

ASUNTO OY TESOMAN KÄPYHAAN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Tesoman Käpyhaka.

2 § Yhtiön kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Tampere.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimiala on vuokraoikeuden nojalla hallita tonttia nro 4 korttelissa 3767, Tampereen kaupungin Ikurin kaupunginosassa sekä omistaa ja hallita tälle tontille rakennettua kahta asuinrakennusta. Yhtiön omistamissa asuinrakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet antavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön asuinrakennuksissa seuraavasti:

Talo 1

Porras C		Huoneistojen Pinta-ala		Osakkeiden	
Kerros	Nro	Laatu	m ²	Nrot	Lukumäärä
I	1	3 h+k+p	76,0	1- 1392	1392
I	2	1 h+kk+p	32,0	1393- 2076	684
I	3	2 h+k+p	57,0	2077- 3175	1099
II	4	3 h+k+p	76,0	3176- 4582	1407
II	5	1 h+kk+p	32,0	4583- 5273	691
II	6	2 h+k+p	57,0	5274- 6383	1110
III	7	3 h+k+p	76,0	6384- 7805	1422
III	8	1 h+kk+p	32,0	7806- 8504	699
III	9	2 h+k+p	57,0	8505- 9626	1122
Porras D					
I	10	2 h+k+p	57,0	9627-10725	1099
I	11	1 h+kk+p	32,0	10726-11409	684

ASUNTO OY TESOMAN KÄPYHAKA UUDEKSI YHTIÖJÄRJESTYKSEKSI

HALLITUKSEN ESITYS
10.10.2025

I	12	3 h+k+p	76,0	11410-12801	1392
II	13	2 h+k+p	57,0	12802-13911	1110
II	14	1 h+kk+p	32,0	13912-14602	691
II	15	3 h+k+p	76,0	14603-16009	1407
III	16	2 h+k+p	57,0	16010-17131	1122
III	17	1 h+kk+p	32,0	17132-17830	699
III	18	3 h+k+p	76,0	17831-19252	1422

Talo 2

Porras E

I	19	3 h+k+p	76,0	19253-20719	1467
I	20	1 h+kk+p	32,0	20720-21439	720
I	21	2 h+k+p	57,0	21440-22596	1157
II	22	3 h+k+p	76,0	22597-24078	1482
II	23	1 h+kk+p	32,0	24079-24806	728
II	24	2 h+k+p	57,0	24807-25975	1169
III	25	3 h+k+p	76,0	25976-27471	1496
III	26	1 h+kk+p	32,0	27472-28206	735
III	27	2 h+k+p	57,0	28207-29387	1181

Porras F

I	28	2 h+k+p	57,0	29388-30544	1157
I	29	1 h+kk+p	32,0	30545-31264	720
I	30	3 h+k+p	76,0	31265-32731	1467
II	31	2 h+k+p	57,0	32732-33900	1169
II	32	1 h+kk+p	32,0	33901-34628	728
II	33	3 h+k+p	76,0	34629-36110	1482
III	34	2 h+k+p	57,0	36111-37291	1181
III	35	1 h+kk+p	32,0	37292-38026	735
III	36	3 h+k+p	76,0	38027-39522	1496

Talo 1:n pohjakerros

Palvelu- ja laitosmainen asuminen	320,0	39523-46635	7113
-----------------------------------	-------	-------------	------

ASUNTO OY TESOMAN KÄPYHAKA UUDEKSI YHTIÖJÄRJESTYKSEKSI

2300,0

HALLITUKSEN ESITYS 10.10.2025

46635

Edellä olevassa luettelossa mainittuun palvelu- ja laitospäivähoitoasumisen tilaan kuuluu lisäksi 22,0 m²:n suuruiset tuulikaappitilat.

Palvelu- ja laitosmainen asuminen 24 h/vrk: lapsien, kehitysvammaisten tai ikäihmisten valvottu palvelu- ja laitosmainen asuminen tai päiväkotitoiminta.

Palvelu- ja laitosmaisen asumisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla on oikeus halutessaan saada pysyvästi hallintaansa enintään neljä (4) autopaikkaa yhtiön tonttialueella sen suuruista yhtiölle maksettavaa vuokraa vastaan, minkä muutkin autopaikkojen vuokralaiset suorittavat autopaikkojen vuokrana yhtiölle.

Yhtiön välittömään hallintaan kuuluvat seuraavat tilat yhtiön omistaman talon nro 2 pohjakerroksessa:

- irtaimistonsäilytysvarasto	132,0 m ²
- harrastetila	17,5 "
- saunaosasto	37,0 "
- WC	2,5 "
- siivouskomero	2,5 "
- pesula + kuivausosasto	36,5 "
- urheiluvälinevarasto	33,5 "
- tuulikaappitilaa	36,5 "
- teknistä tilaa	20,5 "
- käytävätilaa	9,0 ".

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen hallinnasta, vuokrauksesta ja vuokrista päättää taloyhtiön hallitus.

5 § Yhtiön osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kolmekymmentäyhdeksäntuhatta kaksisataaseitsemäntoista euroa ja kaksikymmentäkaksi senttiä (39 217,22).

Yhtiössä on neljäkymmentäkuusituhatta kuusisataakolmekymmentäviisi (46 635) osaketta.

