

KALAJOKI KAMPUS YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kalajoki Kampus.

2 § Yhtiön kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Kalajoki.

3 § Toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: []

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita yhtä Kalajoen kaupungin [] kaupunginosan korttelissa [] sijaitsevaa tonttia nro [] (kiinteistötunnus []) sekä omistaa ja hallita kyseisellä alueella olevia tai sille rakennettavia rakennuksia.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksessa neliö per osake periaatteen mukaan seuraavasti:

Kalajoki Kampus

Osoite: []

Nro	Pinta-ala/ huoneistoala m ²	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lkm	Käyttötarkoitus
1	1.169	x - xxxx	xxxx	Lukio /opetustilat ja yrityspalvelu/akatemia /työllisyyspalvelut /toimistotilat
2	246	xxx - xxxx	xxxxx	Koulutuskuntayhtymän opetustilat
3	1.176	xxx - xxxx	xxxxx	Yhteiskäyttötilat: Ruokailutilat, keittiö, hallinto- ja oppilashuoltotilat, sosiaalitilat, siivous- ja varastotilat.
4	971	xxx - xxxx	xxxxx	Aula-, liikenne- ja tekniset tilat.
	Yhteensä 3.562 m ²		Yhteensä 10.000	Neliöt ja osakkeiden nro:t päivittyvät pinta-alojen mukaan, kun tilaohjelma on valmis.

Koko yhtiötä koskeva lisätieto:

Yhtiön hallintaan jäävät piha-alueet, mukaan lukien koko kiinteistöä palvelevat parkkipaikka-alueet.

5 § Nimenkirjoitustapa

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kukin yksin.

6 § Edustamisoikeudet

Yhtiön hallitus voi antaa nimetyille henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.

7 § Vastikkeet

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastikkeiden maksutavan ja -ajan päättää yhtiön hallitus. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Hoito- ja pääomavastikkeiden perusteena on 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-ala. Yhteisomistuksessa olevista huoneistoista vastikkeet peritään osakkeenomistajilta omistuksen ja neliöiden mukaisessa suhteessa.

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeella katettavat menot.

Pääomavastike

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle pääomavastikkeeseen sisältyvän osuutensa yhtiön em. pitkäaikaisista lainoista siten kuin tämän yhtiöjärjestyksen 8 §:ssä on määrätty.

Arvonlisäverovastike

Arvonlisäverolliseksi hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumusta. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään huoneistoa arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön tai ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei ole täysin vähennykseen oikeuttavaa.

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

Määrättäessä arvonlisäverovastikkeen suuruutta käytetään perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen osakkeiden lukumäärää seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioituista arvonlisäverollisista ostoista verovelvolliseksi haettujen huoneistojen

vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

3. Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.
4. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.
5. 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 huoneistojen osakkeiden lukumäärää.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien arvonlisäverovastikkeeseen. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

8 § Lainaosuus

Osakkeenomistaja ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle 6 §:n mukaisen vastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiön sellaista pitkäaikaisista menoista, jotka aiheutuvat laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävästä kiinteistön tai rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö yhtiölainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä pääomavastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuutenaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

9 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu viidestä (5) seitsemään (7) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenet valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

10 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja.

11 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

12 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti aikaisintaan kahta (2) kuukautta ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta osakkeenomistajille, joiden osoite on yhtiön tiedossa.

13 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

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

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 4) tarvittaessa hallituksen ja tilintarkastajan valinnasta.

14 § Lunastuslauseke

Osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä siirtyvä osake seuraavin ehdoin:

- 1) Lunastusoikeus koskee kaikenlaisia saantoja ja saman saannon kohteena olevat osakkeet on kaikki lunastettava.
- 2) Ensisijainen lunastusoikeus on osakkeenomistajilla. Siltä osin kuin osakkeenomistajat eivät käytä lunastusoikeuttaan tämä oikeus on yhtiöllä.
- 3) Jos useampi osakkeenomistaja haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, osakkeet jaetaan lunastukseen halukkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden mukaisessa suhteessa. Mikäli osakkeiden jako ei mene tasan, jaetaan ylijääneet osakkeet lunastusta haluavien kesken arvalla.
- 4) Osakkeen lunastushinta on osakkeen käypä arvo.
- 5) Hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti tai siten kuin kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

- 6) Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle tai yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan osakkeen saajalle kahden kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
- 7) Lunastushinta on suoritettava kuukauden kuluessa edellä kohdassa 6) mainitun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

15 § Suostumuslauseke

Osakkeen hankkimiseen luovutustoimin vaaditaan yhtiön hallituksen kirjallinen suostumus. Suostumusta tulee hakea kirjallisesti yhtiön hallitukselta ja suostumusta koskeva ratkaisu on annettava kirjallisesti kahden (2) kuukauden kuluessa hakemuksen saapumisesta uhalla, että suostumus muuten katsotaan annetuksi.

Hallituksen antama suostumus ei merkitse, että yhtiö luopuu 14 §:n mukaisesta lunastusoikeudestaan, ellei tätä suostumuksen antamisen yhteydessä nimenomaisesti todeta.

16 § Sovellettava laki

Tähän yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) huoneiston haltuunottoa koskevia säännöksiä, kuitenkin niin, että 8 luvun 5 §:n 1 momentin mukaisen yhtiökokouksen päätöksen moiteajan sijasta sovelletaan osakeyhtiölain (624/2006) 21 luvun 1 §:n mukaista kolmen kuukauden moiteaikaa.

Muilta osin noudatetaan osakeyhtiölain määräyksiä.