

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Lukonmäen Palvelukeskus ja kotipaikka Tampere.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 3 Tampere kaupungin Lukonmäen kaupunginosan korttelissa n:o 6352 sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia palvelu- ja liikerakennuksia.

3 § Huoneistotietojärjestelmä

Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 1 a §:n määräystä, jonka mukaan yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön taloissa seuraavasti:

TALO HUON. LAATU HUON. OSAKKEIDEN

N:O ALA m2 MÄÄRÄ NUMEROT

A 1 liikehuoneisto 410 4100 1- 4100

2 liikehuoneisto 46 460 4101- 4560

3 liikehuonesto 27 270 4561- 4830

B 4 päiväkotito 704 7040 4831-11870

Yhtiön hallintaan jää teknistä tilaa noin 19 m². Huoneistoon no 1 liittyy noin 11 m²:n suuruinen kylmä ulkovarasto ja noin 7 m²:n kylmäkonehuone.

Huoneistoon n:o 4 liittyy noin 19 m²:n suuruinen kylmä ulkovarasto.

Päiväkotitalalle n:o 4 kuuluu korvaukseton käyttöoikeus noin 950 m²:n suuruiseen piha-alueeseen.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Vastikkeet jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Hoitovastike lasketaan käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhdetta. Hoitovastike käsittää kaikki yhtiön hoitomenojen ja kulujen kattamiseksi kannettavat maksut, jäljempänä mainituin poikkeuksin..

Talo B, jossa sijaitsee päiväkotitila n:o 4 liitetään kaukolämpöön. Lämmitykseen käytettävästä energiasta peritään erillinen korvaus käyttäen perusteena huonetilakohtaista mittausta. Talo A, jossa sijaitsevat liikehuoneistot 1-3, lämmitetään sähköllä.

Näiden huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja vastaa suoraan sähkölämmityskustannuksista huoneistokohtaisten mittareiden perusteella. Käyttövedestä peritään erillinen korvaus käyttäen perusteena huoneistokohtaista mittausta.

Huonetilojen 2 ja 3 osalta mitataan käyttövesi yhteisesti, jolloin perittävä korvaus lasketaan osakelukumäärien suhteessa.

Mainituista energia- ja sähkölämmityskustannuksista sekä käyttövesimaksuista päättää yhtiön hallitus. Yhtiön hallitus päättää vastikkeiden, energia- ja sähkölämmityskustannusten sekä käyttövesimaksujen maksuajan ja -tavan.

Päiväkotitilan n:o 4 käytössä olevan piha-alueen istutusten ja välineiden huollon ja kunnossapidon kustannuksista vastaa ko. tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaja.

Rahoitusvastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeutettavien osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Rahoitusvastike käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen, huoneistokohtaiset lainat niihin mukaanlukien, kuoletuksen ja korkojen ja muiden sanotuista lainoista aiheutuvien menojen suorittamiseen kannettavat maksut.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle joko kokonaan tai osittain yhtiökokouksen päättämissä erissä osakkeitaan rasittavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista, maksuperusteen ollessa osakkaan hallitseman huoneiston osakemäärän. Tällä tavoin lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista johtuneista menoista.

Milloin osakas on lainaosuuttaan maksanut vain määräosan, lasketaan hänen vastikkeensa siten, että hänen edellä mainittujen muiden menojen osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat kustannukset. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuudet tai niiden osat on yhtiön välittömästi käytettävä kokonaisuudessaan pitkäaikaisten lainojen lyhentämiseen.

Osakkeenomistajilla on oikeus hankkia yhtiölle huoneistokohtaista osakas- tai rahalaitoslainaa. Lainan koroista, lyhennyksistä tai muista tähän lainoitukseen liittyvistä mahdollisista kuluista ja maksuista vastaa yhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa tällä tavoin lainoitettun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja. Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa yhtiölle huoneistokohtainen laina, jolloin osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuus on viivytyksettä käytettävä lainan lyhentämiseen.

6 § Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonalisäverolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonalisäverovastiketta.

Arvonalisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonalisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuvat ylimääräiset

kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

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

7 § Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on määrätyksi ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta;
- 2) huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti;
- 4) huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai
- 5) osakkeenomistaja tai muu huoneistoa hallitseva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta.

Menettelyyn, jolla huoneisto otetaan yhtiön hallintaan, on muutoin soveltuvien osin noudatettava, mitä asunto-osaakeyhtiölaki

säätää.

8 § Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan hallitsemiensa huoneistojen ja tilojen korjaus- ja muutostyöt. Muutostöiden teettäminen ei ole sallittua ilman hallituksen antamaa lupaa.

Yhtiö korjauttaa kuitenkin rakenteesta johtuvat huoneistojen sisäpuoliset viat sekä hoitaa vastuullaan niiden lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmastointilaitteiden korjaukset ja uusimiset, jotka yhtiö on huoneistoihin asentanut.

Yhtiö ei kuitenkaan ole velvollinen korjaamaan edellisessä kappaleessa mainittuja sellaisia vikoja, jotka osakkeenomistaja tai tämän ottama vuokralainen on aiheuttanut tahallisesti tai ilmeisellä huolimattomuudella.

9 § Yhtiön hallitukseen kuuluu viisi varsinaista jäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin.

Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide paitsi puheenjohtajan vaalissa, jossa ratkaisee arpa.

Hallituksen kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava.

10 § Yhtiön hallitus nimittää toimitusjohtajan, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

11 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja kaksi hallituksen varsinaista jäsentä yhdessä taikka hallituksen siihen erikseen oikeuttamat henkilöt.

12 § Yhtiössä on yksi tilintarkastaja sekä varatilintarkastaja. Tilintarkastaja voi olla myös tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

13 § 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 tilintarkastajille. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle kahden viikon kuluessa tämän jälkeen. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista on hallituksen annettava kirjallinen selitys yhtiökokoukselle.

14 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkaille

toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella, joka voi olla myös sähköpostiosoite.

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

15 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen huhtikuun loppua.

Kokouksessa on:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen, sekä tilintarkastuskertomuksen;
2. päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
3. päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
4. päätettävä vastuuvapaudesta hallitukselle ja

toimitusjohtajalle;

5. vahvistettava talousarvio;

6. päätettävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruudesta;

7. päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista;

8. valittava hallituksen jäsenet

9. valittava kaksi tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa

Yhtiökokouksessa on kullakin osakkeenomistajalla yksi ääni kutakin omistamaansa osaketta kohden. Yhtiökokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaaleissa arpa, muissa asioissa tulee päätökseksi se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

16 § Muilta osin on noudatettava voimassa olevaa osakeyhtiölakia.