

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Yritys- ja yhteisötunnus: 0220124-4
Nimi: Puotinharjun Puhos Oy
Sisältö: Yhteisösäännöt
Voimassaoloaika: 17.12.2002 00:00:00 -

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus.

PUOTINHARJUN PUHOS OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Puotinharjun Puhos Oy ja sen kotipaikka Helsinki.

2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan korttelissa nro 45071 sijaitsevaa tonttia nro 2 sekä omistaa tontilla sijaitsevia likke- ja toimistorakennuksia A, B ja C, jotka muodostavat kiinteistökokonaisuuden.

3 § Osakepääoma

Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on kolmesataatuhatta kahdeksansataa (300.800) markkaa jaettuna viiteentoistatuhanteen neljäkymmeneen (15.040) kahdenkymmenen (20) markan nimellisarvoiseen osakkeeseen.

4 § Osakekirjat

Osakkeet asetetaan nimetyille henkilölle ja varustetaan järjestysnumerolla, päivämäärällä sekä yhtiön hallituksen allekirjoituksella. Kuhunkin osakekirjaan merkitään lisäksi minkä huoneiston hallintaan osake oikeuttaa ja minkä toisten osakkeiden kanssa yhdessä.

5 § Huoneistoluettelo

Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön talossa olevat huoneistot niihin kuuluvine mukavuuksineen seuraavassa luettelossa määrättyllä tavalla:

Osakkeet nrot	Huon. nro	Kerros	Huoneisto- selitelmä	Pinta- ala m2	Osake- luku
Talo A					
1-701	1	I	liikehuon.	701	701
702-1345	2	I	"	644	644
1346-2627	3	I	"	282	282
1628-1769	4	I	"	142	142
1770-2394	5	I	"	625	625
2395-2650	6	I	"	256	256
2651-3030	7	I	"	380	380
3031-3128	7b	I	"	98	98
3129-3172	8	I	"	44	44
3173-3214 ja					
12628-12644	9	I	"	42	59
3215-3233	10	I	"	27	19
3234-3271	11	I	"	63	38
3272-3402	12	I	"	219	131
3403-3416	13	I	"	20	14
3417-3597	14	II	"	181	181
3598-3714	15	II	"	130	117
3715-3826	16	II	"	124	112
3827-3868	17	II	"	49	42
3869-3891	18	II	"	25	23
3892-4028	19	II	"	130	137
4029-4065	20	II	"	41	37
4066-4171	21	II	"	133	106
4172-4347	22	II	"	220	176
4348-4474	23	II	"	127	127
4475-4522	24	II	"	60	48
4523-4592	25	II	"	88	70
4593-4657	26	II	"	62	65
4658-4689	27	II	"	36	32
4690-4736	28	II	"	52	47
4737-4774	29	II	"	47	38
4775-4798	30	II	"	30	24
4799-4833	31	II	"	39	35
4834-4861	32	II	"	31	28
4862-4905	33	II	"	44	44
4906-5289	34	II	"	427	384
12645-13543	34b	II	"	899	899

Talo B					
5290-7769	35	I	"	2480	2480
7770-9388	36	I	"	1619	1619
9389-10866	37	I	"	1478	1478
10867-10923	38	II	toimisto/liikey	57	57
10924-11096	39	II	"	173	173
11097-11269	40	II	"	173	173
11270-11398	41	II	"	129	129
11399-12100	42	II	"	702	702
12101-12171	43	II	"	71	71
12172-12227	44	II	"	56	56
12228-12281	45	II	"	54	54
12282-12335	46	II	"	54	54
12336-12413	47	II	"	78	78
12414-12465	48	II	"	52	52
12466-12524	49	II	"	59	59
12525-12627	50	II	"	103	103

Talo C					
13544-13863	51	I/II	"	320	320
13864-14273	52	I	liikey.	410	410
14274-14354	53	I	"	81	81
14355-14779	54	I/II	"	425,5	425
14780-14835	55	II	"	56	56
14836-14894	56	II	"	59	59
14895-14959	57	II	"	65,5	65
14960-15040	58	II	"	81	81

yhteensä 15040 osaketta

Osakkeet nrot 9389-10866 oikeuttavat lisäksi hallitsemaan talon B itäpäädyssä olevaa, noin 300 m²:n suuruista aidattua piha-alueetta puutarhamyymälä- tai vastaavaan käyttöön. Osakkeiden nrot 9389-10866 omistaja vastaa piha-alueen hoidosta ja kunnossapidosta sekä kaikista alueen käytöstä johtuvista kustannuksista.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talossa A varastot nrot 4, 9, 10, 11, 12 ja 13 yhteiseltä pinta-alaltaan 122 m² sekä talossa C tekniset tilat 70 m².

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät yhtiön pihalla ja talon B katolla sijaitsevat autopaikat. Talon B katolla sijaitsevat lämpöpistokkeilla varustetut autopaikat ovat ensisijaisesti talon B osakkeenomistajien käytössä ja näistä 20 paikkaa on varattu talon B toimistohuoneistolle.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevista tiloista kertyvät tuotot käytetään yhtiössä hoitokustannusten kattamiseen talokohtaisesti.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokouksen asiana on määrätä sen vastikkeen suuruus, mikä osakkeenomistajien on kuukausittain suoritettava hallitsemistaan huoneistoista. Vastiketta on kolmea laatua, hoitovastiketta, rahoitusvastiketta ja arvonnlisäverovastiketta.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Hoitovastike

Hoitovastikkeen vastikeperusteena on lattiapinta-ala.

Talon A hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan hoitovastiketta HA ja sillä katetaan talon A hoitokustannukset sekä talon A osuus kaikkien talojen yhteisistä kustannuksista ja yhtiön muista menoista.

Talon B hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan hoitovastiketta HB ja sillä katetaan talon B hoitokustannukset sekä talon B osuus kaikkien talojen yhteisistä kustannuksista ja yhtiön muista menoista.

Talon C hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan

hoitovastiketta HC ja sillä katetaan talon C hoitokustannukset sekä talon C osuus kaikkien talojen yhteisistä kustannuksista ja yhtiön muista menoista.

Talojen A, B ja C yhteiset kustannukset ja yhtiön muut menot Talojen yhteiset kustannukset ja yhtiön muut vastaavat kustannukset, jotka eivät ole suoraan kohdistettavissa taloon A, taloon B tai taloon C, jaetaan kaikkien talojen kesken talojen huoneistoneliöiden suhteessa.

Tällaisia kustannus- ja menoeriä ovat tontinvuokra, katumaksut, vakuutukset ja verot, vesi- ja jätevesimaksut sekä autopaikkajärjestelyistä, puhtaanapidosta, vartioinnista, isännöinnistä, huoltotoimesta sekä piha- ja autopaikkavalaistuksesta johtuvat menot tai vastaavat.

Sikäli kuin huoneistossa harjoitetaan tavanomaista suurempaa vedenkulutusta edellyttävää liiketoimintaa suoritetaan tällaisen huoneiston osalta lisäksi hallituksen määräämää erillistä vesimaksua erillismittauksen perusteella noudattaen Helsingin kaupungin laskutusperusteita.

Talo B vastaa erikseen omasta jätehuollostaan. Taloilla A ja C on yhteinen jätehuolto, jonka kustannukset jaetaan talojen A ja C kesken talojen huoneistoneliöiden suhteessa.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeen vastikeperusteena on osakeluku.

Talon A hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan rahoitusvastiketta RA ja sillä katetaan talon A rakentamiseen ja peruskorjauksiin kohdistuvat pitkäaikaiset lainat kuoletuksineen, korkoineen, mahdollisine indeksikorotuksineen ja muine sanotuista lainoista aiheutuvine menoineen. Osakkeet nrot 12645-13543 eivät osallistu rahoitusvastikkeella katettavaan, vuosina 1989-1993 suoritettavaan peruskorjauksiin.

Talon B hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan rahoitusvastiketta RB ja sillä katetaan talon B rakentamiseen ja peruskorjauksiin otetut pitkäaikaiset lainat kuoletuksineen, korkoineen, mahdollisine indeksikorotuksineen ja muine sanotuista lainoista aiheutuvine menoineen.

Talon C hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta suoritetaan rahoitusvastiketta RC ja sillä katetaan talon C rakentamiseen ja peruskorjauksiin otetut pitkäaikaiset lainat kuoletuksineen, korkoineen, mahdollisine indeksikorotuksineen ja muine sanotuista lainoista aiheutuvine menoineen.

Kukin osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle hänen osakkeitaan rasittavan osuuden yhtiön rakentamiseen ja peruskorjauksiin otetuista pitkäaikaisista lainoista. Osakkeenomistaja on oikeutettu hallituksen määräämällä tavalla suorittamaan lainaosuuden tai osan siitä maksamalla yhtiölle osuuttaan vastaavan rahamäärän. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuudet yhtiön on välittömästi käytettävä kokonaisuudessaan yhtiön mainittujen lainojen lyhentämiseen. Lainaosuuden suorittamisesta tehdään merkintä osakeluetteloon.

Osakkeenomistajalla on oikeus antaa tai hankkia yhtiölle huoneistokohtaista lainaa. Osakaslaina voidaan korvata yhtiön hallituksen hyväksymällä muulla lainalla ja muu laina osakaslainalla. Lainaa toisella korvattaessa lyhennetään ensiksi mainittua vastaavalla määrällä. Osakaslainan tai sen sijaan otetun lainan lyhennyksistä ja koroista sekä muista tähän lainoitukseen mahdollisesti liittyvistä kuluista vastaa yhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa tällä tavoin lainoitettun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

Arvonlisäverovastike

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

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen edellä mainittujen vastikkeiden ja maksujen määräytymisperusteita seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
- 2) Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen edellä mainittujen vastikkeiden ja maksujen määräytymisperusteiden 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 edellä mainittujen vastikkeiden ja maksujen määräytymisperusteita.

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

7 § Huoneistojen vuokraus

Osakkeenomistaja on oikeutettu vuokraamaan huoneistonsa tai osan siitä muille, mutta on kuitenkin yhtiöön nähden ensisijaisesti vastuussa yhtiölle menevistä vastikkeista samoin kuin muistakin huoneistosta menevistä maksuista.

Jos erääntyneitä vastikkeita ei suoriteta tai jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään olennaisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin sen on hyväksytty käytettäväksi, tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille on siitä haittaa taikka jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi talossa on tarpeellista eikä ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamasta varoituksesta, voi yhtiökokous päättää, ellei rikkomus ole vähäinen, että huoneisto määrääjäksi otetaan yhtiön hallintaan.

8 § Korjauskustannukset ja kunnossapito

Osakkeenomistaja on velvollinen itse kustantamaan huoneiston sisäkorjaukset. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, etteivät hänen tai huoneistohaltijan rakennukseen tuomat koneet tai muut laitteet tai niiden käyttämiseksi ehkä tehtävät rakenteet, korjaus- ja muutostyöt tuota haittaa muille osakkeenomistajille eivätkä vahingoita rakenteita tai laitteita.

Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteista johtuvat

sisäpuoliset viat sekä ne yhteiset, yhtiön kustantamat lämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohdot sekä ilmastointilaitteet, jotka rakennuksissa olivat, kun ne luovutettiin osakkeenomistajille, tai jotka yhtiö on mahdollisesti myöhemmin laittanut. Osakkeenomistajalla on velvollinen pitämään omalla kustannuksellaan kunnossa sellaiset erikoislaitteet, jotka hänen kustannuksellaan on rakennettu.

Kaikki ulkopuoliset korjaukset ovat yhtiön asiana, kuten myös yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen kunnossapito. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa muutoksia, mikäli se voi tapahtua aiheuttamatta haittaa toiselle osakkeenomistajalle ja vahingoittamatta rakennusta. Kaikkiin muutostöihin on saatava hallituksen lupa. Mikäli muutostöihin tarvitaan viranomaisten lupa, yhtiön hallituksen on hankittava se osakkaan kustannuksella.

Mainoksia, ilmoituksia ja vastaavia voidaan kiinnittää tai pystyttää rakennusten julkisivuihin ja yhtiön omiin tiloihin vain hallituksen luvalla.

9 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut 3-5 varsinaista jäsentä. Jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan 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 arpa.

10 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Toiminimen kirjoitusoikeus

Yhtiön toiminimen kirjoittaa yhtiön toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai ne, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

12 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on kaksi tilintarkastajaa ja heillä varamiehet. Tilintarkastajien toimikausi on kalenterivuosi ja tehtävä päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Tilikausi

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajille. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle maaliskuun loppuun mennessä. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

14 § Omaisuuden myynti

Kiinteän omaisuuden tai rakennusten myymiseen, vaihtamiseen tai vuokraamiseen sekä yhtiön purkamiseen samoin kuin osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta ja vastikkeiden määräämisperustetta samoin kuin tätä pykälää koskevan muutoksen tekemiseen tähän

yhtiöjärjestykseen vaaditaan, että kaikki osakkeenomistajat ovat päätöksestä yksimieliset.

15 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan todistettavasti kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot toimitetaan osakkeenomistajille todistettavasti kirjallisesti.

16 § Varsinainen yhtiökokous

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

Kokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä, sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista;

vahvistettava

7. talousarvio kuluvalle kalenterivuodelle;
8. määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus kuluvalle kalenterivuodelle;

valittava

9. hallituksen jäsenet sekä
10. tilintarkastajat ja varamiehet;

käsiteltävä

11. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

17 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta

kirjallisesti vaativat.