

Kysytty 23-08-2022. Voimassa 12-05-2022 lähtien
Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka
Yhtiön toiminimi on As Oy Kouvolan Lasipalatsi ja kotipaikka on Kouvola.

2 § Yhtiön toimiala
Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Kouvolan kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 1038 sijaitsevasta tontista 12 3000/5660 suuruista määräosaa sekä määräosalle rakennettavaa asuinrakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma ja osakkeet
Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 2500 euroa ja yhtiön osakekanta koostuu 10000 osakkeesta. Yhtiön osakekirjat on painettava asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.
Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Nro	Krs	Tyyppi	m2	Osak- keiden lkm	n:ot	osake- ryhmä	Käyttö- tarkoitus
01	1	1h+avok.	37,0	370	1-370	1	asunto
02	1	2h+kk	51,5	515	371-885	2	asunto
03	1	2h+avok.	45,5	455	886-1340	3	asunto
04	2	2h+avok.	45,5	455	1341-1795	4	asunto
05	2	2h+kk	51,5	515	1796-2310	5	asunto
06	2	1h+avok.	31,5	315	2311-2625	6	asunto
07	2	1h+avok.	31,5	315	2626-2940	7	asunto
08	2	1h+avok.	31,5	315	2941-3255	8	asunto
09	2	2h+kk	51,5	515	3256-3770	9	asunto
10	2	2h+avok.	45,5	455	3771-4225	10	asunto
11	3	2h+avok.	45,5	455	4226-4680	11	asunto
12	3	2h+kk	51,5	515	4681-5195	12	asunto
13	3	1h+avok.	31,5	315	5196-5510	13	asunto
14	3	1h+avok.	31,5	315	5511-5825	14	asunto
15	3	1h+avok.	31,5	315	5826-6140	15	asunto
16	3	2h+kk	51,5	515	6141-6655	16	asunto
17	3	2h+avok.	45,5	455	6656-7110	17	asunto
18	4	2h+avok.	45,5	455	7111-7565	18	asunto
19	4	2h+kk	51,5	515	7566-8080	19	asunto
20	4	1h+avok.	31,5	315	8081-8395	20	asunto
21	4	1h+avok.	31,5	315	8396-8710	21	asunto
22	4	1h+avok.	31,5	315	8711-9025	22	asunto
23	4	2h+kk	51,5	515	9026-9540	23	asunto
24	4	2h+avok.	45,5	460	9541-10000	24	asunto

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Irtaimistovarasto 2 kpl
Kiinteistövarasto
Ulkoiluvälinevarasto
Pukuhuone

Pesuhuone
Löylyhuone
Wc
Kuivaushuone
Siivoustila
Sähkö/telehuone
Lämmönjakohuone
IV-konehuone

Autohallipaikkoja 25

4 § Vastikkeet ja käyttömaksut

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen sekä muiden maksujen suuruuden.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Pääomavastike määrätään niille huoneistojen osakkeille, joihin kohdistuu yhtiön pitkäaikaista lainoitusta tai muita kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia. Pääomavastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä tai muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista tai muista kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta aiheutuvista kustannuksista.

Pääomavastike lasketaan käyttäen edellä 3 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun pääomavastikkeeseen kuuluvat menot tai muut kuin käyttömaksuilla korvattavat menot. Hoitovastike määräytyy 3 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaan ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

VESIMAKSU

Asuinhuoneistojen huoneistokohtaisesti kulutetusta kylmästä ja lämpimästä vedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuvista kuluista suoritetaan hallituksen määräämä maksu erillisen mittauksen mukaisesti. Hallitus voi määrätä ennakona perittäväksi maksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän suhteessa.

SÄHKÖ

Kukin huoneisto tekee erikseen sähkösopimuksen sähkölaitoksen kanssa. Asuinhuoneistojen osakkeenomistajat vastaavat kaikista omistamansa huoneiston sähkön käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

5 § Yhtiön pitkäaikaisten lainojen ennaaikainen takaisinmaksu
Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle huoneistojen 3 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko kokonaan tai yhtiökokouksen päättämässä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen

määräminä aikoina. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista pois maksetuista 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. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

6 § Rahastojen perustaminen

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa rakennus-, lainanlyhennys-, arvonkorotus- ym. rahastoja.

7 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään yksi ja enintään viisi jäsentä. Jos hallituksen jäseniä on vähemmän kuin kolme, on valittava yksi varajäsen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

8 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä, joka huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

9 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa paitsi hallitus myös hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin sekä kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallitus voi antaa edustusoikeuden myös hallituksen jäsenelle tai muulle henkilölle.

10 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varantilintarkastaja. Tilintarkastajan ja hänen varamiehensä tulee olla joko KHT- tai HTM-tilintarkastajia ja heidät valitaan tehtävään toistaiseksi. Tilintarkastajana voi toimia tilintarkastusyhteisö yksinkin.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1-31.12.

Tilinpäätös on luovutettava neljän (4) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi (2) viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

12 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta postitse osoitteilla, jotka osakkeenomistajat ovat

yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet tai vaihtoehtoisesti samassa ajassa toimittamalla kutsu tiedoksi tähän tarkoitukseen ilmoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

13 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä

- tilinpäätös
- toimintakertomus
- tilintarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- hallituksen jäsenten määrästä sekä
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä.

valittava

- hallituksen jäsenet sekä
- tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

käsiteltävä

- mahdolliset muut kokouskutsussa mainitut asiat.

14 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu alkuperäisistä piirustuksista poikkeavien rakennelmien osalta

Huoneistoon tai huoneistoparvekkeelle yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin ns. lisä- ja muutostyönä tehtyjen alkuperäisistä piirustuksista poikkeavien ratkaisujen (esim. LVIS- ratkaisut, kuten huoneistokohtainen jäähdytys, huoneistoparvekkeille asennetut lämmittimet, huoneistoparvekkeille tehdyt rakenteet/rakennelmat jne.) osaltaan korjaus-, huolto-, kunnossapito-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla.