



69	III	Liike	208,5	164738-167617	2680	288 000	122	"	"	10,0	207156-207165	10	1 000
70	III	Liike	192,0	167618-170255	2638	263 800	123	"	"	10,0	207166-207175	10	1 000
71	IV	Liike	661,0	170256-178103	7848	784 800	124	"	"	10,0	207176-207185	10	1 000
72	V	Liike	661,0	178104-186647	8544	854 400	125	"	"	10,0	207186-207195	10	1 000
73	VI	Liike	661,0	186648-194803	8156	815 600	126	"	"	10,0	207196-207205	10	1 000
74	VII	Liike	77,0	yhtiön hallinnassa			127	"	"	10,0	207206-207215	10	1 000
75	VII	Liike	32,0	yhtiön hallinnassa			128	"	"	10,0	207216-207225	10	1 000
76	VII	Liike	8,0	yhtiön hallinnassa			129	"	"	10,0	207226-207235	10	1 000
77	VII	Varasto	35,0	194804-194998	195	19 500	130	"	"	10,0	207236-207245	10	1 000
78	VII	Talonnies	71,0	yhtiön hallinnassa			131	"	"	10,0	207246-207255	10	1 000
79	Kellari		165,0	194999-195689	691	69 100	132	"	"	10,0	207256-207265	10	1 000
80	"		30,5	195690-195823	134	13 400	133	"	"	10,0	207266-207275	10	1 000
81	"		112,5	195824-196129	306	30 600	134	"	"	10,0	207276-207285	10	1 000
82	"		17,5	196130-196216	87	8 700	135	"	"	10,0	207286-207295	10	1 000
83	"		23,0	196217-196331	115	11 500	136	"	"	10,0	207296-207305	10	1 000
84	"		10,0	196332-196374	43	4 300	137	"	"	10,0	207306-207315	10	1 000
85	"		79,5	196375-196771	397	39 700	138	"	"	10,0	207316-207325	10	1 000
86	"		20,5	196772-196873	102	10 200	142	"	"	10,0	207326-207335	10	1 000
87	"		11,5	196874-196905	32	3 200	143	"	"	10,0	207336-207345	10	1 000
88	"		27,5	196906-197042	137	13 700	144	"	"	10,0	207346-207355	10	1 000
89	"		160,0	197043-197762	720	72 000	145	"	"	10,0	207356-207365	10	1 000
90	"		36,5	197763-197944	182	18 200	146	"	"	10,0	207366-207375	10	1 000
91	"		31,0	197945-198099	155	15 500	147	"	"	10,0	207376-207385	10	1 000
92	"		37,5	198100-198286	187	18 700	148	"	"	10,0	207386-207395	10	1 000
93	"		31,5	198287-198443	157	15 700	149	"	"	10,0	207396-207405	10	1 000
94	"		21,0	198444-198558	115	11 500	150	"	"	10,0	207406-207415	10	1 000
95	"		31,5	198559-198715	157	15 700	151	"	"	10,0	207416-207425	10	1 000
96	"		42,5	198716-198927	212	21 200	152	"	"	10,0	207426-207435	10	1 000
97	"		37,5	198928-199114	187	18 700	153	"	"	10,0	207436-207445	10	1 000
98	"		31,5	199115-199271	157	15 700	154	"	"	10,0	207446-207455	10	1 000
99A	"		294,0	199272-200400	1129	112 900	155	"	"	10,0	207456-207465	10	1 000
99B	"		352,0	200401-201752	1352	135 200	156	"	"	10,0	207466-207475	10	1 000
99C	"		40,5	201753-201908	156	15 600	157	"	"	10,0	207476-207485	10	1 000
99D	"		14,5	201909-201964	56	5 600	158	"	"	10,0	207486-207495	10	1 000
100	"		155,5	201965-202741	777	77 700	159	"	"	10,0	207496-207505	10	1 000
101	"		101,5	202742-203248	507	50 700	160	"	"	10,0	207506-207515	10	1 000
102	"		87,5	203249-203685	437	43 700	161	"	"	10,0	207516-207525	10	1 000
103	"		88,0	203686-204125	440	44 000	162	"	"	10,0	207526-207535	10	1 000
104	"		8,5	204126-204163	38	3 800	163	"	"	10,0	207536-207545	10	1 000
105	"		105,0	204164-204635	472	47 200	164	"	"	10,0	207546-207555	10	1 000
106	"		119,5	204636-205232	597	59 700	165	"	"	10,0	207556-207565	10	1 000
107	"		307,0	205233-206912	1680	168 000	166	"	"	10,0	207566-207575	10	1 000
108	I	Varasto	40,0	206913-207055	143	14 300	167	"	"	10,0	207576-207585	10	1 000
109	Auto- paikoi- tustaso	Autopaikoi- tuspaiikka	10,0	207056-207065	10	1 000	168	"	"	10,0	207586-207595	10	1 000
							169	"	"	10,0	207596-207605	10	1 000
							170	"	"	10,0	207606-207615	10	1 000
110	"	"	10,0	207066-207075	10	1 000	171	"	"	10,0	207616-207625	10	1 000
111	"	"	10,0	207076-207085	10	1 000	172	"	"	10,0	207626-207635	10	1 000
112	"	"	10,0	207086-207095	10	1 000	173	"	"	10,0	207636-207645	10	1 000
113	"	"	10,0	207096-207105	10	1 000	174	"	"	10,0	207646-207655	10	1 000
114	"	"	10,0	207106-207115	10	1 000	175	"	"	10,0	207656-207665	10	1 000
118	"	"	10,0	207116-207125	10	1 000	176	"	"	10,0	207666-207675	10	1 000
119	"	"	10,0	207126-207135	10	1 000	177	"	"	10,0	207676-207685	10	1 000
120	"	"	10,0	207136-207145	10	1 000	178	"	"	10,0	207686-207695	10	1 000
121	"	"	10,0	207146-207155	10	1 000	179	"	"	10,0	207696-207705	10	1 000

180	"	"	10,0	207706-207715	10	1 000
181	"	"	10,0	207716-207725	10	1 000
182	"	"	10,0	207726-207735	10	1 000
183	"	"	10,0	207736-207745	10	1 000
184	"	"	10,0	207746-207755	10	1 000
185	"	"	10,0	207756-207765	10	1 000
186	"	"	10,0	207766-207775	10	1 000
187	"	"	10,0	207776-207785	10	1 000
188	"	"	10,0	207786-207795	10	1 000
189	"	"	10,0	207796-207805	10	1 000
190	"	"	10,0	207806-207815	10	1 000
191	"	"	10,0	207816-207825	10	1 000
192	"	"	10,0	207826-207835	10	1 000
193	"	"	10,0	207836-207845	10	1 000
194	"	"	10,0	207846-207855	10	1 000
195	"	"	10,0	207856-207865	10	1 000
196	"	"	10,0	207866-207875	10	1 000
197	"	"	10,0	207876-207885	10	1 000
198	"	"	10,0	207886-207895	10	1 000
199	"	"	10,0	207896-207905	10	1 000
200	"	"	10,0	207906-207915	10	1 000
201	"	"	10,0	207916-207925	10	1 000
202	"	"	10,0	207926-207935	10	1 000
203	"	"	10,0	207936-207945	10	1 000
204	"	"	10,0	207946-207955	10	1 000
205	"	"	10,0	207956-207965	10	1 000
206	"	"	10,0	207966-207975	10	1 000
207	"	"	10,0	207976-207985	10	1 000
208	"	"	10,0	207986-207995	10	1 000
209	"	"	10,0	207996-208005	10	1 000
210	"	"	10,0	208006-208015	10	1 000
211	"	"	10,0	208016-208025	10	1 000
212	"	"	10,0	208026-208035	10	1 000
213	"	"	10,0	208036-208045	10	1 000
214	"	"	10,0	208046-208055	10	1 000
215	"	"	10,0	208056-208065	10	1 000
216	"	"	10,0	208066-208075	10	1 000
217	"	"	10,0	208076-208085	10	1 000
218	"	"	10,0	208086-208095	10	1 000
219	"	"	10,0	208096-208105	10	1 000
220	"	"	10,0	208106-208115	10	1 000
221	"	"	10,0	208116-208125	10	1 000
222	"	"	10,0	208126-208135	10	1 000
223	"	"	10,0	208136-208145	10	1 000
224	"	"	10,0	208146-208155	10	1 000
225	"	"	10,0	208156-208165	10	1 000
226	"	"	10,0	208166-208175	10	1 000
227	"	"	10,0	208176-208185	10	1 000
228	"	"	10,0	208186-208195	10	1 000
229	"	"	10,0	208196-208205	10	1 000
232	"	"	10,0	208206-208215	10	1 000
233	"	"	10,0	208216-208225	10	1 000
234	"	"	10,0	208226-208235	10	1 000
235	"	"	10,0	208236-208245	10	1 000
236	"	"	10,0	208246-208255	10	1 000

