

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 0852157-2
Kaupparekisterinnumero: 457.082

Yhtiö: Kiinteistö Oy Joutoranta

Käsittelevä toimisto: Kaupparekisteri
Arkadiankatu 6 A
00100 Helsinki, puh. 09 - 6939 500

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 15.12.2010
Voimassaoloaika 15.12.2010 -

Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita on kumottu 1.1.1993. Siihen perustuvat yhtiöjärjestys- ja sääntömääräykset sekä sen nojalla tehdyt merkinnät ovat mitättömiä.

Tiedot on tulostettu koneellisesti kaupparekisterijärjestelmästä. Patentti- ja rekisterihallituksen paperille tulostettuna asiakirja on alkuperäinen ilman allekirjoitusta.

Kiinteistö Oy Joutoranta -nimisen osakeyhtiön yhtiöjärjestys

1 §

Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Joutoranta ja kotipaikka Joutsan kunta.

2 §

Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Joutsan kunnan Joutsan kylässä Joutoranta nimistä tilaa Rnro 1:139, sekä omistaa ja hallita mainitulla tilalla olevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi loma-asunnoiksi tai kunnan rakennusviranomaisen hyväksyessä vakituisena asuntona. Yhtiö ei vastusta käyttötarkoituksen muutosta vakituisiksi asunnoiksi.

3 §

Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kolmetuhattakaksikymmentäseitsemän-euroakolmekymmentäkahdeksansenttiä (3.027,38) jaettuna yhdeksäänkymmeneen (90) kolmenkymmenenkolmeneuronkuudenkymmenen neljänsenttin (33,64) nimellisarvoiseen osakkeeseen. Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Nimellisarvo ei ole tarkka-arvo.

4 §

Huoneistoselitelmä

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamissa rakennuksissa olevia huoneistoja, A, B, C ja D taloissa pohjoispäädystä lukien seuraavasti:

Talo	Huon./ Osake- ryhmän nro	Huoneiston laatu	P-ala m ²	Osakk. nrot	Osakk. lkm
A.	1.	2h+kk+s+parvi	54,0	1, 2, 3, 4, 5, 6	6
A.	2.	2h+kk+s+parvi	54,0	7, 8, 9,10,11,12	6
A.	3.	2h+kk+s+parvi	54,0	13,14,15,16,17,18	6
B.	4.	2h+kk+s+parvi	54,0	19,20,21,22,23,24	6
B.	5.	2h+kk+s+parvi	54,0	25,26,27,28,29,30	6
B.	6.	2h+kk+s+parvi	54,0	31,32,33,34,35,36	6
B.	7.	2h+kk+s+parvi	54,0	37,38,39,40,41,42	6
C.	8.	2h+kk+s+parvi	54,0	43,44,45,46,47,48	6
C.	9.	2h+kk+s+parvi	54,0	49,50,51,52,53,54	6
C.	10.	2h+kk+s+parvi	54,0	55,56,57,58,59,60	6
C.	11.	2h+kk+s+parvi	54,0	61,62,63,64,65,66	6
D.	12.	2h+kk+s+parvi	54,0	67,68,69,70,71,72	6
D.	13.	2h+kk+s+parvi	54,0	73,74,75,76,77,78	6
D.	14.	2h+kk+s+parvi	54,0	79,80,81,82,83,84	6
D.	15.	2h+kk+s+parvi	54,0	85,86,87,88,89,90	6

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät jätekatos ja

varastorakennus. Yhtiön hallitus päättää yhteisten tilojen käytöstä.

5 §

Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoito- ja rahoitusvastikkeeseen.

Hoito- ja rahoitusvastikkeen perusteena on 4 §:ssä mainitut huoneistojen lattia pinta-alat ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdestä osakkeesta peritään vastike, joka on 1/6 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Vedestä suoritetaan eri korvaus, huoneistoihin asennettujen mittarien osoittaman kulutusmäärän mukaan. Autopaikoista, autopesusta, varastonvuokrasta voidaan periä yhtiökokouksen päättämä maksu.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta sähköstä osakkeenomistajat suorittavat maksun sähkön toimittajalle, huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla, jos käyttökorvausten maksun on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellainen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuvista käyttökorvauksista osakkeenomistaja vastaa. Tällaiseen maksamattomaan käyttökorvaukseen sovelletaan lisäksi huoneistoon oikeuttavien osakkeiden uuden omistajan vastuuta koskevia asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 § säännöksiä.