6 § Vastikkeet

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

Hoitovastike määrätään edellä 4 §:ssä mainittujen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa siten, että liiketilan osakkeiden nrot 39523–46635 osalta hoitovastike on 1,2-kertainen asuinhuoneistojen osakkeisiin nrot 1–39522 verrattuna. Pääomavastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa ja on se kultakin osakkeelta samansuuruinen, mikäli 8 §:stä ei muuta johdu.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta kylmästä ja lämpimästä vedestä sekä jätevedestä suoritetaan vesivastike, jonka suuruuden yhtiön hallitus määrää huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

Vesivastikkeesta suoritetaan huoneistokohtainen kuukausittainen ennakkomaksu, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistossa ja palvelu- ja laitosasumisen tilassa asuvien henkilöiden lukumäärää.

Huoneistokohtainen kuukausittainen vedenkulutus tasataan yhtiön hallituksen määräämän mukaisesti 1–2 kertaa vuodessa käyttäen tasauslaskutuksen perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja ja maksettuja huoneistokohtaisia kuukausittaisia ennakkomaksuja.

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemaan huoneistoon on yhtiön toimesta asennettu kaapelitelevisio- ja/tai tietoliikenneyhteys, on velvollinen maksamaan yhtiölle kaapelitelevisio- ja/tai tietoliikennevastiketta, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus. Vastikkeen perusteena on niiden huoneistojen lukumäärä, joihin kaapelitelevisio- ja/tai tietoliikenneyhteys on asennettu ja kaapelitelevisio- ja/tai tietoliikenneyhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset jaetaan tasan em. huoneistojen kesken.

Vastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

7 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumuksen.

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 tarkistamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

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.

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista arvonverolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvon lisäverotilityksessään. Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua huoneistoa hallitsevan 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 tarkistettava vero.

Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrittäessä. Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on arvonlisäverolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos osakkeenomistajia, jotka ovat velvollisia tämän pykälän mukaan maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen jyvitettyjä osakelukumääriä.

Arvonlisäverovastikkeen määrän, maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

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

8 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on yhtiön 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 indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset 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, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuutenaan 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 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 4–7 jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 § Hallituksen puheenjohtaja

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.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittaa puheenjohtaja ja yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä. Pöytäkirjat on numeroitava juoksevasti.

11 § Hallituksen tehtävät

Hallituksen on huolehdittava yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

12 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta.

Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

13 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

14 § Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa valita.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

15 § Yhtiön tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle. Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään neljä viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä huomautuksista on hallituksen annettava kirjallinen selitys toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

16 § Varsinainen yhtiökokous

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

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus tai yhtiökokous niin päättää tai milloin tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä osaa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

17 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle tämän osakehuoneistorekisteriin ilmoittamalla postiosoitteella tai kutsun toimittamista varten osakehuoneistorekisteriin ilmoittamalla sähköpostiosoitteella tai muulla tietoliikenneyhteydellä.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

18 § Varsinaisessa yhtiökokouksen käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, toimintakertomus ja tilitarkastuskertomus;
2. 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 sekä
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä

valittava:

9. hallituksen jäsenet sekä
10. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

Osakkeenomistajalla on oikeus saada haluamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän kirjallisesti sitä vaatii hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

19 § Yhtiökokouksessa järjestettävät äänestykset

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja on poissa olevalla oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta, yhtiön purkamisesta tai laista muuta johdu, yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

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

20 § Osakkeenomistajan muutostöiden vastuut

Osakkeenomistaja vastaa hallitsemaansa huoneistoon tai sen ulkopuolelle osakkeenomistajan toimesta tehtyjen tai teetetettyjen rakenteiden, rakennelmien sekä lisä- ja muutostöiden, kuten huoneistokohtaisten ilmalämpöpumppujen, kunnossapidosta ja niiden virheellisyyden tai puutteellisuuden aiheuttamien vikojen korjaamisesta ja niiden kustannuksista.

Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

Mikäli yhtiölle syntyy lisäkustannuksia siitä, että yhtiön toteuttaman kunnossapito- tai uudistyön vuoksi samalla joudutaan purkamaan tai ennalleen saattamaan näitä osakkeenomistajan toimesta tehtyjä tai teetetettyjä muutoksia tai lisäyksiä, vastaa ko. huoneiston osakkeenomistaja yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Osakkeenomistajan vastuu määräytyy tämän pykälän mukaisesti myös silloin, kun muutostyö on toteutettu aikaisemman osakkeenomistajan toimesta.

21§ Yhtiön perimät käyttökorvaukset

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten autopaikka-, sauna-, ja pesulamaksut, 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 §:n mukaisesti.

Mikäli huoneiston hallinta on luovutettu kolmannelle osapuolelle, vastaa osakkeenomistaja huoneistoon tai yhtiön kiinteistön muuhun osaan kohdistuvista käyttökorvauksista, jotka aiheutuvat siitä, että huoneiston käyttöoikeuden saanut käyttää yhtiön palveluita. Edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on sitoutunut ko. käyttökorvausten maksamiseen yhtiölle.

22 § Etäosallistuminen yhtiökokoukseen

Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen myös siten, että osakkeenomistaja voi käyttää täysimääräisesti päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Yhtiökokouksutsussa on mainittava tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla osallistumisen edellytyksistä ja teknisestä toteutuksesta.