

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 23.03.2022

Toiminimi: Kiinteistö Oy Espoon Keskusten Pysäköintitalo

Yritys- ja yhteisötunnus: 0550217-3

Voimassaoloaika, alkaen 06.08.2003

Kyselyajankohta: 23.03.2022 09:45:25

KIINTEISTÖ OY ESPOON KESKUKSEN PYSÄKÖINTITALO YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Espoon Keskusten Pysäköintitalo ja kotipaikka Espoo.

2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Espoon 40. kaupunginosan korttelin 40213 tonttia n:o 1 ja sanotun kaupunginosan korttelin 40218 LPA-tonttia n:o 2 ja omistaa ja hallita niille rakennettuja rakennuksia. Yhtiö voi omistaa vuokratulo-osakeyhtiöiden, asunto-osakeyhtiöiden- ja paikoitus- sekä huoltoyhtiöiden osakkeita.

3 § Yhtiön osakepääoma on seitsemänsataakahdeksänkymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakuusitoista euroa ja yhdeksänkymmentäyhdeksän senttiä (789.716,99), jaettuna kahteenkymmeneentuhanteen kuuteenkymmeneenkuuteen (20.066) osakkeeseen, jotka oikeuttavat 4 §:ssä tarkemmin määrättyjen tilojen hallintaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyin edellytyksin.

4 § Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden yhtiölle maksettavaa vastiketta vastaan hallita tiloja osakkeita vastaavasti yhtiön omistamissa rakennuksissa seuraavasti:

Käyttö- tarkoitus	Sijainti- krs	Pinta ala	Jyvitys- kerroin	Jyvitetty- pinta-ala	Osakkeiden numerot
Ravintola	I	404	3	1212	00001-00606
Paikoitus- tila	I	194	1	194	00607-00897
Paikoitus- tila	I	204	1	204	00898-01203
Paikoitus- tila	I	1140	1	1140	01204-02913
Paikoitus- tila	I	577	1	577	02914-03778
Paikoitus- tila	I	204	1	204	03779-04084
Varasto	I	35	2	70	04085-04182
Toimisto- ja kunnossapito- tila	I	132	3	396	04183-04842
Paikoitus- tila	II	332	1	332	04843-05340
Paikoitus- tila	II	2007	1	2007	05341-08350
Paikoitus- tila	III	693	1	693	08351-9390
Paikoitus- tila	III	377	1	377	9391-9956
Paikoitus- tila	III	1880	1	1880	09957-12776
Paikoitus- tila	IV	1118	0,6	670,8	12777-14006
Paikoitus- tila	IV	1554	0,6	932,4	14007-15716
Paikoitus- tila	IV	278	0,6	166,8	15717-16022
Paikoitus- tila	Kannen alla	1580	1	1580	16023-18392
Paikoitus- tila	Kannen alla	51	1	51	18393-18469
Paikoitus- tila	Kannen alla	8	1	8	18470-18482
Paikoitus- tila	Kannella	1046	0,6	627,6	18483-19634
Paikoitus- tila	Kannella	391	0,6	234,6	19635-20066

Yhtiön hallintaan jäävät seuraavat tilat:
- ulkoporras talon eteläpäädyssä.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Yhtiövastike jakaantuu pääomavastikkeeseen ja hoitovastikkeeseen. Pääomavastike, johon kuuluvat kaikki yhtiön pitkäaikaisista lainoista aiheutuvat menot, määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja jyvitettyjä pinta-aloja ja hoitovastike käyttäen myös perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja jyvitettyjä pinta-aloja. Kulutetusta vedestä ja sähköstä hallitus voi periä erillisen korvauksen osakkaiden 1-606 osalta erillismittauksen mukaisesti.

Vastikkeen suoritusajan ja tavan määrää hallitus.

6 § Jokainen osakkeenomistaja on oikeutettu joko kokonaan tai yhtiökokouksen määräämissä erissä ja hallituksen määräämänä aikana maksamaan omistamiaan osakkeita rasittavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista, jolloin maksuperusteena on osakkaan hallitsemistaan tiloista tässä yhtiöjärjestyksessä määrätty pääomavastikkeen määräämisperuste, suorittamalla yhtiölle osuuttaan tai sen määräänsä vastaavan rahamäärän. Tällä tavoin lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista johtuneista menoista.

Milloin osakas lainaosuudestaan on maksanut vain määräänsä, määrätään hänen vastikkeensa siten, että siihen edellä mainittujen muiden menojen osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat kustannukset.

Näin osakkeenomistajalta vastaanotetut lainaosuudet tai niiden osat on yhtiön välittömästi käytettävä kokonaisuudessaan yhtiön mainittujen lainojen lyhentämiseen.

7 § Osakkeenomistaja, jonka hallitsemien tilojen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumuksen.

