

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3275903-8

Yritys: Asunto Oy Kittilän Röllumetsän Kartano D

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 20.04.2022 11:42:07



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Kittilän Röllimetsän Kartano D.

2 § Yhtiön kotipaikka on Kittilä.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 26140900330196

Nimi: Röllimetsä

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

Lisätieto: Yhtiö omistaa ko. kiinteistöstä 850/4250 määräosan ja hallitsee omistamaansa määräosaa hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

Kerrostalo

Osoite: Suvannoisentie 11, Kittilä

Kerrostalo, Suvannoisentie 11, Kittilä huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
D 1	2h+k+s	46,00 m ²	1-46	46	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 2	1h+k	29,50 m ²	47-76	30	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 3	1h+k	29,50 m ²	77-106	30	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 4	4h+k+s	103,50 m ²	107-210	104	asuinhuoneisto
Krs. kellari, 1					
D 5	2h+k+s	53,50 m ²	211-264	54	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 6	1h+k	31,50 m ²	265-296	32	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 7	3h+k+s	59,50 m ²	297-356	60	asuinhuoneisto
Krs. 1					
D 8	3h+k+s	71,00 m ²	357-427	71	asuinhuoneisto

Krs. 2-3

D 9	1h+mt+k	45,00 m ²	428-472	45	asuinhuoneisto
-----	---------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2-3

D 10	1h+mt+k	45,00 m ²	473-517	45	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2-3

D 11	3h+k+s+mt	85,00 m ²	518-602	85	asuinhuoneisto
------	-----------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2-3

D 12	2h+k+s	53,50 m ²	603-656	54	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2

D 13	1h+k	31,50 m ²	657-688	32	asuinhuoneisto
------	------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2

D 14	3h+k+s	59,50 m ²	689-748	60	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 2

Rakennuksen ulkopuolella olevat autopaikat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
AP19		749-749	1	Kylmä
AP20		750-750	1	Kylmä
AP21		751-751	1	Kylmä
AP22		752-752	1	Kylmä
AP23		753-753	1	Kylmä
AP24		754-754	1	Kylmä
AK43		755-757	3	Katos
AK44		758-760	3	Katos
AK45		761-763	3	Katos
AK46		764-766	3	Katos
AK47		767-769	3	Katos
AK48		770-772	3	Katos
AK49		773-775	3	Katos
AK50		776-778	3	Katos
AK51		779-781	3	Katos
AK52		782-784	3	Katos
AK53		785-787	3	Katos
AK54		788-790	3	Katos
AK55		791-793	3	Katos
AK56		794-796	3	Katos

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Kunkin asuinhuoneiston käyttöön osoitetaan kellarikerroksessa sijaitseva irtaimistovarasto.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät porrastilat, tekniset tilat, ulkovarasto sekä piha-alueella sijaitsevat pyöräkatokset. Väestönsuoja palvelee hallinnanjakosopimuksen mukaisesti ko. tontin kaikkia yhtiöitä ja sijaitsee tontille rakennettavassa E-talossa.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön omistaman rakennuksen ja piha-alueiden käytöstä ja ylläpidosta, sekä mahdollisista peruskorjaamisista aiheutuvat muut kuin jäljempänä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot. Mikäli yhtiö päättää järjestää kohteeseen kaikkia huoneistoja tasapuolisesti palvelevan tietoliikenneyhteyden, katetaan sen kustannukset hoitovastikkeella.

Huoneistojen hoitovastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen neliömääriä ja vastike on määrättävä kultakin neliöltä yhtä suureksi lukuun ottamatta autopaikkoja ja autokatospaikkoja, joiden osalta hoitovastike perusteena käytetään kolmea (3) huoneistoneliömetriä.

Pääomavastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä tai muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Pääomavastiketta suoritetaan pitkäaikaisesta rakennusaikaisesta tai sen sijaan otetusta lainasta käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 14 §:n mukaisia huoneistokohtaisia jyvityskertoimia. Rakennusaikainen laina ei rasita autopaikkoja eikä autokatospaikkoja eikä niiden osalta peritä rakennusaikaisen lainan hoitoon liittyvää pääomavastiketta.