6 §

Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön niitä menoista, jotka aiheutuvat yhtiön rakennusaikaisista ja muista sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai peruseräntämistä varten.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön 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 korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan 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 ensimmäisessä momentissa

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 §

Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä ja yksi (1) varajäsen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 §

Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja sitä vaatii. Hallitus on päätösvaltainen kun saapuvilla on enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee muissa asioissa puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, jonka kaikki paikalla olleet allekirjoittavat.

9 §

Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 §

Toiminimenkirjoitus

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

11 §

Tilintarkastajat

Yhtiö voi jättää tilintarkastajan/tilintarkastajat valitsematta, silloin kun tilintarkastuslaissa säädetyt edellytykset tämän osalta täyttyvät. Mikäli, yhtiölle päätetään valita tilintarkastaja/tilintarkastajat, niin tällöin valitaan yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Yhtiön tilintarkastajana voi olla myös tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, jolloin yhtiölle ei tarvitse valita tilintarkastajaa eikä varatilintarkastajaa. Mikäli, yhtiölle ei valita tilintarkastajaa on yhtiölle valittava yksi (1) toiminnantarkastaja ja yksi (1) varatoiminnantarkastaja. Tilintarkastajat tai toiminnantarkastajat valitaan tehtäviinsä toistaiseksi.

12 §

Tilikausi

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

13 §

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, hallituksen määräämänä päivänä. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tarvittaessa, asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

14 §

Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta (2) kuukautta ja viimeistään kahta (2) viikkoa ennen kokousta.

15 §

Varsinainen yhtiökokous

Yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus tai toiminnantarkastuskertomus;
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
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden ajankohdasta

päätettävä:

4. päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta;
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
7. talousarviosta, yhtiövastikkeen määrästä, käyttökorvausten määristä
8. hallituksen jäsenten, sekä tilintarkastajien tai toiminnantarkastajien palkkioista

valittava:

9. hallituksen jäsenet ja varajäsen
10. tilintarkastajat tai toiminnantarkastajat

Käsitteltävä:

11. muut kokouskutsussa mainitut asiat

16 §

Yhtiökokousmenettely

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Yhtiökokouksessa on kullakin osakkeenomistajalla yhtä monta ääntä kuin osakettakin, eikä äänimäärää ole rajoitettu.

Poissaolevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

17 §

Korjaus- ja kunnossapitovastuu

Osakkeenomistaja on velvollinen pitämään kunnossa hallitsemansa huoneiston kylpyhuoneen vesi- ja kosteuseristyksen, sekä korjaamaan sen mahdollisista puutteista aiheutuvat viat. Mikäli kosteiden tilojen vesi- ja kosteuseristys joudutaan uusimaan vesivahingon (putki-, katto tai vesivaraajavuoto) yhteydessä, niin siitä vastaa yhtiö.

Osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa huoneiston

lämpöpattereiden uusimisesta, huolloista ja korjauksesta.

Osakkeenomistaja vastaa ilma- ja maalämpöpumpun uusimisesta, huolloista, korjauksesta, pois ottamisesta ja aiheuttamista

rakenteellisista ongelmista kiinteistölle. Ilma- ja

maalämpöpumpun asentamiselle on oltava aina yhtiön lupa.

Terassien laajennukset ja kaiteet ovat osakkeenomistajan

vastuulla. Yhtiö vastaa märkätilojen sähköisen lattialämmityksen

kunnossapidosta. Yhtiö vastaa märkätilojen seinän ja lattian

välischen kulmasaumojen kunnossapidosta.

Huoneistossa osakkaan toimesta tehtävistä korjaus- tai

rakennustoimenpiteistä on aina ilmoitettava kirjallisesti yhtiön

hallitukselle ja saatava hallituksen lupa ennen toimenpiteen

aloittamista.

18 §

Muut asiat

Mikäli ei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, noudatetaan

voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöistä annetun lain säännöksiä.