

YHTIÖJÄRJESTYS**Kiinteistö Oy Vantaan Silkki****1 § Toiminimi**

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Vantaan Silkki ja kotipaikka Vantaa.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrata Vantaan kaupungissa olevan asemakaavan 002435 mukaista tonttia nro 3 (kiinteistötunnus on 92-61-97-3) ja omistaa tontilla oleva liike-rakennus.

3 § Huoneistosiselelmä

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevia varasto-, liike-, toimisto- ja saunahuoneistoja sekä kellarikerroksessa olevia autopaikkoja ja 4. kerroksessa olevia kattoterasseja seuraavasti:

Huoneiston nro	Krs	Pinta-ala m ²	Osake-luku	Osakkeiden numerot	Autopaikat
1	1-2	1042,5	10425	1-10425	21-30
2	2	257,0	2570	10426-12995	15-20
3	1	237,0	2370	12996-15365	13-14
4	1-2	230,0	2300	15366-17665	11
5	1-2	231,0	2310	17666-19975	12
6	1-2	231,0	2310	19976-22285	9-10
7	1-2	231,0	2310	22286-24595	5-6
8	1	49,0	490	24596-25085	
9	1	44,5	445	25086-25530	
10	1	99,5	995	25531-26525	3-4
11	2	189,5	1895	26526-28420	1-2
12	3	359,0	3590	28421-32010	32-37
13	3	447,0	4470	32011-36480	46-52
14	3	381,0	3810	36481-40290	53-58
	4	133,0			43-45
15	(kattoterassi)	(125,0)	130	40291-41620	
	4	341,0			38-42
16	(kattoterassi)	(55,0)	3410	41621-45030	

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät väestönsuoja, varasto- ja tekniset tilat, yhteensä noin 316,5 m² sekä kellarikerroksessa sijaitseva autopaikka nro 31.

Yhtiön kellarikerroksessa olevia autopaikkoja nrot 1-30 ja 32-58 hallitaan yhteisesti osakkeilla nrot 1-24595 ja 25531-45030.

4 § Yhtiövastike ja muut maksut

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu hoito-, pääoma- ja arvonalisäverovastikkeeseen.

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeilla tai alempana tässä pykälässä mainitut erillismittauksen perusteella määräytyvät kulut.

Pääoma- ja hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 3 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-aloja. Mikäli tästä 4 §:stä tai 5 §:stä ei muuta johdu, on hoito- ja pääomavastikkeet määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä samansuuruisiksi. Sellaisten huoneistojen, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan myös kellarikerroksessa olevien autopaikkojen hallintaan, hoitovastiketta laskettaessa niiden edellä todetulla tavalla laskettuihin jyvitettyihin neliömetreihin lisätään kunkin autopaikan osalta 2 m². Huoneistoihin nro 15 ja 16 liittyvien kattoterassien osalta ei suoriteta vastiketta.

Pääomavastikkeella katetaan kaikki yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- sekä rahoittajapankin veloittamat kulut ja vakuusmenot.

Vesi ja sähkö

Huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista peritään vesivastike huoneistokohtaisen mittauksen osoittaman kulutuksen perusteella.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkötöimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Arvonlisävero

Mikäli yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi koskien tiettyä huoneistoa tai osaa siitä, on osakkeenomistaja, joka hallitsee kyseistä huoneistoa tai sen osaa, velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen kirjallisen suostumuksen. Tällaisen suostumuksen

antanut osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään huoneistoa arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

a) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

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

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahasto-osuutena, investoinnin osalta vähennettävää veroa ei kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon kunkin verolliseksi haetun huoneiston hyväksi tämän lainaosuutta tai rahasto-osuutta määrättäessä.

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.

c) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Yllä mainittujen 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.

Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

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.

Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämänä vastikkeita määrättäessä.

Maksuaika ja -tapa

Yhtiövastikkeiden sekä yhtiölle tulevien maksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

5 §

Lainaosuus

Osakkeenomistajilla on oikeus maksaa yhtiölle 3 §:n mukaisen vastikeperusteen mukaan laskettava osuus yhtiön sellaista pitkäaikaisista menoista, jotka aiheutuvat laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävästä kiinteistön tai rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta.

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 pääomalisäykset laskettuina siihen päivään, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan 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 lainaosuudesta 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.

6 §

Hallitus

Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (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. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on vähintään kahden kokouksessa läsnä olleen allekirjoitettava.

7 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja.

8 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustavat ja sen toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

9 § Tilintarkastaja

Yhtiössä voi olla yksi tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

10 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Edellisen tilikauden tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja annettava tilintarkastajille vähintään yhtä kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle kertomuksensa.

11 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot

Kirjallinen tai sähköisessä muodossa oleva kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen.

12 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

1) tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus;

Kokouksessa on päätettävä:

1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;

2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

- 4) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;
- 5) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä sekä
- 6) hallituksen jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajan valinnasta.

13 §

Osakeyhtiölain soveltaminen

Lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:ssä tarkoitettuja osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia ja muilta kuin yhtiöjärjestyksessä määrätyiltä osin yhtiössä noudatetaan osakeyhtiölakia.