Myöhemmin, esimerkiksi peruskorjausta varten otettujen lainojen hoitoon liittyvien kustannusten kattamiseksi perityn pääomavastikkeen peruste on yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukainen neliömäärä. Autopaikkojen ja autokatospaikkojen osalta pääomavastikkeen perusteena käytetään tällöin kolmea (3) huoneistoneliömetriä.

Kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus käyttäen arviolaskutuksessa perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä sekä tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja.

Huoneistokohtaisesta kulutuksesta sähkön osalta on osakkaan suoritettava yhtiökokouksen määräämä eri korvaus joko yhtiölle tai palvelua tarjoavalle nimenomaiselle laitokselle kiinteistöön rakennettavan mittauksen mukaan.

Mahdollisten autojen lämmityslaitteiden ja sähköautojen latauslaitteiden sähkönkulutus sekä näiden laitteistojen hankinnasta tai ylläpidosta aiheutuneet kustannukset katetaan ko. laitteiden käyttäjiltä perittävällä erillisellä korvauksella, jonka suuruus määrätään perustuen yhtiölle

aiheutuneisiin todellisiin kustannuksiin. Korvaus voidaan periä joko yhtiön tai suoraan ko. toiminnoista vastaavan palveluoperaattorin toimesta.

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin.

Hoito-, pääoma- ja vesivastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Ilmanvaihtokoneiden suodattimien vaihto tapahtuu taloyhtiön toimesta. Suodattimet vaihdetaan kaksi kertaa vuodessa ja samalla suoritetaan / tarkastetaan ilmanvaihtokoneiden säätö vuodenajan mukaiseen asentoon.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla ja -terasseilla ja niihin liittyvillä piha-alueilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi.

Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat esim. rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin. Tällaisiksi rakenteiksi katsotaan myös kotieläimille tarkoitettut aitaukset ja suojat.

Piha-alueen hoidosta ja kunnossapidosta vastaa asunto-osakeyhtiö hallinnanjakosopimuksen mukaisesti.

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden (esimerkiksi tulisijat tai ammeet) osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla.

6 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista, mikäli lainaehdoista ei muuta johdu. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä ajankohtina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituksen suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin on maksettaessa tarkoitettu.

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

7 § Arvonlisäverovastike

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

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti: Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkeenomistajan 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 hankesuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä. Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

8 § Investointien arvonlisäveropalautukset

Yhtiön osakashallinnassa oleviin tiloihin kohdistuva rakentamisvaiheen arvonlisäveron määrä kirjataan yhtiön arvonlisäverorahastoon (alv-rahasto), joka on vapaan oman pääoman rahasto. Jos maksettavaksi tulevat arvonlisäverot osoittautuvat alv-rahastoon kirjattua määrää pienemmiksi, todelliset arvonlisäverosuoritukset ylittävä alv-rahaston määrä on siirrettävä rakennusrahastoon viimeistään sillä tilikaudella, jonka kuluessa ao. rakentamisvaihe päättyy. Rahastoon kirjattuja varoja ei saa käyttää muuhun kuin tässä määräyksessä osoitettuun tarkoitukseen.

Jos yhtiö saa arvonlisäveron palautusta sillä perusteella, että yhtiön tiloja on otettu arvonlisäverolliseen käyttöön, jaetaan palautus arvonlisäverorahastosta pääomanpalautuksena tai muuna varojenjakona osakkeenomistajalle, jonka hallitsemiin tiloihin palautus perustuu. Palautus maksetaan yhdessä erässä ja täysimääräisenä, jollei laista tai yhtiöjärjestyksen muista määräyksistä muuta seuraa. Tältä osin otetaan huomioon myös asunto-osakeyhtiölain 11 luvun määräykset. Jos arvonlisäveron täysimääräinen palautus yhdessä erässä ei ole mainittujen rajoituksien vuoksi mahdollista, palautuksen loppuosa tulee maksaa niin pian kuin mahdollista. Palautukselle ei kuitenkaan ole miltään osin maksettava viivästys- tai muuta korkoa.

