

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on As Oy Oulun Soittoniekka.

2 § Yhtiön kotipaikka on Oulu.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 56407100160001

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto:

Yhtiön toimialana on vuokran nojalla hallita Oulun kaupungin Hiukkavaaran kaupunginosassa (71) korttelissa nro 16 tonttia nro 1 sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia asuinrakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

Talo A

Osoite: Soittajankuja 1, Oulu

Talo A, Soittajankuja 1, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	4h+k+s	102,50 m ²	1-2629	2629	asuinhuoneisto
Krs. 1-2					
A 2	5h+k+s	118,50 m ²	2630- 5479	2850	asuinhuoneisto
Krs. 1-2					
A 3	5h+k+s	118,50 m ²	5480- 8329	2850	asuinhuoneisto
Krs. 1-2					
A 4	3h+k+s	80,50 m ²	8330- 10459	2130	asuinhuoneisto
Krs. 1-2					
A 5	4h+k+s	89,00 m ²	10460- 12829	2370	asuinhuoneisto
Krs. 1-2					
A 6	3h+k+s	80,50 m ²	12830- 14959	2130	asuinhuoneisto

Krs. 1-2

Talo B

Osoite: Soittajankuja 1, Oulu

Talo B, Soittajankuja 1, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
B 7	3h+k+s	80,50 m ²	14960- 17089	2130	asuinhuoneisto

Krs. 1-2

B 8	3h+k+s	80,50 m ²	17090- 19219	2130	asuinhuoneisto
-----	--------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

B 9	3h+k+s	80,50 m ²	19220- 21349	2130	asuinhuoneisto
-----	--------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

B 10	3h+k+s	80,50 m ²	21350- 23479	2130	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

Talo C

Osoite: Soittajankuja 1, Oulu

Talo C, Soittajankuja 1, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
C 11	3h+k+s	80,50 m ²	23480- 25609	2130	asuinhuoneisto

Krs. 1-2

C 12	4h+k+s	102,50 m ²	25610- 28238	2629	asuinhuoneisto
------	--------	-----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 13	4h+k+s	102,50 m ²	28239- 30867	2629	asuinhuoneisto
------	--------	-----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 14	4h+k+s	89,00 m ²	30868- 33237	2370	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 15	5h+k+s	118,50 m ²	33238- 36087	2850	asuinhuoneisto
------	--------	-----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 16	5h+k+s	118,50 m ²	36088-38937	2850	asuinhuoneisto
C 17	4h+k+s	102,50 m ²	38938-41566	2629	asuinhuoneisto

Krs. 1-2

C 18	4h+k+s	89,00 m ²	41567-43936	2370	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	-------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 19	4h+k+s	102,50 m ²	43937-46565	2629	asuinhuoneisto
------	--------	-----------------------	-------------	------	----------------

Krs. 1-2

C 20	4h+k+s	102,50 m ²	46566-49194	2629	asuinhuoneisto
------	--------	-----------------------	-------------	------	----------------

Krs. 1-2

Talo D

Osoite: Soittajankuja 1, Oulu

Talo D, Soittajankuja 1, Oulu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
D 21	5h+k+s	118,50 m ²	49195-52044	2850	asuinhuoneisto

Krs. 1-2

D 22	4h+k+s	89,00 m ²	52045-54414	2370	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	-------------	------	----------------

Krs. 1-2

D 23	4h+k+s	89,00 m ²	54415-56784	2370	asuinhuoneisto
------	--------	----------------------	-------------	------	----------------

Krs. 1-2

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Kaikilla huoneistoilla on autokatospaikka ja A, C sekä D -talojen asunnoilla myös autopaikka, joiden hoitokustannuksista vastaavat kyseisten huoneistojen osakkaat. Osakkeiden haltijat vastaavat pihojensa kunnossapidosta. Kiinteiden rakenteiden, isojen puiden ja muiden korkeiden kasvien istuttamiseen tarvitaan yhtiön lupa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät yhteiset piha-alueet, kolme autopaikkaa (vieraspaikat), tekniset tilat, jätteen syväkeräysastiat sekä väestönsuoja, jossa sijaitsee muulloin kuin kriisin aikana huoneistojen A1-D23 huoneistokohtaiset irtainvarastot.

