

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 1892039-0

Yhtiö: Kiinteistö Oy Porin Antinkatu 25

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

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 01.04.2005
Voimassaoloaika 01.04.2005 -

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 PORIN ANTINKATU 25 -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Porin Antinkatu 25 ja kotipaikka Pori.

2 § Yhtiön rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia nro 140 Porin kaupungin IV kaupunginosan korttelissa 44 sekä sillä sijaitsevia rakennuksia.

3 § Osakepääoma ja nimellisarvo

Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhatta (8.000) euroa jaettuna kuuteentoistatuhanteen (16.000) viidenkymmenen (50) sentin nimellisarvoiseen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § Huoneistosiselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti.

Huoneistoluettelu:

PORR	HUON	KERR	TYYPPI	PINTA- ALA M2/KPL	OSAKKEET		
					NUMERO T	KPL	
	at1				1-	18	18
	at2				19-	36	18
	at3				37-	54	18
	at4				55-	72	18
	at5				73-	90	18
	at6				91-	108	18
	at7				109-	126	18
	at8				127-	144	18
	at9				145-	162	18
	at10				163-	180	18
	at11				181-	198	18
	at12				199-	216	18
	at13				217-	234	18
	at14				235-	252	18
	at15				253-	270	18
	at16				271-	288	18
	at17				289-	306	18
	at18				307-	324	18
	at19				325-	342	18
	at20				343-	360	18
	at21				361-	378	18
	at22				379-	396	18
	at23				397-	414	18

at24				415-	432	18
at25				433-	450	18
at26				451-	468	18
at27				469-	486	18
at28				487-	504	18
at29				505-	522	18
at30	A			523-	544	22
at31	A			545-	566	22
at32	A			567-	588	22
at33	A			589-	610	22
at34	A			611-	632	22
at35	A			633-	654	22
at36	A			655-	676	22
at37	A			677-	698	22
at38	A			699-	716	18
at39	A			717-	734	18

var 1	0	varasto	77,5	735-	771	37
var 2	0	varasto	36,5	772-	791	20
var 3	0	varasto	96,5	792-	836	45
var 4	0	varasto	26,5	837-	848	12
at40				849-	859	11
at41				860-	870	11
at42				871-	881	11
at43				882-	891	10
at44				892-	901	10
at45				902-	910	9
var 5	0	varasto	12,5	911-	918	8
var 6	0	varasto	56,5	919-	947	29

LT1	I	liiketila	717,0	948-	1880	933
LT2	I	liiketila	406,0	1881-	2409	529
LT3	I	liiketila	269,0	2410-	2759	350
LT4	I	liiketila	81,0	2760-	2864	105
LT5	I	liiketila	205,0	2865-	3131	267
T1	II	toimisto	193,0	3132-	3383	252
T2	II	toimisto	1 062,0	3384-	4769	1386

A	1	III	h+kk+s	27,0	4770-	4957	188
	2	III	h+kk+s	35,0	4958-	5186	229
	3	III	h+kk+s	35,5	5187-	5418	232
	4	III	h+kk+s	39,0	5419-	5671	253
	5	IV	h+kk+s	32,0	5672-	5898	227
	6	IV	h+kk+s	35,0	5899-	6142	244
	7	IV	h+kk+s	35,5	6143-	6389	247
	8	IV	h+kk+s	39,0	6390-	6658	269
	9	V	h+kk+s	32,0	6659-	6898	240
	10	V	h+kk+s	35,0	6899-	7156	258
	11	V	h+kk+s	35,5	7157-	7418	262
	12	V	h+kk+s	39,0	7419-	7703	285
	13	VI	h+kk+s	32,0	7704-	7957	254
	14	VI	h+kk+s	35,0	7958-	8230	273
	15	VI	3h+k+s	78,5	8231-	8764	534
B	16	III	h+kk+s	33,5	8765-	8990	226
	17	III	h+kk+s	33,5	8991-	9216	226

18	III	h+kk+s	34,5	9217-	9447	231
19	III	h+kk+s	35,0	9448-	9681	234
20	III	h+kk+s	35,0	9682-	9915	234
21	III	3h+k+s	72,0	9916-	10344	429
22	IV	2h+k+s	41,0	10345-	10627	283
23	IV	h+kk+s	33,5	10628-	10867	240
24	IV	h+kk+s	34,5	10868-	11112	245
25	IV	h+kk+s	35,0	11113-	11360	248
26	IV	h+kk+s	35,0	11361-	11608	248
27	IV	3h+k+s	72,0	11609-	12063	455
28	V	4h+k+s	124,5	12064-	12923	860
29	V	h+kk+s	35,0	12924-	13186	263
30	V	h+kk+s	35,0	13187-	13449	263
31	V	3h+k+s	72,0	13450-	13931	482
32	VI	5h+k+s	159,5	13932-	15213	1282
33	VI	h+kk+s	35,0	15214-	15491	278
34	VI	3h+k+s	72,0	15492-	16000	509
Yhteensä			4 831,5			16000

Jokaiseen asuntoon kuuluu käyttöoikeus noin 2,0 m2:n suuruiseen irtaimistovarastoon, kuitenkin niin että huoneistoon 32 kuuluu käyttöoikeus kahteen 2,0 m2:n suuruiseen irtaimistovarastoon.

