

PALLASTUNTURINTIEN LIIKEKIINTEISTÖ OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy ja kotipaikka Vantaa.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa tonttia n:o 1 korttelissa 91203 sekä tonttia n:o 1 korttelissa 91205 ja omistaa sekä hallita korttelissa 91203 tontilla n:o 1 olevaa liikerakennusta.

~~3 §~~

~~Yhtiön osakepääoma, joka on täysin maksettu, on kaksituhattaseitsemänsataan neljäkymmentäkaksi euroa ja kolmekymmentä senttiä (2.742,30) jaettuna kuuteentoistatuhanteen kolmeensataan viiteen (16.305), (0,168) euron nimellisarvoiseen määrätylehen henkilölle asetettuun osakkeeseen.~~

34 § Huoneistositelma

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevia huoneistoja seuraavasti:

huon n:o	krs	käyttötark.	p-ala m ²	osake- luku	osakk. nrot
1	I	liikehuon.	532,0	5565	1-5565
2	I	liikehuon.	56,5	565	5566-6130
3	I	liikehuon.	53,0	530	6131-6660
4	I	liikehuon.	109,5	1095	6661-7755
5	II	liikehuon.	413,0	4130	7756-11885
6	II	liikehuon.	442,0	4420	11886-16305

Lisäksi osakkeet 1-5565 tuottavat hallintaoikeuden 49 m² suuruiseen sosiaalitalaan (VSS-tila) ja 33 m² suuruiseen ulkokatostilaan.

45 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan hoito- ja pääoma-vastikkeen suuruuden ja maksutavan. Vastikkeiden perusteena on 34 §:ssä mainitut osakeluvut.

Kukin osakas vastaa itse jätehuollostaan aiheutuvista kustannuksista lukuun ottamatta jätekatosta, josta vastaa yhtiö.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta ellei muualla tässä yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot, ellei muualla tässä yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Jonkun osakkaan yhtiölle yksin aiheuttamat pääomamenot suorittaa menon aiheuttanut osakkeenomistaja yksin.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakelukujen mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuudet yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen 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 pääoman lisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä, joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja lainaosuutenaan ja muina maksuina on suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä pääomavastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista, paitsi edellä mainituista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Huoltoyhtiön yhtiöltä perimä huoltomaksu jaetaan yhtiön osakkaiden kesken liikehuoneistojen 1-4 osalta kertoimella 2,0 ja liikehuoneistojen 5 ja 6 osalta kertoimella 1,2 korjattujen osakelukujen suhteessa. Kukin osakas vastaa itse jätehuollostaan aiheutuvista kustannuksista lukuun ottamatta jätekatosta, josta vastaa yhtiö.

56 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, 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 arvonlisäverovastikkeessa. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Osakas on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostakin syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

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

- Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
- Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista verollisiksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
- Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.
- 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.
- Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen 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.

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.

Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

67 § Vastuunjako

Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset.

Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohdot, sekä ilmastointilaitteet, jotka olivat huoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle, tai jotka yhtiö on myöhemmin huoneistoon laittanut.

78 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, joka huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitukseen kuuluu vähintään 3 ja enintään 5 varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi vuotta ja päättyy toisen valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

89 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

910 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävään toistaiseksi.

101 § Edustaminen

Yhtiön edustavatoiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

112 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1. - 31.12.

123 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osaksluetteloon merkittyyn postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta.

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta kirjoitettuihin tai muuten kirjallisesti osoitteisiin, jotka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet, tai kirjallista kuittausta vastaan.

134 § Varsinainen yhtiökokous

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

Kokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, rahoituslaskelman sekä taseen ja sen liitetiedot (ja konsernitilinpäätös);
2. toimintakertomus;
3. tilintarkastuskertomus;

päätettävä:

4. tilinpäätöksen (ja konsernitilinpäätöksen) vahvistamisesta;
5. taseen osoittaman voiton tai tappion käyttämisestä (sekä mahdollisen osingonjaon ajan kohdasta);
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista ja kulujen korvauksista;
8. hallituksen jäsenten lukumäärästä;
9. talousarvion vahvistamisesta kuluvalle vuodelle ja yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruudesta.

valittava:

10. hallituksen jäsenet;

11. tilintarkastajat;

14 § Läsnäolo-oikeus

Yhtiön osakkeenomistajilla on nimeämänsä edustajan välityksellä oikeus olla läsnä ja käyttää puheoikeutta hallituksen kokouksessa. Hallituksella on kuitenkin oikeus estää tämän oikeuden käyttö käsiteltäessä asiaa, jossa osakkeenomistajan ja yhtiön välillä on eturistiriita.

Yhtiö ei korvaa osakkaan edustajan kuluja tai maksa osakkaan edustajalle palkkiota.

15 § Sovellettava laki

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan kulloinkin voimassa olevia osakeyhtiölain säännöksiä.

Sen lisäksi sovelletaan kulloinkin voimassa olevia asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) määräyksiä yhtiön oikeudesta päästä osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan.