

PORIN LINJA-AUTOASEMAKIINTEISTÖ OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi **ja kotipaikka**

Yhtiön toiminimi on Porin Linja-autoasemakiinteistö Oy **ja kotipaikka Pori.**

2 § Yhtiön kotipaikka

Yhtiön **kotipaikka on Pori.**

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja hoitaa **linja-autoasemakiinteistöä omistamaansa Porissa sijaitsevaa kiinteistöä 609-9-81-1 ja sillä sijaitsevia rakennuksia sekä harjoittaa yhtiön rakennuksissa sijaitsevien tilojen vuokrausta edistääkseen siten osaltaan kotipaikkakunnallaan liikennettä ja palvellakseen matkustavaa yleisöä.**

~~3 § Yhtiön osakepääoma~~

~~Yhtiön osakepääoma on neljäkymmentäkaksituhattayhdeksänsataa (42.900,00) euroa jaettuna tuhanteenyhdeksäänsataanviiteenkymmeneen (1.950) nimellisarvoltaan 22,00 euron suuruiseen osakkeeseen.~~

4 § **Huoneistositelämä Tilojen hallinnan jakaantuminen**

Yhtiön osakkeet tuottavat hallintaoikeuden yhtiön omistamassa **linja-autoasema** rakennuksessa sijaitseviin huoneistoihin seuraavasti:

Kerros ja nro	Huoneistotyyppi	Pinta-ala m ²	Jyv. luku	Jyv. p-ala m ²	Osake-luku	Osakk. nrot
K 01	Varasto	70,5	0,5	35,25	35	1-35
K 02	Varasto ja sos. tilat	139,0	0,5	69,5	70	36-105
K 03	Varasto	56,0	0,55	30,8	31	106-136
K 04	Varasto	9,0	0,5	4,5	4	137-140
K 05	Liikehuoneisto	619,5	0,554	337,0	337	141-477
K 06	Varasto	77,5	0,5	38,75	39	478-516
I 11	Ravintola-huoneisto	171,0	1,0	171,0	171	517-687

I 12	Liike- huoneisto	382,5	1,0	382,5	382	688-1069
I 13	Yleisö WC:t	18,0	1,0	18,0	18	1070-1087
I 14	Monitoimitila	339,0	1,0	339,0	339	1088-1426
I 15	Liike- huoneisto	109,0	1,0	109,0	109	1427-1535
I 16	Ravintola- huoneisto	222,0	1,0	222,0	222	1536-1757
I 17	Liike- huoneisto	30,5	1,0	30,5	31	1758-1788
II 20	Liike- huoneisto	162,0	1,0	162,0	162	1789-1950

~~Huoneiston n:o 12 osakkeet oikeuttavat lisäksi aikataulu-, mainos- ja yleisöautomaattipaikkoihin odotushallissa n:o 14 hallituksen tarkemmin määrittämällä tavalla.~~

Yhtiöjärjestyksessä ravintola-, liike-, ~~odotus-~~ tai varastohuoneistoksi tai **monitoimitilaksi** merkittyjä huoneistoja on niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai vuokralainen oikeutettu käyttämään kaikkeen sellaiseen liike- ja elinkeinotoimintaan tai ammatin harjoittamiseen, mikä ei ole ristiriidassa kaupungin järjestyksen, **rakennusluvan** tai tonttia koskevien asemakaavamääräysten ~~eikä linja-autoasemakiinteistön~~ kanssa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat huonetilat:

K	Kellarivarasto	15,5 m ²
K	Tekniset ym. yleistilat	129,0 m ²
K	IV Konehuone	63,5 m ²
K,I,II	Porrashuone ja käytävätiloja	140,0 m ²
Yhteensä		421,5 m ²
Pinta-ala on yhteensä		2827,0 m ²

5 § Toiminimenkirjoitus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

6 § Yhtiön osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on neljäkymmentäkaksituhatta yhdeksänsataa (42.900,00) euroa.

~~Osakkeiden lukumäärä on tuhat yhdeksänsataaviisikymmentä jaettuna tuhanteenyhdeksäänsataanviiteenkymmeneen (1.950) nimellisarvoltaan 22,00 euron suuruiseen osakkeeseen.~~

7 § Tilojen hallintamääräykset

Yhtiön osakkaat ovat oikeutettuja hallitsemaan ja ~~toiselle henkilölle~~ vuokraamaan huoneistoja ~~toiselle henkilölle~~, mutta ovat kuitenkin vastuussa vastikkeen ja muiden huoneistosta menevien maksujen suorittamisesta yhtiölle.

Osakkeenomistaja on velvollinen pitämään omalla kustannuksellaan hallitsemaansa huoneistoa ja käyttämiänsä tiloja hyvässä kunnossa ~~kuitenkin niin, että odotushallihuoneiston n:o 14 siivous on yhtiön tehtävä kustannuksellaan.~~

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, etteivät hänen rakennukseen tuomansa laitteet tai niiden kiinnittämiseksi ehkä tehtävät rakenteet, korjaus- ja muutostyöt tuota haittaa muille osakkeenomistajille eivätkä vahingoita ~~yhtiön tai muiden osakkeenomistajien~~ rakenteita tai laitteita.

Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne yhteiset, yhtiön kustantamat lämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohdot ja ilmastointilaitteet sekä nostopöydät, jotka rakennuksessa olivat, kun se luovutettiin osakkeenomistajille, tai jotka yhtiö mahdollisesti myöhemmin laittaa. Osakkeenomistaja on velvollinen pitämään kustannuksellaan kunnossa sellaiset tässä sanotut erikoislaitteet, jotka hänen kustannuksellaan on rakennettu. Yleisö-WC -laitoshuoneiston n:o 13 laitteiden kunnossapidosta ja huollosta vastaa kuitenkin osakkeenomistaja.

Kaikki ulkopuoliset korjaukset ovat yhtiön asiana, samoin ~~tale~~yhtiölle 4 §:n mukaan kuuluvien tilojen kunnossapito, ellei tästä 7 §:stä ~~pykälän 2 momentista~~ muuta johdu.

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan muutoksia, mikäli se voi tapahtua aiheuttamatta haittaa toiselle osakkeenomistajalle ja vahingoittamatta rakennusta. Kaikkiin muutostöihin on saatava hallituksen lupa. Mikäli muutostyöhön tarvitaan viranomaisen lupa, on yhtiön hallituksen se hankittava osakkaan kustannuksella.

Mainoksia, ilmoituksia ja vastaavia sekä yleisöautomaatteja voidaan kiinnittää tai pystyttää rakennuksen julkisivuihin ja taloyhtiön omiin tiloihin vain hallituksen luvalla ja sen määräämin ehdoin.

8 § Yhtiövastike ja tilojen haltuunotto

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle maksettavan vastikkeen suuruuden. Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Vastike jaetaan hoito- ja **pääoma**vastikkeeseen siten, että kaikki muut kustannukset kuin ne, jotka jäljempänä on määrätty **katettaviksi pääoma**vastikkeella, **katetaan** hoitovastikkeilla.

Hoito- ja **pääoma**vastikkeen perusteena ovat 4 §:ssä mainitut osakeluvut. **Pääoma**vastikkeella katetaan **ne** yhtiön **pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.**

Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle huoneistojen osakeluvun mukaan laskettavan, **pääoma**vastikkeeseen sisältyvän osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana ja hallitus voi määrätä myös kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuussuoritus on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Jos eräännyttä vastiketta ei makseta tai jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti **vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta** tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle **aiheutuu** siitä haittaa, **tai** jos huoneistossa vietetään **häiritsevää elämää** taikka jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilyttämiseksi **yhtiön tiloissa** on tarpeellista, eikä ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamasta varoituksesta, voi yhtiökokous, ellei rikkomuksella ole vähäinen **merkitys**, päättää että huoneisto on määrättyksi, **enintään kolmen vuoden** ajaksi luovutettava yhtiön **hallintaan**.

Otettaessa huoneisto yhtiön **hallintaan**, on soveltuvin osin noudatettava voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain menettelysäännöksiä.

9 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiön on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumuksen.

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvollisiksi hakeutuneiden huoneistojen osakelukumäärää seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioituista arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen jyvitetyn pinta-alan 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.
4. Arvonlisäverovastikkeiden laskentaperusteena käytetään Hyöty osakkaalle -mallia. Jos osakkeenomistajia, jotka ovat tämän pykälän mukaan velvollisia maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvollisiksi hakeutuneiden huoneistojen osakelukumäärää.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja tavan määrää hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdolliset aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus on jo lakannut.