Rakennuskustannuksiin kohdistuvilla arvonlisäveron palautuksilla

oikaistaan rakennuksen hankintamenoa ja osakkaille suoritettavat palautukset katetaan alv-rahastosta tai muusta vapaan oman pääoman rahastosta. Kyseessä olevan osakkeenomistajan niin vaatiessa voidaan edellä mainittu arvonlisäveropalautus käsitellä vaihtoehtoisesti ko. huoneiston ylimääräisenä lainaosuussuorituksena yhtiöjärjestyksen 6 §:n määräykset huomioiden.

Arvonlisäverovelvollisen huoneiston osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle kirjallinen sitoumus huoneiston käyttämisestä arvonlisäverollisessa käytössä ja sitoutua ilmoittamaan käyttötarkoituksen muutoksesta välittömästi yhtiölle. Mikäli arvonlisäverollisen huoneiston osakkeenomistaja luovuttaa osakkeet, eikä luovutuksen saaja harjoita arvonlisäverovelvollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennysoikeutta arvonlisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa yhtiölle tehty arvonlisäverovähennys sen suuruisena kuin yhtiö tulee arvonlisäverolain mukaan palautus- tai tarkistusvelvolliseksi. Tämä velvollisuus on myös sellaisen huoneiston osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiölle syntyy arvonlisäverotarkistus- tai palautusvelvollisuus.

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

Muiden kuin uudisrakentamiseen kohdistuvien investointien osalta arvonlisäverovähennysoikeus otetaan huomioon määrättäessä ko. osakkaan laina-, hanke- tai rahastosuoritusosuutta.

9 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään yksi (1) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Mikäli hallitukseen valitaan vähemmän kuin kolme varsinaista jäsentä, on hallitukseen valittava lisäksi yksi varajäsen.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Siinä tapauksessa, että hallituksessa on vain yksi varsinainen jäsen, hänellä on yksin toiminimen kirjoitusoikeus.

10 § Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

11 § Yhtiöön ei ole valittava tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa ellei yhtiökokous erikseen päätä niiden valinnasta.

12 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on:

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää taseen, tuloslaskelman, liitetiedot ja toimintakertomuksen
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 tekoajat.
4. tilintarkastuskertomus, mikäli yhtiöön on valittu tilintarkastaja

päätettävä:

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeiden sekä käyttökorvausten määrästä
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä kustannusten korvausperusteista
10. hallituksen jäsenten lukumäärä

valittava:

11. hallituksen jäsenet sekä yhtiökokouksen niin päättäessä tilintarkastajat

sekä päätettävä:

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta heidän yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Sellaiselle osakkeenomistajalle, joka on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten, voidaan kutsu lähettää osakkeenomistajan ilmoittamaan ko. osoitteeseen.

13 § Lunastuspykälä

Jos autopaikan tai autokatospaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön tai jonkin toisen kiinteistöllä 261-409-33-196 sijaitsevan asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat jonkin tällä kiinteistöllä sijaitsevan yhtiön asuinhuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta yhtiön hallitukselle viipymättä, ja yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake.

Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

14 § Rakennusaikaiseen lainaan liittyvän pääomavastikkeen huoneistokohtaiset jyvityskertoimet

Huoneisto Osakenumero Pääomavastikkeen Jyvityskerroin

D 1	1-46	46,31
D 2	47-76	30,23
D 3	77-106	30,23
D 4	107-210	100,48
D 5	211-264	53,66
D 6	265-296	32,28
D 7	297-356	60,41

D 8	357-427	71,48
D 9	428-472	46,31
D 10	473-517	46,31
D 11	518-602	83,96
D 12	603-656	53,66
D 13	657-688	32,28
D 14	689-748	60,41

Yhteensä 748,00