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden tilojen jyvitettyjä pinta-aloja.

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista niiden tilojen jyvitettyjen pinta-alojen osuus, joiden osalta yhtiö on hakenut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

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

Jos osakkeenomistajia, jotka ovat tämän pykälän mukaan velvollisia maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden tilojen jyvitettyjä pinta-aloja.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen. Mikäli tilan osalta

arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen yli- /tai alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

8 § Hallitukseen kuuluu kolmesta (3) viiteen (5) varsinaista jäsentä.
Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsusta.

Hallituksen toimiaika päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

10 § Yhtiön nimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä taikka per procuram se tai ne, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

11 § Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain ja tulee tilinpäätöksen siihen liittyvine asiakirjoinen olla valmiina tilintarkastajien tarkastettavaksi ennen seuraavan helmikuun viimeistä päivää. Tilintarkastajien on annettava lausuntonsa viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

12 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain viimeistään toukokuussa.

Ylimääräinen yhtiökokous on niinkään pidettävä, jos tilintarkastajat tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Kokouskutsu on toimitettava neljäntoista (14) päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

13 § Yhtiökokouksessa on

esitettävä:

- 1) tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
- 2) tilintarkastuskertomus,
- 3) hallituksen mahdollinen selvitys tilintarkastajien ehkä esittämiin huomautuksiin ja

päätettävä:

- 4) tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
- 5) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
- 6) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
- 7) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,
- 8) tilikauden budjetin vahvistamisesta sekä samalla osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruudesta,
- 9) hallituksen jäsenten lukumäärästä
- 10) muut kokouskutsussa mainitut asiat

valittava:

- 11) hallituksen varsinaiset jäsenet
- 12) yhtiön hallintoa ja tilejä tarkastamaan tilintarkastaja, jonka tulee olla keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastaja valitaan tehtävään toistaiseksi.

14 § Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta todistettavasti kirjallisesti kullekin osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle.

15 § Muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallinto-oikeutta, alkoon yhtiöjärjestykseen tehtäkö elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä. Kuitenkin voivat

osakkeenomistajat sopia keskenään tilojen yhdistämisestä tai siirtämisestä toiseen osaketilaan luovuttamalla vastaavan määrän osakkeita, ja voi osakkeenomistaja jakaa hallitsemansa tilan kahteen tai useampaan osaan jakamalla niitä vastaavat osakkeet eri tilojen kesken vastaavassa suhteessa, joissa tapauksissa yhtiöjärjestyksen muuttamiseen riittää yhtiökokouksen yksinkertaisella äänen enemmistöllä tehty päätös.

16 § Osakkeen siirtyessä uudelle omistajalle tämä on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien.

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyövästä yhtiövastikkeesta kolmelta (3) kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

17 § Yhtiökokous voi seuraavilla perusteilla, ellei osakkeenomistaja ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamista varoituksista ja ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että tila on määrätyksi ajaksi luovutettava yhtiön hallintaan.

- jos erääntynyttä vastiketta tai erillistä korvausta ei makseta,

-jos osakkeenomistajan tiloja käytetään olennaisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin ne on aiottu silloin kun tilat ensimmäistä kertaa luovutettiin osakkeenomistajalle ja ellei hallitus ole myöntänyt tästä poikkeusta.

-jos tiloja hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa, taikka

- jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilyttämiseksi yhtiössä on tarpeellista.

Aikaa, jonka tilat tulevat olemaan yhtiön hallinnassa, älköön määrättäkö pidemmäksi kuin kolmeksi (3) vuodeksi siitä lukien, kun tilat luovutettiin yhtiön hallintaan.

Päätös, jolla osakkeenomistaja on velvoitettu luovuttamaan tilat yhtiön hallintaan, on annettava hänelle tiedoksi kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun päätös tehtiin.

Kun tilat, sen mukaan kuin edellä on sanottu, on luovutettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä ryhdyttävä toimiin tilojen vuokrasaamiseksi paikkakunnalla käyvästä vuokrasta. Mitä peritystä vuokrasta jää jäljelle sitten, kun yhtiö on saanut korvauksen osakkeenomistajan suoritetavista kustannuksista, hallintaanottomenettelystä yhtiölle tulevasta vastikkeesta ja erillisistä korvauksista, annettakoon osakkeenomistajalle. Jos yhtiön mainittu saatava ei tule peritystä vuokrasta täydelleen suoritetuksi maksakoon osakkeenomistaja puuttuvan määrän.

Hallintaanottomenettelyn osalta sovelletaan, mitä asunto-osakeyhtiölain (809/91) 81-86 §§:ssä on määrätty lukuun ottamatta 84 § 1 momenttia.

18 § Muilta osin noudatetaan osakeyhtiölain määräyksiä.