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin.

5 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

6 §

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoito-, pääoma- ja mediavastikkeeseen.

Pääomavastike käsittää yhtiön rakentamiseen otettujen pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeeseen kuuluvat menot.

Yhtiössä on kiinteistölaajakaista ja kaapelitelevisio, joilla toimitetaan jokaiselle asuinhuoneistolle internet-palveluyhteys sekä kaapelitelevision vapaat kanavat. Laajakaistan ja kaapelitelevision peruskustannukset katetaan mediavastikkeella, jonka yhtiökokous määrää ko. palveluiden kustannusta vastaavaksi ja yhtä suureksi kultakin huoneistolta. Mediavastike peritään kaikilta huoneistoilta käytöstä riippumatta.

Hoitovastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena edellä 4§:ssä tarkoitettujen huoneistojen pinta-alojen suhdetta.

Pääomavastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden 1-56784 lukumäärien suhdetta.

Mikäli yhtiö ottaa muuta kuin yhtiöjärjestyksen edellä 2 momentissa tarkoitettua rakentamiseen otettua lainaa, määrää yhtiökokous ko. muun lainan osalta pääomavastikkeen käyttäen perusteena huoneistojen hoitovastikkeen määräämistapaa.

Huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, kun yhtiöön on asennettu rakennusvaiheessa tai sen jälkeen vastaavat mittauslaitteet. Hallitus voi määrätä ennakkona perittävän korvauksen kulutetusta vedestä asuinhuoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän suhteessa.

Vastikkeen sekä edellisessä momentissa mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistossa kulutetusta sähköstä kukin osakkeenomistaja maksaa suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

7 §

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden 1-56784 lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön rakentamista varten otetuista pitkäaikaisista lainoista joko kokonaan tai hallituksen päättämissä erissä. Lisäksi osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle hoitovastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiöjärjestyksen 6 §:n 7 momentin mukaisesta lainasta. Suoritusten 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.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista 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.

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.

8 §

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kaksi (2) varsinaista jäsentä ja kaksi (2) varajäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9 §

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. Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

10 §

Yhtiölle ei tarvitse valita isännöitsijää. Hallitus voi halutessaan valita isännöitsijän. Isännöitsijä voi toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

11 §

Yhtiölle ei tarvitse valita tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa. Varsinainen yhtiökokous voi halutessaan valita tilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan sekä varatilintarkastajan ja/tai toiminnantarkastajan sijaisen.

12 §

Yhtiön tilikausi on 1.1.-31.12. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

13 §

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain viimeistään kesäkuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.

14 §

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan

aikaisintaan kuusi viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta toimittamalla kutsu kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella (postiosoite tai sähköpostiosoite).

15 §

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

- tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
- 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
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat
- selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkistuksista
- että huoltokirjan mukaiset huoltotoimenpiteet on tehty

päätettävä:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- määrättävä hallituksen jäsenten palkkiot
- valittava hallituksen jäsenet

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

16 §

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta. Kukaan ei saa kuitenkaan äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokoukseen osaaottavien yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta.

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

17 §

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin on tehty ns. lisä- ja muutostyönä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön muiden huoneistojen perusratkaisusta, esimerkiksi huoneistoon on asennettu takka, vastaa itse niiden aiheuttamista ylläpito- (esimerkiksi takan nuohous) ja perusparannuskuluista. Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisusta aiheutuu kustannuksia asunto-osakeyhtiölle, yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen alkuperäisten ratkaisujen yhtiölle aiheuttamat keskimääräiset kulut. Näin perittävän kustannusten suuruudesta päättää yhtiön hallitus. Sikäli kun aiheutuvaa kustannusta ei saada mitattua, hallitus arvioi suoritettavan korvauksen määrän perustuen mahdollisimman tarkkaan arvioon yhtiölle aiheutuvista kuluista.

