

ASUNTO OY KOTKAN RANKKI -NIMISEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Kotkan Rankki ja kotipaikka Kotka.

2 § Tarkoitus

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita n. 9000,0 m² suuruista määräalaa joka muodostuu Kotkan kaupungissa (Rankin saarella) sijaitsevasta kiinteistöstä 285-406-1-17 sekä omistaa ja hallita määräalalla sijaitsevaa lomarakennusta.

Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille lomahuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on satakahdeksankymmentäyhdeksäntuhatta yhdeksänsataaneljäkymmentäviisi (189.945,00) euroa jaettuna kuuteensataankolmeen (603) kolmensadanviidentoista (315,00) euron suuruiseen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja seuraavasti:

Huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet:

Huon. tunnus	Huon. tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden n:ot	Osake lkm	Käyttö-tarkoitus
as 1	2h+k+kph	62,0 m ²	1-62	62	lomahuon.
as 2	2h+k+kph	62,0 m ²	63-124	62	lomahuon.
as 3	2h+k+kph	62,0 m ²	125-186	62	lomahuon.
as 4	2h+k+kph	62,0 m ²	187-248	62	lomahuon.
as 5	3h+k+kph	79,0 m ²	249-327	79	lomahuon.
as 6	3h+k+kph	79,0 m ²	328-406	79	lomahuon.
as 7	3h+k+kph	79,0 m ²	407-485	79	lomahuon.
as 8	2h+k+kph	59,0 m ²	486-544	59	lomahuon.
as 9	2h+k+kph	59,0 m ²	545-603	59	lomahuon.

Yhtiön välittömään hallintaan jää

- Kellarissa sijaitseva tekninen tila, saunaosasto, varastokomerot, talouskellari ja askarteluhuone.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan lomahuoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden.

Vastike jaetaan hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Rahoitusvastike määrätään niille huoneistoille, joihin kohdistuu yhtiön pitkäaikaista lainoitusta.

Hoitovastike määräytyy 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaan siten, että lomahuoneistojen osalta hoitovastike määrätään

kertoimella 1,0.

Rahoitusvastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä ja muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista. Rahoitusvastike määräytyy 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaan.

Käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena osakkeenomistajan ilmoittamaa yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärää.

Mikäli huoneistoihin asennetaan myöhemmin vesimittarit, niin huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä aiheutuvista kustannuksista suoritetaan korvaus huoneistokohtaisen vesimittarin osoittaman lukeman mukaisesti. Hallitus voi määrätä vesimaksuista ennakkoa asuinhuoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden ja mahdollisten käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

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

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin tehty ns. lisä- ja muutostöinä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön muiden huoneistojen perusratkaisuista (esim. LVIS-ratkaisut kuten huoneistokohtainen jäädytys, huoneistoon asennettu takka, huoneistoparvekkeille tai -terasseille tehdyt rakenteet jne), vastaa niiden aiheuttamista ylläpito- (esim. takan nuohous), kunnostus- ja perusparannuskustannuksista.

Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisuista aiheutuu kustannuksia yhtiölle, yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen alkuperäisten ratkaisujen yhtiölle aiheuttamat keskimääräiset kulut. Näin perittävän kustannuksen suuruudesta päättää yhtiön hallitus. Mikäli kun aiheuttavaa kustannusta ei saada mitattua, hallitus arvioi suoritettavan korvauksen määrän perustuen mahdollisimman tarkkaan arvioon yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

6 § Rahastot

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa rakennus-, lainan lyhennys-, arvonkorotus- ym. rahastoja.

7 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden kiinteistön rakentamista varten otetuista lainoista ja muista sellaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten.

Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on 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 korkoja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuvat pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Jos 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.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu yhdestä kolmeen (1-3) varsinaista jäsentä ja yksi (1) varajäsen sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten 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 enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide paitsi puheenjohtajan vaalissa ratkaisee arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoittava.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alaisena hoitaa yhtiön omaisuutta ja juoksevia asioita. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

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

11 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli tilintarkastajaksi valitaan kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy hänen toimikautensa jälkeen pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuosittain. Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajalle, jonka tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen postitse osoitteilla, jotka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet tai vaihtoehtoisesti samassa ajassa toimittamalla kutsu tiedoksi tähän tarkoitukseen ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

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

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

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

Kokouksessa on:

esitettävä:

- tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus;
- 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
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

päätettävä:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai

tappio antaa aiheutta;

- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista

valittava:

- hallituksen jäsenet sekä
- tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