237	"	"	10,0	208256-208265	10	1 000
238	"	"	10,0	208266-208275	10	1 000
239	"	"	10,0	208276-208285	10	1 000
240	"	"	10,0	208286-208295	10	1 000
241	"	"	10,0	208296-208305	10	1 000
242	"	"	10,0	208306-208315	10	1 000
243	"	"	10,0	208316-208325	10	1 000
247	"	"	10,0	208326-208335	10	1 000
248	"	"	10,0	208336-208345	10	1 000
249	"	"	10,0	208346-208355	10	1 000
250	"	"	10,0	208356-208365	10	1 000
251	"	"	10,0	208366-208375	10	1 000
252	"	"	10,0	208376-208385	10	1 000
253	"	"	10,0	208386-208395	10	1 000
254	"	"	10,0	208396-208405	10	1 000
255	"	"	10,0	208406-208415	10	1 000
256	"	"	10,0	208416-208425	10	1 000

Huoneistoihin nrot 41 ja 42 kuuluu lisäksi erilliset ulkorappuset. Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kellarissa: käytävät, 3 väestönsuoja, autojen lastaustila, puku- ja pesuhuoneet sekä siivouskomerot, lämmönjakohuone, ilmastointikonehuone, sprinklerikeskus, jäähdytyskonehuoneet, varavoimakonehuone, muuntamohuone, sähköpääkeskus, talojakamo, puhelinkeskus, akkuhuone, työ- ja varastohuone, jätevarasto ja sisäänajoramppi, yhteispinta-alaltaan 2442 m<sup>2</sup>. I-kerroksessa: kauppakäytävät ja tuulikaapit yhteispinta-alaltaan 1149 m<sup>2</sup>. II-kerroksessa: kauppakäytävät yhteispinta-alaltaan 558 m<sup>2</sup>. Toimistokerroksissa: käytävät ja sähkökeskukset yhteispinta-alaltaan 446 m<sup>2</sup>. Paikoitustasojen ajorampit ja päällimmäinen paikoitustaso yhteispinta-alaltaan 3936 m<sup>2</sup> sekä huoneistot 74, 75, 76 ja 78. Autopaikoitustilat nrot 115-117, 139-141, 230-231 ja 244-246 sekä II-autopaikoitustason autopaikat 300-403.

Huoneistojen nro 10 ja 36 tilojen hallintaan liittyy kiinteistön ja huoneistojen reunassa oleva kulkukäytävä Yrjönkadun paikoitustasolle. Taloyhtiöllä on oikeus kulkukäytävän asiakaskäyttöön ko. käytävän hoitovelvollisuutta vastaan. Tähän yhtiöjärjestykseen liitetään taloa koskevat piirustukset, joista ohjeellisesti ilmenee, missä kukin huoneisto ja paikoituspaikka sijaitsevat.

#### 5 § Vastike

Yhtiökokouksen asiana on määrätä niiden vastikkeiden suuruus, mitkä osakkeenomistajien on suoritettava huoneistoistaan tai paikoituspaikoistaan. Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin. Vastikkeiden perusteena on huoneiston tai paikoituspaikan lattiapinta-alan neliömetrimäärä sen suuruusena, kuin se ilmenee tämän yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä olevan kunkin osakeluoneiston tai paikoituspaikan pinta-alasta.

Kellaritiloista, varastohuoneistoista 77 ja 108 vastike on neliömetrillä puolet huoneistojen neliömetriltä maksamasta vastikkeesta.

Autopaikoituspaikoista vastike on 0,125 osaa huoneistojen neliömetriltä maksamasta vastikkeesta.

**Autopaikan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on velvollinen suorittamaan yhtiölle latausvastiketta, jolla katetaan sähköajoneuvon lataamisesta yhtiölle aiheutuneet sähkönkulutuksen kustannukset. Vastikkeen suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena autopaikkakohtaisen mittauksen osoittamia kulutuslukuja. Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.**

Kunkin huoneiston ja autopaikoituspaikan lattiapinta-alan neliömetrimäärä on tässä suhteessa sen suuruinen kuin edellä 4 §:ssä on säädetty.

