

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 2102135-3

Yhtiö: Asunto Oy Nilsiä Tahkovuori Chalets B

Käsittelevä toimisto: Pohjois-Savon maistraatti
PL 1348 (Käsityökatu 43)
70101 Kuopio, puh. 071 875 1148

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 11.06.2008
Voimassaoloaika 11.06.2008 -

Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita on kumottu 1.1.1993. Siihen perustuvat yhtiöjärjestys- ja sääntömääräykset sekä sen nojalla tehdyt merkinnät ovat mitättömiä.

Tiedot on tulostettu koneellisesti kaupparekisterijärjestelmästä. Patentti- ja rekisterihallituksen paperille tulostettuna asiakirja on alkuperäinen ilman allekirjoitusta.

ASUNTO OY NILSIÄN TAHKOVUORI CHALETS B -NIMISEN YHTIÖN
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Nilsiä Tahkovuori Chalets B.
Yhtiön kotipaikka on Nilsiä.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tilaa Chalets B RN:o
15:481 Nilsiä kaupungin Nilsiä kylässä sekä omistaa ja hallita
tilalle rakennettavaa asuinrakennusta ja rakennelmia, jossa
huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa
varataan osakkeenomistajille loma-asuinhuoneistoiksi.

3 § Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhatta (8.000) euroa
jaettuna kuuteenkymmeneenteen kahdeksaansataaneljäkymmeneen (61 840) osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painatetaan Setec Oy:ssä.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuinhuoneistoja ja
autokatospaikkoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Krs	Talo Huoneisto nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta- ala m2	Osakkeiden nrot	Osake lkm
1	B101	3 h+kt+s	60,5	1-1565	1565
1	B102	3 h+kt+s	65,5	1566-3240	1675
1	B103	2 h+kt+s	46,5	3241-4525	1285
1	B104	2 h+kt+s	46,5	4526-5810	1285
2	B201	3 h+kt+s	60,5	5811-7505	1695
2	B202	3 h+kt+s	65,5	7506-9290	1785
2	B203	2 h+kt+s	46,5	9291-10635	1345
2	B204	2 h+kt+s	46,5	10636-11980	1345
3	B301	2 h+kt+s	46,5	11981-13395	1415
3	B302	2 h+kt+s	46,5	13396-14810	1415
3	B303	2 h+kt+s	46,5	14811-16225	1415
3	B304	2 h+kt+s	46,5	16226-17640	1415
3	B305	2 h+kt+s	46,5	17641-19025	1385
3	B306	2 h+kt+s	46,5	19026-20410	1385
3	B307	3 h+kt+s	65,5	20411-22275	1865
3	B308	3 h+kt+s	60,5	22276-24030	1755
4	B401	2 h+kt+s	46,5	24031-25495	1465
4	B402	2 h+kt+s	46,5	25496-26960	1465
4	B403	2 h+kt+s	46,5	26961-28425	1465
4	B404	2 h+kt+s	46,5	28426-29890	1465
4	B405	2 h+kt+s	46,5	29891-31325	1435
4	B406	2 h+kt+s	46,5	31326-32760	1435
4	B407	3 h+kt+s	65,5	32761-34685	1925
4	B408	3 h+kt+s	60,5	34686-36490	1805
5	B501	2 h+kt+s	46,5	36491-37995	1505

5	B502	2 h+kt+s	46,5	37996-39500	1505
5	B503	2 h+kt+s	46,5	39501-41005	1505
5	B504	2 h+kt+s	46,5	41006-42510	1505
5	B505	2 h+kt+s	46,5	42511-43985	1475
5	B506	2 h+kt+s	46,5	43986-45460	1475
5	B507	3 h+kt+s	65,5	45461-47445	1985
5	B508	3 h+kt+s	60,5	47446-49315	1870
6	B601	2 h+kt+s	46,5	49316-50900	1585
6	B602	2 h+kt+s	46,5	50901-52485	1585
6	B603	2 h+kt+s	46,5	52486-54070	1585
6	B604	2 h+kt+s	46,5	54071-55655	1585
6	B605	2 h+kt+s	46,5	55656-57210	1555
6	B606	2 h+kt+s	46,5	57211-58765	1555
6	B607	4 h+kt+s	93,5	58766-61800	3035

Huoneistot yhteensä 2025,5 m2 61800 osaketta

Autokatospaikat

Krs	Talo	Nro	Tyyppi	Pinta- ala m2	Osakkeiden nrot	Osake lkm
2	B	AK 1	autokatospaikka		61801-61810	10
2	B	AK 2	autokatospaikka		61811-61820	10
2	B	AK 3	autokatospaikka		61821-61830	10
2	B	AK 4	autokatospaikka		61831-61840	10

Autokatospaikat yhteensä 40 osaketta
Kaikki yhteensä 61840 osaketta

Huoneistoja ei ole tarkoitettu pysyvään asumiseen.

Lisäksi kunkin huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtä numeroitua, sähköpistokkeella varustettua autopaikkaa, joka sijaitsee piha-alueella, sekä huoneiston välittömässä yhteydessä olevaa parveketta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsevat sähköpääkeskus, lämmönjakuhuone, telehuone, siivouskomero, suksihuoltotila, huoneistokohtaiset irtaimistovarastot (2 kpl/huoneisto) ja väestönsuojatila (toimii rauhan aikana irtaimistovarastotilana) sekä rakennuksen 2. kerroksessa sijaitseva aulatila, liinavaatevarasto, talovarasto, osa huoneistokohtaisista irtaimistovarastoista ja ullakolla sijaitseva IV-konehuone sekä piha-alueella (rakennuspaikalla 1) sijaitseva jätekatos. Jätekatos on yhtiön ja rakennuspaikan 1 yhteiskäytössä.

