

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivästä 21.09.2022

Toiminimi: Kiinteistö Oy Torikatu 19

Yritys- ja yhteisötunnus: 0214742-8

Voimassaoloaika, alkaen 17.06.2022

Kyselyajankohta: 21.09.2022 15:59:51

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Torikatu 19.

2 § Yhtiön kotipaikka on Joensuu.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 16700300390010

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

Lisätieto: Päätoimiala: Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (68209)

4 § Huoneistoselitelämä

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

Torikatu 19

Osoite: Torikatu 19, Joensuu

Torikatu 19, Torikatu 19, Joensuu huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
L1		1626,00 m ²	635-3886	3252	liiketila, toimisto/ työhuone/työtila
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Kerrosala					
L2		1701,00 m ²	3887- 7288	3402	liiketila, toimisto/ työhuone/työtila
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Kerrosala					
L3		1713,00 m ²	7289- 10714	3426	liiketila, toimisto/ työhuone/työtila
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Kerrosala					
L4		1006,00 m ²	10715- 12726	2012	liiketila, toimisto/ työhuone/työtila
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Kerrosala					
A 1	1h+kt	24,00 m ²	12727- 12774	48	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 2	1h+kt	29,00 m ²	12775- 12832	58	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 3	2h+k+s	46,50 m ²	12833-12925	93	asuinhuoneisto, liiketila
-----	--------	----------------------	-------------	----	---------------------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 4	1h+kt	33,00 m ²	12926-12991	66	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 5	1h+kt	33,00 m ²	12992-13057	66	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 6	2h+kt+s	41,50 m ²	13058-13140	83	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 7	2h+kt+s	41,50 m ²	13141-13223	83	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 8	2h+k+s	43,50 m ²	13224-13310	87	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	--------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 9	1h+kt	28,50 m ²	13311-13367	57	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
-----	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 10	1h+kt	30,00 m ²	13368-13427	60	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 11	2h+kt+s	41,50 m ²	13428-13510	83	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 12	1h+kt	33,00 m ²	13511-13576	66	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 13	1h+kt	33,00 m ²	13577-13642	66	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 14	3h+k+s	72,50 m ²	13643-13787	145	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	--------	----------------------	-------------	-----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 15	2h+kt+s	53,50 m ²	13788-13894	107	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	-----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 16	1h+kt	29,00 m ²	13895-13952	58	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 17	2h+kt+s	49,00 m ²	13953-14050	98	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 18	2h+kt+s	49,00 m ²	14051-14148	98	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 19	2h+kt+s	49,00 m ²	14149-14246	98	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 20	2h+kt+s	39,00 m ²	14247-14324	78	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	---------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 21	2h+kt	30,50 m ²	14325-14385	61	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 22	2h+kt	30,50 m ²	14386-14446	61	asuinhuoneisto, toimisto/työhuone/työtila
------	-------	----------------------	-------------	----	---

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 23	1h+kt	24,00 m ²	14447- 14494	48	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 24	1h+kt	29,00 m ²	14495- 14552	58	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 25	2h+k+s	46,50 m ²	14553- 14645	93	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	--------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 26	1h+kt	33,00 m ²	14646- 14711	66	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 27	3h+k+s	75,50 m ²	14712- 14862	151	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	--------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 28	2h+kt+s	41,50 m ²	14863- 14945	83	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 29	2h+kk+s	43,50 m ²	14946- 15032	87	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 30	2h+kt+s	39,00 m ²	15033- 15110	78	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 31	2h+kt+s	43,50 m ²	15111- 15197	87	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 32	3h+k+s	75,50 m ²	15198- 15348	151	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil
------	--------	----------------------	-----------------	-----	--