Vastikkeen määrästä ja maksutavasta päättää yhtiökokous ja vastikemaksu on määrättävä ainakin siten, että sillä voidaan suorittaa kaikki yhtiön vuotuiset menot.

**6 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista**

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan, vastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuus tulee maksaa kokonaan eikä osasuorituksia oteta vastaan. Suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

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

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

### **7 § Käyttökorvausten rinnastaminen vastikkeeseen**

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten vesimaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun ja 7 § mukaisesti.

### **8 § Hallitus**

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kalenterivuodeksi kerrallaan valitut seitsemän (7) varsinaista jäsentä.

### **9 § Puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja**

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoitettava.

### **10 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

### **11 § Toiminimen kirjoittaminen**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kukin yksin.

### **12 § Tilintarkastaja**

Yhtiössä on kaksi (2) tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen **kevät**yhtiökokouksen päättyessä.

### **13 § Tilikausi**

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajille. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle kahden viikon kuluessa asiakirjojen saamisesta, kuitenkin vähintään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

### **14 § Kokouskutsu**

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeille kirjallisesti tämän ilmoittamalla posti- tai sähköpostiosoitteella aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

### **15 § Yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun 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 tilintarkastajien palkkio;
- 8) osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien vastikkeiden suuruudesta.

valittava

- 9) hallituksen jäsenet;
- 10) tilintarkastajat (2 kpl) ja tilintarkastajien sijaiset (2 kpl)

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

### **16 § Muutostyöt**

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallinto-oikeuden. Jos muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, siihen on saatava yhtiön hallituksen tai osakkeenomistajan suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristyksiin, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen sen aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Jos muutostyö vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista, on sitä koskevia **voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä noudatettava.**

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on osakkeenomistajan kustannuksella haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Jollei hallitus tai osakkeenomistaja anna suostumusta muutokseen, tuomioistuim voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, mikäli sen raukeaminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toisaalta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituva hyöty. Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen sen on samalla veloitettava osakkeenomistaja korvaamaan aiheutuva haitta täysimääräisesti sekä määrättävä muut tarpeelliset ehdot. Tuomioistuim voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisen luvan.

Mitä edellä on säädetty muutosten tekemisestä, koskee myös lisärakentamista.

### 17 § Kunnossapitovastuu

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 2-4 momentin mukaan.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

### 18 § Pääsy huoneistoon

Yhtiön hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista huoneiston hoitoa tai yhtiön suorittamaa korjaustyötä varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja huoneiston haltijalle sopivana aikana, jolloi työn kiireellisyys tai laatu sitä estä. Jos pääsy kielletään, on hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä oikeus saada poliisilta virka-apua.

### 19 § Huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön

Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa huoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

### 20 § Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

1. osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta,
2. huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa,
3. huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti,
4. huoneistossa vietetään häiritsevää elämää, tai
5. osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä yhtiöjärjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

### 21 § Varoituksen antaminen

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle, jos se perustuu 20 §:n 1 momentin 3, 4 tai 5 kohdan mukaiseen hänen menettelystään johtuvaan seikkaan. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoitus on annettava tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta on säädetty tai muuten todistettavasti. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista ei yrityksestä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa hänelle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen hänen tietoonsa seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa.

### 22 § Päätöksen tiedoksianto

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle ja 21 §:n 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa vuokralaiselle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksesta on 21 §:ssä säädetty uhalla, että päätös muuten on tehoton.

### 23 § Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassa olon ajaksi. Jollei haltuunotto johdu huoneistossa asuvan vuokraisien menettelystä, on yhtiön ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassa olon ajaksi hänen kanssaan. Jos huoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun huoneiston yhtiön hallinnassa olo päättyy riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Ylimenevä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

### 24 § Uuden omistajan oikeus saada huoneisto haltuunsa

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin huoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin 23 §:n 2 momentin mukaan käyttää. Jos huoneisto on 23 §:n 1 momentin mukaisesti annettu vuokralle, vuokraoikeuden sitovuus uutta omistajaa kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan.

### 25 § Yhtiön omistaman kiinteistön myymiseen ja yhtiön purkamiseen tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

### 26 § Yhtiöön sovelletaan kulloinkin voimassa olevan osakeyhtiölain säännöksiä.

### 27 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemän huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verovelvolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

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

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verovelvolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä. Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkaiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.