

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 04.09.2024

Toiminimi: Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 23

Yritys- ja yhteisötunnus: 0477256-9

Voimassaoloaika, alkaen 31.10.2014

Kyselyajankohta: 04.09.2024 11:01:36

Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 23 yhtiöjärjestys

1§ Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Pieksämäen Keskuskatu 23 ja kotipaikka Pieksämäki.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita asunto- ja liiketaloa sekä talousrakennusta Pieksämäen kaupungilta vuokratulta tontilla n:o 8, osoitteessa Keskuskatu 23, 76100 Pieksämäki, kiinteistötunnus 593-001-0084-0008.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on satatuhatta neljäsataakaksikymmentäviisi euroa ja yksi sentti (100.425,01 euroa) jaettuna viiteentuhanteenyhdeksäänsataanseitsemäänkymmeneen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4§ Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamissa tiloissa seuraavasti:

| Krs | huon. n:o | huone- tyyppi | lattia p.ala m2 | osake luku | osake- n:ot |
|-----|--------------|---------------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| II | A1 | asunto 3 h + k + kh | 74,5 | 745 | 1-745 |
| II | A2 | asunto 2 h + kk + wc | 48,0 | 480 | 746-1225 |
| II | A3 | asunto 3 h + k + kh | 76,0 | 760 | 1226-1985 |
| I | L1 | liikehuoneisto varasto | 50,5 20,5 | 890 | 1986-2875 |
| I | L2 | liikehuoneisto varasto | 43,0 5,0 | 708 | 2876-3583 |
| I | L3 | liikehuoneisto varasto | 44,0 29,0 | 820 | 3584-4403 |
| I | L4 | liikehuoneisto varasto | 50,5 54,5 | 1026 | 4404-5429 |
| I | T1 | varastotila | 33,0 | 231 | 5430-5660 |
| I | T2 | autotalli | 16,0 | 80 | 5661-5740 |
| I | T3 | työhuone | 33,0 | 231 | 5741-5971 |

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät saunaosasto pinta-alaltaan 28,0 m², lämmönjakuhuone pinta-alaltaan 13,0 m², varasto- ja työtila pinta-alaltaan 19,5 m² sekä ullakkotilaa pinta-alaltaan 30,0 m².

5§ Osakekirjamerkinnot

Yhtiön osakekirjat kirjoitetaan niin, että kunkin huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tulevat samaan kirjaan. Kuhunkin osakekirjaan merkitään, minkä huoneiston hallintaan se oikeuttaa.

Samaan huoneistoon kuuluvia osakkeita ei tule erikseen luovuttaa eikä siirtää eri omistajille. Kuitenkin osakkeen omistajat voivat, mikäli yhtiön hallitus sen hyväksyy, sopia huoneistojen yhdistämisestä tai huoneen siirtämisestä huoneistosta toiseen luovuttamalla vastaavan määrän osakkeita.

6§ Korjausvastuu

Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, kaasu-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat huoneistossa kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin on huoneistoon laittanut.

Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön suostumuksella tehdä huoneistoonsa sellaisia muutoksia, jotka eivät tule vahingoittamaan rakennusta tai tuottamaan haittaa toiselle osakkeenomistajalle. Muutoksiin, joihin tarvitaan viranomaisen lupa, tulee osakkeen omistajan hankkia se omalla kustannuksellaan sekä saada muutokseen yhtiön hallituksen hyväksyminen. Kaikki muutostyöt on kirjallisesti ilmoitettava yhtiön hallitukselle.

7§ Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Vastikkeet lasketaan käyttäen perusteena huoneistojen lattia pinta-alaa siten, että asuinhuoneistojen lattiapinta-alaneliömetri vastaa yhtä yksikköä, liikehuoneistojen lattiapinta-alaneliömetri 1,7 yksikköä, liikehuoneistojen yhteyteen kuuluvien varastotilojen lattiapinta-alaneliömetri 0,5 yksikköä, autotallin lattiapinta-alaneliömetri 0,5 yksikköä sekä huoneistojen T1 ja T3 lattiapinta-alaneliömetri 0,7 yksikköä. Vastike on suoritettava kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden viidenteen (5) päivään mennessä, ellei yhtiökokous toisin määrää.

Lämpimästä vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää. Liikehuoneistojen kohdalla katsotaan perusteeksi vakituisesti työsuhteessa toimivien henkilöiden lukumäärä.

Huoneistojen kulutetun veden ja jäteveden sekä veden lämmittämisestä aiheutuneiden kustannusten tai joidenkin näistä, osalta suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisten mittauslukemien suhteessa, kun yhtiön kaikkiin asuinhuoneistoihin on asennettu mittauslaitteet.

Hallitus määrää vastikkeen maksutavan ja -ajan. Samoin hallitus määrää yhteisistä käyttötiloista mahdollisesti perittävän korvauksen.

8§ Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle vastikeperusteen lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta,

rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. 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.

9§ Käyttökorvausten rinnastaminen vastikkeeseen
Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten autopaikkamaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7§ mukaisesti.

10§ Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiön hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä ja yksi (1) varajäsen. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoitettava. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet valitusta määrästä hallituksen jäseniä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakaantuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoitettava.

11§ Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä

hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta.

Isännöitsijän palkkion määrää hallitus.

12§ Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

13§ Toiminnantarkastaja

Yhtiöllä on yksi (1) toiminnantarkastaja ja yksi (1) toiminnantarkastajan sijainen.

Toiminnantarkastajan toimikausi on kalenterivuosi ja tehtävä päättyy toimikautta seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14§ Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä toiminnantarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kolme viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

15§ Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa:

1. esitetään tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus
 2. esitetään 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
 3. esitetään hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat
 4. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
 5. päätetään vastuuvapaudesta hallitukselle ja isännöitsijälle
 6. päätetään taseen osoittaman voiton käyttämisestä
 7. päätetään hallituksen jäsenten ja toiminnantarkastajan palkkiot
 8. päätetään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus
 9. vahvistetaan talousarvio
 10. valitaan hallituksen varsinaiset jäsenet ja varajäsen tarvittaessa
 11. valitaan toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastajan sijainen
 12. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat
- Jos joku osakkeenomistaja haluaa esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

16§ Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian

käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

17§ Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin, ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan vaalit ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

18§ Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamalla posti- tai sähköpostiosoitteella aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

19§ Asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Muissa kuin yhtiöjärjestyksessä mainituissa asioissa sovelletaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.



