

YHTIÖJÄRJESTYS

1. Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Himos INN

2. Yhtiön kotipaikka on Jämsä

3. Yhtiön toimiala

Yhtiö hallitsee ja omistaa kiinteistön määräalaa kiinteistöstä 182-40-4023-1.

Määräalan pinta-ala on noin 828 m2. Määräalasta muodostuu yhtiön omistama tontti.

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja vuokrata edellä mainittua määrää-
alaa/tonttia ja tällä olevaa loma-asunto rakennusta huoneistoineen.

4. Huoneistoselitelmä

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

Kiinteistö Oy Himos INN

Osoite: Peikkometsäntie 4, 42100 Jämsä

Kerros	Nro	Tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
1	101	2h+kt+s	42,5	1-43	43	lomahuoneisto
1	102	2h+kt+s	43	44-86	43	lomahuoneisto
1	103	3h+kt+s	57,5	87-144	58	lomahuoneisto
1	104	3h+kt+s	61	145-205	61	lomahuoneisto
1	105	2h+kt+s	38	206-243	38	lomahuoneisto
1	106	2h+kt+s	59,5	244-303	60	lomahuoneisto
2	201	2h+kt+s	42,5	304-346	43	lomahuoneisto
2	202	2h+kt+s	43	347-389	43	lomahuoneisto
2	203	3h+kt+s	57,5	390-447	58	lomahuoneisto
2	204	3h+kt+s	61	448-508	61	lomahuoneisto
2	205	2h+kt+s	38	509-546	38	lomahuoneisto
2	206	2h+kt+s	59,5	547-606	60	lomahuoneisto
3	301	2h+kt+s	42,5	607-649	43	lomahuoneisto
3	302	2h+kt+s	43	650-692	43	lomahuoneisto
3	303	3h+kt+s	57,5	693-750	58	lomahuoneisto
3	304	3h+kt+s	61	751-811	61	lomahuoneisto
3	305	2h+kt+s	38	812-849	38	lomahuoneisto
3	306	2h+kt+s	59,5	850-909	60	lomahuoneisto
4	401	2h+kt+s	42,5	910-952	43	lomahuoneisto
4	402	2h+kt+s	43	953-995	43	lomahuoneisto
4	403	3h+kt+s	57,5	996-1053	58	lomahuoneisto
4	404	3h+kt+s	61	1054-1114	61	lomahuoneisto
4	405	2h+kt+s	38	1115-1152	38	lomahuoneisto
4	406	2h+kt+s	59,5	1153-1212	60	lomahuoneisto
5	501	2h+kt+s	42,5	1213-1255	43	lomahuoneisto
5	502	2h+kt+s	43	1256-1298	43	lomahuoneisto
5	503	3h+kt+s	57,5	1299-1356	58	lomahuoneisto
5	504	3h+kt+s	61	1357-1417	61	lomahuoneisto

5	505	2h+kt+s	38	1418-1455	38	lomahuoneisto
5	506	2h+kt+s	59,5	1456-1515	60	lomahuoneisto
6	601	2h+kt+s	86,5	1516-1602	87	lomahuoneisto
6	602	2h+kt+s	57,5	1603-1660	58	lomahuoneisto
6	603	2h+kt+s	61	1661-1721	61	lomahuoneisto
6	604	5h+kt+s	98,5	1722-1820	99	lomahuoneisto
7	701	4h+kt+s	86,5	1821-1907	87	lomahuoneisto
7	702	3h+kt+s	57,5	1908-1965	58	lomahuoneisto
7	703	3h+kt+s	61	1966-2026	61	lomahuoneisto
7	704	5h+kt+s	98,5	2027-2125	99	lomahuoneisto
8	801	4h+kt+s	86,5	2126-2212	87	lomahuoneisto
8	802	3h+kt+s	57,5	2213-2270	58	lomahuoneisto
8	803	3h+kt+s	61	2271-2331	61	lomahuoneisto
8	804	5h+kt+s	98,5	2332-2430	99	lomahuoneisto
					2430	

Autopaikat:

Jokaiselle huoneistolle on osoitettu yksi autopaikka. Autopaikka on vuokra-
paikka ja siitä huoneiston haltija maksaa erillisvuokran yhtiölle.

Muut tilat:

Yhtiön hallinnassa on ensimmäisessä kerroksessa olevat varasto/väestösuoja tilat.

Huoneisto kohtaiset varasto tilat ovat yhtiön hallinnassa, mutta joka huoneistolle osoitetut.

5. Vastikkeet

Osakkaiden on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle hoitovastiketta sekä
pääomavastiketta. Hoitovastikkeen suuruuden yhtiökokous vahvistaa kunkin huoneiston
edellä 4. kohdassa olevan selitelmän mukaisesti pinta-alojen mukaan samansuuruisena.

Pääomavastikkeen suuruuden yhtiökokous vahvistaa kunkin huoneiston edellä 4. kohdassa
olevan selitelmän mukaisten pinta-alojen mukaan samansuuruisena.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja
rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesa ja uudistuksesta.

Autopaikoista yhtiö perii erillisen vuokran. Vuokran Määrän vahvistaa yhtiön hallitus
vuosittain.

Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Huoneistojen lämmityksestä, kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittä-
misestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä
eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

Sellaiset osakkeet, joiden hallitsema huoneisto on liitetty kaapelitelevisioverkkoon,
maksavat erillistä kaapelitelevisiovastiketta, joka on tasasuuri huoneistoa kohti. Tällä
vastikkeella katetaan kaikki kaapelitelevisioverkkoon liittymisestä ja kuulumisesta
yhtiölle aiheutuvat kustannukset, kuten kaapelitelevision vuotuinen perusmaksu.

Sellaiset osakkeet, joiden hallitsema huoneisto on liitetty taloyhtiöliittymän laajakaista-

verkkoon, maksavat erillistä laajakaistavastiketta, joka on tasasuuri huoneistoa kohti. Tällä vastikkeella katetaan kaikki laajakaistaverkkoon liittymistä ja kuulumista yhtiölle aiheutuvat kustannukset, kuten laajakaistan vuotuinen perusmaksu.

Vastikkeiden ja käyttökorvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta osakkeenostajien mahdollisesti maksamiin lainasuorituksiin.

6. Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Suostumusta ei tarvita verovelvolliseksi haetun tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden uudelta omistajalta.

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

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

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike.

Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkeen osuus investoinneista peritään lainaosuutena tai rahasto-osuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon kunkin verolliseksi haetun huoneiston hyväksi tämän lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta määrättäessä. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä

otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonalisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonalisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonalisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonalisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu kiinteistöinvestointeja koskevien tarkistussääntöjen perusteella tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on maksuvelvollisuuden aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonalisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalutuksena tai se on otettava huomioon ylijäämän vastikkeita määrättäessä. Arvonalisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

7. Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa huoneiston osakemäärän mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksetaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanylitukset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainoja. Jos yhtiö lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

8. Käyttökorvausten rinnastaminen vastikkeeseen

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten vesimaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut

yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

9. Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiön hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kun yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kokouksen puheenjohtajan ja vähintään yhden hallituksen siihen valitseman jäsenen allekirjoitettava.

10 Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä. Isännöitsijänä voi toimia myös rekisteröity-yhteisö. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön päivittäistä hallintoa ja huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11. Yhtiön toiminimen kirjoittaminen

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

12. Tilintarkastaja

Yhtiöllä tulee olla yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja, mikäli tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö varatilintarkastajaa ei valita.

13. Tilikausi

Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.3.2027, tämän jälkeen tilikausi on 1.4.-31.3.

14. Kokouskutsu

Kutsut yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamaan postiosoitteeseen tai osakkeenomistajan yhtiölle kutsun toimittamista varten antamaan sähköpostiosoitteeseen. Kutsut toimitetaan aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

15. Yhtiökokous

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus; sekä
2. mahdollinen tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
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; sekä
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat

päätettävä

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta
6. vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
7. taseen osoittaman voiton käyttämisestä
8. talousarvion vahvistamisesta
9. osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien vastikkeiden suuruudesta
10. hallituksen jäsenten sekä mahdollisten tilintarkastajien tai toiminnantarkastajien palkkioista
11. hallituksen jäsenten lukumäärästä

valittava

12. hallituksen jäsenet
13. tarvittaessa varsinainen tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja hänelle sijainen

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

16. Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeita ja poissa-olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, jollei laissa ole toisin säädetty.

Vaaleissa katsotaan valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi ennen vaalia päättää, että valitaan se, joka saa yli puolet annetuista äänistä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

17. Rahastot

Yhtiölle voidaan perustaa yhtiökokouksen päätöksellä kiinteistön rakentamista, peruskorjausta, lainan lyhentämistä ym. tarkoituksia varten rahastoja. Rahaston kartuttamisesta, mahdollisesta purkamisesta ja purkamisen ehdoista päättää yhtiökokous.

18. Uuden omistajan vastuu vastikkeista

Osakkeen siirryttyä uudelle omistajalle tämä on vastuussa yhtiövastikkeiden maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lukien. Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa yhtiövastikkeista kuudelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

19. Huoneistojen vuokraus, lyhytaikaiseen vuokraukseen

Kaikkien huoneistojen lyhytaikainen vuokraus on sallittua. Vuokraus - tai vuokrausvälitys-toiminta tulee tapahtua kaikkien huoneistojen osalta saman operaattorin/vuokrallevälittäjän kautta.

Operaattorin/vuokralle välittäjän valinnasta päättää yhtiökokous, kaikkien lyhytaikaiseen vuokraukseen osallistujien huoneiston omistajien yksimielisellä päätöksellä.

20. Osakkeenomistajien muutostyöt

Osakkeenomistajilla on oikeus tehdä hallitsemissaan huoneistoissa muutostöitä. Muutostöistä on etukäteen toimitettava hallitukselle kirjallinen muutostyölupahakemus ja tarvittaessa piirustukset, jotta hallitus voi arvioida muutostyön laajuuden ja koskevatko työt yhtiön korjaus- ja kunnossapitovastuuseen kuuluvia asioita.

Hallituksella on oikeus palkata työn laadun varmistamiseksi ulkopuolinen valvoja osakkeenomistajan lukuun. Muutostöiden aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista ja vahingoista vastaa aina osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja.

Muutostöissä on osakkeenomistajien huomioitava voimassa oleva rakennuslainsäädäntö ja kunnalliset määräykset.