Yhtiön sekä rakennuspaikkojen 1, 3 ja 4 kesken on tehty rasitesopimus yhtiöiden käyttöön tulevien rakennuspaikkojen ja tilojen yhteiskäytöstä ja rasitteista.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeeseen, rahoitusvastikkeisiin A ja B,

autokatosvastikkeeseen sekä vesimaksuun.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin rahoitusvastikkeilla katettavat menot. Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Vesimaksu on korvaus huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista.

Hoitovastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-alojen neliömetrimääriä, autokatospaikkojen osalta peritään kolmen (3) huoneistoneliön suuruinen vastike.

Rahoitusvastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä ja rahoitusvastikkeen B suuruuden perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneiston pinta-aloja. Rahoitusvastiketta A peritään yhtiölle rakennusaikana otettujen pitkäaikaisten lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi. Rahoitusvastiketta B peritään peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle rakentamisajan jälkeen otettavien pitkäaikaisten lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi.

Autokatosten peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle rakentamisajan jälkeen otettavien pitkäaikaisten lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi peritään autokatososakkeiden omistuksen perusteella rahoitusvastiketta, jonka suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja autokatosten hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä.

Ellei tästä tai 6 §:stä muuta johdu, on hoitovastike määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä ja rahoitusvastike kultakin osakkeelta/neliömetriltä samansuuruisiksi.

Käyttövedestä suoritetaan erillinen korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen neliömetrimääriä.

Mikäli yhtiöön asennetaan tai on asennettu mittauslaitteet huoneistojen lämmityksen, kulutetun veden ja jäteveden sekä vedenlämmittämisestä aiheutuneiden kustannusten tai joidenkin näistä kustannuksista mittaamiseksi, suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus näiden huoneistokohtaisten mittauslukemien perusteella. Mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset suoritetaan tässä pykälässä mainittuun hoitovastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sekä edellisessä kappaleessa mainitun käyttövesimaksun sijasta.

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

Jokaisessa huoneistossa on tv- ja internetyhteys. TV- ja internetliittymien vuotuiset ylläpitokustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin.

Yhtiön tavanomaisesta jätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Mikäli jonkin huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Vastikkeen sekä edellisessä kappaleissa mainittujen korvausten maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko-, ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeutettavien osakkeiden omistajalla.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevilla parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennuksen julkisivuun esim. rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.

Vastuu alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien mutta joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/lisätyönä rakennettujen tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien huoneistokohtaisten valokatosten, terassien, terassilasitusten, takkojen ja muiden tulisijojen ja niihin liittyvien hormien tms. rakenteiden korjaamisesta, kunnossapidosta, niistä aiheutumista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle.

6 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien rahoitusvastikeperusteiden mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa kiinteistön hankkimista tai rakentamista, peruskorjausta tai perusparantamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista lainoista, mikäli lainaehdoista ei muuta johdu.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää 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 kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko sekä muut rahoituskustannukset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Jos osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudesta vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että sillä pystytään kattamaan osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonnalisäverovastiketta. Arvonnalisäverovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

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

Arvonnalisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonnalisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonnalisäverovastike. Arvonnalisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonnalisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonnalisäverotilityksessään.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonnalisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin.

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

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden

omistajan arvonnalisäverovastikkeeseen.

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

Arvonnalisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

Jos arvonnalisäverollisen huoneiston osakkeiden omistaja ottaa alv palautuksen edukseen, on hänen asetettava taloyhtiölle pankki- tai vakuutuslaitoksen antama vakuus. Vakuuden määrä on 1,2 kertaa alv palautuksen määrä.

Arvonnalisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle sitoumus huoneiston pitämisestä arvonnalisäverovelvollisessa käytössä niin kauan kuin alv-laki palautuksen maksamisen edellytykseksi määrää.

Mikäli joku osakeyhtiön osakas luovuttaa omistamansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, eikä luovutuksen saaja harjoita arvonnalisäverovelvollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennysoikeutta arvonnalisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa osakeyhtiölle tehty arvonnalisäverovähennys sen suuruisena kuin osakeyhtiö tulee palautusvelvolliseksi ALV-lain 33 §:n mukaan.

8 § Jos autokatospaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin huoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla siirretyt osakkeet. Mikäli useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, ratkaistaan lunastusoikeus lunastusta haluavien kesken arvalla.

2. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta. Mikäli saanto on vastikkeeton, käytetään lunastushintana käypää arvoa, jonka vahvistaa yhtiön hallitus.

3. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä. Tämän tiedonannon on tapahduttava kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on tehty siirtoilmoitus. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

4. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun

hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtymisestä.

5. Osakkaan käyttäessä lunastusoikeutta on hänen suoritettava lunastushinta hallitukselle kolmantena päivänä lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päätyttyä tai lunastushintaa koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi. Hallituksen on toimitettava lunastushinta välittömästi siihen oikeutetulle.

Merkintä tästä pykälästä on tehtävä autokatospaikkojen osakekirjoihin sekä osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

9 § Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokous valitsee vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

10 § Yhtiöllä tulee olla hallituksen valitsema vähintään opetushallituksen hyväksymän ammattitutkinnon suorittanut ammatti-isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

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

12 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle.

13 § Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajien toimikausi on tilikausi.

14 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä. Kokouksessa on

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen, sekä tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot
- määrättävä hallituksen jäsenten lukumäärä
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa
- esitettävä selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkistuksista.

15 § 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.

16 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella.

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