	B	II	asuinhuon.	3h+avok+s	62,0	62	686	-	747
4	B	II	asuinhuon.	3h+k+s	72,0	72	748	-	819
5	B	II	asuinhuon.	1h+avok	35,5	36	820	-	855
6	B	II	asuinhuon.	2h+avok	46,5	47	856	-	901
7	B	II	asuinhuon.	2h+avok+s	49,5	50	902	-	951
8	B	II	asuinhuon.	2h+avok	41,0	41	952	-	992
9	B	II	asuinhuon.	1h+kk	29,0	29	993	-	1021
10	A	III	asuinhuon.	2h+avok	36,0	36	1022	-	1057
11	A	III	asuinhuon.	2h+avok	52,5	53	1058	-	1109
12	B	III	asuinhuon.	1h+avok	33,0	33	1110	-	1142
13	B	III	asuinhuon.	2h+avok	42,0	42	1143	-	1184
14	B	III	asuinhuon.	1h+avok+alk	32,5	33	1185	-	1217
15	B	III	asuinhuon.	2h+avok+mt+kht+s	80,5	81	1218	-	1297
16	B	III	asuinhuon.	2+kk	44,5	45	1298	-	1342
17		kellari	varasto		7,3	7	1343	-	1349
18		kellari	varasto		9,9	5	1350	-	1354
19		kellari	varasto		21,5	11	1355	-	1365
20		kellari	varasto		21,5	11	1366	-	1375
21		kellari	varasto		63,0	32	1376	-	1407
22		kellari	varasto		23,0	12	1408	-	1418
23		kellari	varasto		16,2	8	1419	-	1426
24		kellari	varasto		22,5	11	1427	-	1438
25		kellari	varasto/holvi		38,5	19	1439	-	1457
26		kellari	autopaikka			5	1458	-	1462
27		kellari	autopaikka			5	1463	-	1467
28		kellari	autopaikka			5	1468	-	1472
29		kellari	autopaikka			5	1473	-	1477
30		kellari	autopaikka			5	1478	-	1482

31	kellari	autopaikka	5	1483	-	1487
31	piha	autopaikka	2	1488	-	1489
32	piha	autopaikka	2	1490	-	1491
33	piha	autopaikka	2	1492	-	1493
34	piha	autopaikka	2	1494	-	1495
Yht.			1564,9	1495		

4 § Vastikkeet

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan.

Yhtiövastike jakautuu pääoma- ja hoitovastikkeeseen ja niiden suuruuden määrää yhtiökokous.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat muut kuin pääoma- tai vesivastikkeella katettavat menot. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Pääomavastike voidaan määrätä erikseen liikehuoneistoille ja muille huoneistolle sen mukaan, miten vastikkeella katettavat menot ovat kohdistuneet kuhunkin huoneistotyyppiin.

Vastikkeiden maksuperusteena on osakkeiden lukumäärä kuitenkin niin, että liikehuoneistojen vastikeperusteena käytetään osakkeiden lukumäärää kerrottuna kertoimella 1,5.

Vesivastiketta peritään huoneistoissa käytetystä vedestä huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

Yhtiön osakkeen uuden omistajan asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599 muutoksineen) 3 luvun 7 §:n mukainen vastuu aikaisemman omistajan maksulaiminlyönneistä koskee myös maksuja, joiden maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käyttömaksua tai osakehuoneistoissa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa. Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla, jos käyttökorvausten maksun on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellainen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuvista käyttökorvauksista osakkeenomistaja vastaa.

Hallitus määrää yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen ja laitteiden käytöstä suoritettavan korvauksen.

Vastikkeiden sekä edellä olevassa momentissa mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

5 § Lainaosuuden maksaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa kiinteistön hankkimista tai rakentamista, peruskorjausta tai perusparantamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää 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 osuussuorituksena kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osasuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutuva rahoitusvajaus.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta.

6 § Osakkaan kunnossapito- ja korjausvastuu

Osakkaan itse kiinteistöön hallituksen luvalla lisäämien rakenteiden kunnossapito-, korjaus-, huolto- ja muu vastuu on kullakin osakkeenomistajalla itsellään. Osakkeenomistajalle kuuluu muun ohessa vastuu osakkeenomistajan rakentamista tai rakennuttamista huoneistokohtaisista takoista, keskuspölynimurilaitteistoista, saunoista ja muihin näihin verrattavista laitteistoista ja rakennelmista.

7 § Hallitus

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

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus nimittää. Toimitusjohtajan tehtävänä on hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

9 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa paitsi hallitus, hallituksen puheenjohtaja tai yhtiön toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi (2) hallituksen jäsentä yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi (2) yhdessä.

10 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Milloin tilintarkastusta toimittamaan valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § Järjestyssäännöt

Järjestyssäännöt yhtiön kiinteistöä varten vahvistaa yhtiökokous.

13 § Huoneiston hallintaan ottaminen

Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599 muutoksineen) 8. luvun säännöksiä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan kuitenkin siten, että asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n mukaisen yhtiökokouksen päätöksen moiteajan sijasta sovelletaan osakeyhtiölain (21.7.2006/624 muutoksineen) 21 luvun 1 §:n mukaista kolmen kuukauden moiteaikaa.

14 § Lunastuslauseke

Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava sitä hallitukselle ja yhtiöllä on osakepääomaa alentamatta vapaalla omalla pääomalla oikeus lunastaa osake kahden

viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Mikäli yhtiö ei käytä lunastusoikeuttaan, on osakkeenomistajalla lunastusoikeus.

Lunastus tapahtuu seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus ei koske perintöön, testamenttiin tai avio-oikeuteen perustuvia saantoja eikä saantoja, joissa luovutuksen saaja on luovuttajan rintaperillinen tai puoliso. Edelleen lunastusoikeus ei koske yhtiöoikeudellisiin järjestelyihin (sulautuminen, jakautuminen, yhtiön purkaminen) perustuvia saantoja.
2. Kun useampia osakkaita ilmaantuu lunastajiksi, ratkaistaan etuoikeus lunastukseen arvalla.
3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton, siirron kohteena olevan osakkeen käypä arvo.
4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksiantamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.
5. Osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiön hallitukselle neljän viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu.
6. Lunastushinta on suoritettava hallitukselle käteisenä rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa, kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien tai jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

15 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Siltä osin kuin edellä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain (21.7.2006/624 muutoksineen) määräyksiä. Sen lisäksi tulevat yhtiöön sovellettaviksi sellaiset asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599 muutoksineen) määräykset, jotka eivät ole ristiriidassa osakeyhtiölain pakkottavien säännösten kanssa. Yhtiövastikkeen perimisen perusteet ja vastuu vastikkeen maksamisesta määräytyvät asunto-osakeyhtiölain 3 luvun mukaisesti. Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 11 §:n säännöksiä asukkaiden osallistumisoikeudesta yhtiökokoukseen.