10 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu neljä (4) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ~~seuraavaan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.~~

Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. **Jos äänet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Jos äänet menevät puheenjohtajan vaalissa tasan, vaali ratkaistaan arvalla.**

11 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

~~10 § Toiminimenkirjoitus~~

~~Yhtiön toiminimen kirjoittavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.~~

12 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. **Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.**

Tilintarkastajan toimikausi **on tilikausi ja hänen tehtävänsä** päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan **kaksi kuukautta neljä viikkoa** ja viimeistään viikkoa ennen kokousta **tämän yhtiölle ilmoittamalla posti- tai sähköpostiosoitteella.**

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä **kesäkuun** loppuun mennessä.

Kokouksessa on esitettävä

1. tilinpäätös, ~~joka käsittää tuloslaskelman, taseen~~ ja toimintakertomus,
2. tilintarkastuskertomus,

3. 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,

4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat,

päätettävä

5. ~~tuloslaskelman ja taseen tilinpäätöksen~~ vahvistamisesta,

6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto ~~tai tappio~~ antaa aiheutta,

7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,

8. hallituksen jäsenten palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista,

9. tilintarkastajan palkkioista,

10. talousarvioista ~~vahvistamisesta kuluvalle vuodelle~~ ja yhtiövastikkeesta,

valittava

11. hallituksen jäsenet ja varajäsenet,

12. tilintarkastaja ja ~~tarvittaessa~~ varatilintarkastaja.

15 § Tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös ~~tositteineen ja hallituksen toimintakertomus~~ on luovutettava tilintarkastajalle neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. ~~viimeistään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta annettava tilintarkastajalle, jonka tulee palauttaa ne kirjallisine tilintarkastuskertomuksineen~~ Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa ~~hallitukselle~~ viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

16 § Lunastuslauseke

Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle ja on osakkeenomistajilla oikeus lunastaa osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus ei koske perintöön, testamenttiin, naimaoikeuteen, avio-oikeuteen ja sulautumiseen perustuvia saantoja.

2. Jos useammat osakkaat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, eivätkä pääse jakoperusteesta yksimielisiksi, on arvan ratkaistava, kenelle osake on tuleva.

3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton, tahi luovutushintaa muusta syystä ei voida määritellä, käypä hinta, jonka määrää ellei siitä sovita Keskuskauppakamarin asettama välimies.

4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeiden siirtymisestä kahden viikon kuluessa **siitä, kun hallitus on saanut tiedon osakkeen siirtymisestä**. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.

5. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle kuukauden kuluessa **siitä, kun hallitus on saanut tiedon osakkeen siirtymisestä**.

6. Lunastushinta on suoritettava **sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien -tai mainitussa ajassa talletettava ulosoton haltijalle.**

~~Tämä pykälä on merkittävä osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.~~

16 § Määräenemmistöpäätökset

~~Muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallintaoikeutta, älköön yhtiöjärjestykseen tehtäkö, elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä. Kuitenkin voivat osakkeenomistajat sopia huonetilojen yhdistämisestä huoneistosta toiseen luovuttamalla vastaavan määrän osakkeita ja voivat osakkeenomistajat jakaa huonetilansa kahteen tai useampaan osaan jakamalla niitä vastaavat osakkeet eri tilojen kesken vastaavassa suhteessa, joissa tapauksissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen riittää yhtiökokouksen päätös, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.~~

~~Yhtiöjärjestyksen muuta muuttamista ja yhtiön purkamista niin myös kiinteän omaisuuden luovuttamista, kiinteistön ostamista tai vaihtamista koskevan päätöksen tekoon vaaditaan yhtiökokouksen päätös, jota on kannattanut vähintään kolmeneljäsosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.~~

18 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Siitä osin kuin edellä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain määräyksiä. Sen lisäksi tulevat yhtiöön **osakeyhtiölakia täydentävästi** sovellettaviksi

~~soveltuvin osin~~ sellaiset asunto-osakeyhtiölain määräykset, jotka eivät ole ristiriidassa osakeyhtiölain pakottavien säännösten kanssa.

~~Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 39 §:ää. Siten yhtiövastiketta voidaan periä myös lisärakentamiseen, lisäalueen hankkimiseen ja yksinomaan huoneistojen asumistasoa kohottaviin perusparannuksiin tai uudistuksiin, jos hankkeet täyttävät asunto-osakeyhtiölain 5 §:ssä tarkoitetut edellytykset. Kustannukset kaikista yhtiön teettämistä korjauksista tai uudistuksista jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden suhteessa.~~

~~Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölain 49 §:n säännöksiä asukkaiden/vuokralaisten osallistumisoikeudesta yhtiökokoukseen.~~