

KIINTEISTÖ OY PELKOSENNIEMEN LIIKEKESKUS

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön nimi on Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskus.

2 § Kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Pelkosenniemi

3 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Pelkosenniemen kunnan Alaperän kylässä Niemi Rn:o 31:13 - nimistä tila, joka muodostuu Kirkonkylän kaava-alueella korttelissa 28 tontista 2 sekä nk. Länsi-tie alueesta, sekä edellä sanotulle tilalle rakennettua liikerakennusta.

4 § Huoneistositelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Krs n:o	huoneisto	Huoneiston n:o	tyyppi	Pinta-ala m2	Osakkeiden n:otlukumäärä
1	1	toimisto huoneisto	20	1-394	394
1	2	liike-huoneisto	60	395-1575	1181
1	3	liike-huoneisto	31	1576-2185	610
1-2	4	liike-huoneisto	676	2186-15000	12815

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät ilmastointikonehuoneet, sähköpääkeskushuone, lämmönjakohuone, talovarasto- sekä puhelinreletila .

Lisäksi kiinteistöyhtiön hallintaan jäävät autonlämmityspaikat.

5 § Vastike

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

Hoitovastike määrätään käyttäen perusteena edellä 4§:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-alojen neliömääriä ja pääomavastike käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan hallituksen määräämä vesivastike käyttäen perusteena huoneistoihin asennettujen mittarien osoittamia kulutusmääriä.

Vastikkeiden, vesimaksun sekä muiden erilliskorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus. Osakkeenomistaja vastaa kaikista huoneistoon kuuluvista maksuista.

Huoneistokohtaiset sähkömaksut maksaa jokainen osakas huoneistokohtaisten mittareiden mukaan suoraan sähköyhtiölle.

6§ Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa pääomavastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

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

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tukee lainaosuusmaksut määrätä 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 lyhentäessä 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 osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot

7 § Arvonlisäverovastike

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

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen jyvitettyä pinta-aloja seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.
- 2) Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen hyvitetyt pinta-alan mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
- 3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

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

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkaiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Jos eräänäntynyt arvonlisäverovastiketta ei makseta, voi yhtiökokous 5. §:ssä mainittua menettelytapaa noudattaen päättää, että huoneisto määräytyksi ajaksi on luovutettava yhtiön hoidettavaksi.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokoukseen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoitettava.

9 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

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

11 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa valita.

Tilintarkastajan toimikausi alkaa tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja jatkuu toistaiseksi.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § Kokouskutsu

Kutsut yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamaan postiosoitteeseen tai osakkeenomistajan yhtiölle kutsun toimittamista varten antamaan sähköpostiosoitteeseen.

Kutsut toimitetaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

14 § Yhtiökokous

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1) tilinpäätös ja toimintakertomus;

2) tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3) tilinpäätöksen vahvistamisesta

4) vastuuvapaudesta hallitukselle ja toimitusjohtajalle

5) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

vahvistettava

- 6) talousarvio;
- 7) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkio;
- 8) osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien vastikkeiden suuruus; valittava
- 9) hallituksen jäsenet;
- 10) tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja; käsiteltävä
- 11) muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, hänen on ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

15 § Lunastuspykälä

Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle ja osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa osake seuraavilla ehdoilla.

- 1) lunastusoikeus koskee kaikenlaisia saantoja
- 2) jos useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, lunastusoikeus on ensisijaisesti sillä, joka ennestään omistaa eniten yhtiön osakkeita. Mikäli tätä ei voida soveltaa, asia on ratkaistava arvalla.
- 3) lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopimus hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton, osakkeen viimeiseen tilinpäätökseen perustuva käypä arvo, jolloin yhtiön omaisuus on arvostettava käyvästä arvosta.
- 4) Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksisaamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.
- 5) Osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu.
- 6) Lunastushinta on suoritettava siirronsaajalle käteisenä rahana tai pankin varmentamalla shekillä kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien tai milloin lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty kahden (2) viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta lukien tai mainitussa ajassa talletettava ulosoton haltijalle.
- 7) Lunastusoikeutta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet on siirrettävä Rovaniemen kihlakunnanoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä pykälä on merkittävä osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaiseen todistukseen ja osakkeeseen ehkä kuuluvaan taloon.

16 § Yhtiön oikeus lunastaa omia osakkeitaan

Yhtiö voi tarjouksesta lunastaa omia osakkeitaan osakepääomaa alentamatta vapaalla omalla pääomalla.

17 § Sovellettavat asunto-osakeyhtiölain säännökset

Yhtiössä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun säännöksiä huoneiston hallintaanottomenettelystä, sellaisina kuin siitä määrätään asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1-7§:issä, sekä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta ja kunnossapito- ja muutostöistä (asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvut)

18 § Sovellettava laki

Muilta osin noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa osakeyhtiölakia.