Autopaikkoihin at30 A-at37 A liittyy kuhunkin hallintaoikeus vastaavalla numerolla ja tunnuksella B osoitettuun autopaikkaan.

Yhtiön välittömässä hallinnassa on varastoja ja teknisiä tiloja sekä VSS-tilat. Rauhan aikana VSS-tiloja käytetään yhtiön irtaimistovarastoina.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu rahoitus- ja hoitovastikkeisiin.

Rahoitusvastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä ei kuitenkaan osakkeiden 1-947 osalta, joihin yhtiölainaa ei kohdistu. Rahoitusvastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot.

Hoitovastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-alaa kuitenkin, niin että varastojen, osakkeet 735-848 ja 911-947, osalta pinta-ala kerrotaan kertoimella 0,3, liiketilojen, osakkeet 948-3.131, osalta pinta-ala kerrotaan kertoimella 1,3, toimistojen, osakkeet 3.132-4.769, osalta pinta-ala kerrotaan kertoimella 1,1 ja autopaikkojen, osakkeet 1-522, 699-734 ja 849-910 osalta vastiketta maksetaan 5 asuin-neliömetrin mukaan sekä autopaikkojen, osakkeet 523-698 osalta vastiketta maksetaan 8 asuin-neliömetrin mukaan. Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot.

Yhtiökokouksella on oikeus määrätä kulutetusta vedestä erillinen korvaus, joka määrätään asuinhuoneiston osalta huoneistossa vakinaisesti asuvien henkilöiden lukumäärien ja liike-toimistotilojen osalta niissä työskentelevien henkilöiden suhteessa.

Huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, jos huoneistoihin hoitovastikkeen laskemistarkoituksessa asennetaan vastaavat mittauslaitteet. Mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset suoritetaan 3 momentissa mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sekä 4 momentissa mainitun maksun sijasta.

Mikäli tästä tai 6 §:stä ei muuta johdu, on vastikkeet määrättävä kultakin hoitovastikkeen osalta huoneistoneliömetriltä ja rahoitusvastikkeen osalta osakkeelta saman suuruisiksi.

Yhtiövastikkeen sekä edellä 4 tai 5 momentissa mainitun korvauksen tai korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

a. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

b. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen vastikeperusteen mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

c. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- ja tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Jos yhtiö arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen seurauksena saa palautuksena takaisin uudisrakentamiseen sisältynyttä arvonlisäveroa, tulee mainittu määrä käyttää palautukseen oikeutettujen huoneistojen yhtiölainaosuuksien lyhentämiseen.

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 § Lainaosuussuoritukset

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistoonsa kohdistuvan osuuden kiinteistön rakentamista varten otetuista lainoista ja muista sellaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista 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.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä 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 1 momentissa 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 osakkeenomistajien vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot. Lainaosuuden suorittamisesta on tehtävä merkintä osakeluetteloon.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen

käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolme varsinaista jäsentä. 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 arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja hallituksen siihen valitsema jäsen.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijäksi tulee mahdollisuuksien mukaan valita yhtiön kiinteistön sijaintipaikkakunnalla toimiva Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry:n auktorisoima isännöitsijä.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajalla. Isännöitsijälle suoritettavan palkan määrää yhtiön hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat, paitsi hallitus, myös hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

11 § Tilintarkastajat

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

Tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppakamarin tai Kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö. Jos tällainen yhteisö on tilintarkastajaksi valittu, ei varatilintarkastajaa tarvitse tälle valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

12 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajille, joiden tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan todistettavasti kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella tai julkaisemalla se yhtiökokouksen määräämässä

sanomalehdessä. Kokouskutsun tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

14 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

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 isännöitsijälle;
6. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;

valittava

8. hallituksen jäsenet sekä tarvittaessa
9. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

käsiteltävä

10. 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.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai, kun se lain mukaan on pidettävä.

15 § Äänioikeus

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja on poissa olevalla oikeus käyttää äänivaltaa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, mikäli ei laissa ole toisin säädetty.

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