a

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 33	1h+kt	33,00 m ²	15349- 15414	66	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 34	3h+k+s	72,50 m ²	15415- 15559	145	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	--------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 35	2h+kt+s	53,50 m ²	15560- 15666	107	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 36	1h+kt	29,00 m ²	15667- 15724	58	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 37	2h+kt+s	49,00 m ²	15725- 15822	98	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 38	2h+kt+s	49,00 m ²	15823- 15920	98	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 39	2h+kt+s	49,00 m ²	15921- 16018	98	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 40	2h+kt+s	39,00 m ²	16019- 16096	78	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 41	2h+kt	30,50 m ²	16097- 16157	61	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 42	2h+kt	30,50 m ²	16158- 16218	61	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 43	2h+kt+s	53,50 m ²	16219- 16325	107	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 44	2h+k+rt+s	80,00 m ²	16326- 16485	160	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-----------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 45	2h+kt+s	49,00 m ²	16486- 16583	98	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	---------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 46	3h+k+rt+s	92,00 m ²	16584- 16767	184	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-----------	----------------------	-----------------	-----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 47	2h+kt	30,50 m ²	16768- 16828	61	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 48	2h+kt	30,50 m ²	16829- 16889	61	asuinhuoneisto, toim isto/työhuone/työtil a
------	-------	----------------------	-----------------	----	---

Krs. 7, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Torikatu 19 autopaikat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
1	16,50 m ²	1-17	17	Halli
2	17,10 m ²	18-34	17	Halli
3	17,70 m ²	35-52	18	Halli
4	17,60 m ²	53-70	18	Halli
5	14,20 m ²	71-84	14	Halli
6	14,20 m ²	85-98	14	Halli
7	14,20 m ²	99-112	14	Halli
8	14,20 m ²	113-126	14	Halli
9	14,20 m ²	127-140	14	Halli
10	14,20 m ²	141-154	14	Halli

11	14,20 m ²	155-168	14	Halli
12	14,20 m ²	169-182	14	Halli
13	14,20 m ²	183-196	14	Halli
14	14,20 m ²	197-210	14	Halli
15	18,00 m ²	211-228	18	Halli
16	17,00 m ²	229-245	17	Halli
17	14,20 m ²	246-259	14	Halli
18	15,90 m ²	260-275	16	Halli
19	15,60 m ²	276-291	16	Halli
20	15,70 m ²	292-307	16	Halli
21	19,00 m ²	308-326	19	Halli
22	19,00 m ²	327-345	19	Halli
23	14,60 m ²	346-360	15	Halli
24	15,40 m ²	361-375	15	Halli
25	17,90 m ²	376-393	18	Halli
26	17,20 m ²	394-410	17	Halli
27	15,20 m ²	411-425	15	Halli
28	14,20 m ²	426-439	14	Halli
29	17,40 m ²	440-456	17	Halli
30	16,10 m ²	457-472	16	Halli
31	14,40 m ²	473-486	14	Halli
32	14,40 m ²	487-500	14	Halli
33	16,30 m ²	501-516	16	Halli
34	15,30 m ²	517-531	15	Halli
35	13,70 m ²	532-545	14	Halli
36	13,70 m ²	546-559	14	Halli
37	15,50 m ²	560-575	16	Halli
38	15,30 m ²	576-590	15	Halli
39	13,70 m ²	591-604	14	Halli
40	13,70 m ²	605-618	14	Halli
41	15,50 m ²	619-634	16	Halli

5 § EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat ja toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen yksin ja kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

6 § VASTIKKEET

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien huoneistoista ja autopaikoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakaantuu hoitovastikkeeseen A, pääomavastikkeeseen B tai C sekä vesivastikkeeseen. Vastikkeiden ja jäljempänä tässä pykälässä mainittujen korvausten ja maksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Hoitovastike A

Hoitovastikkeella A katetaan yhtiön kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja

kunnossapidosta, yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta, sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista aiheutuvat muut kuin jäljempänä luetelluilla muilla vastikkeilla katettavat menot.

Hoitovastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja liike- ja toimistotilojen, asuin-/toimistohuoneistojen ja autopaikkojen pinta-aloja. Autopaikkojen osalta hoitovastike A on puolet (1/2) muiden huoneistojen hoitovastikkeesta.

Pääomavastike B

Pääomavastiketta B ovat velvolliset maksamaan autopaikkojen 1-634 ja liike- ja toimistotilojen 635-12726 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat.

Pääomavastiketta B peritään autopaikkojen (1-41) ja liiketilojen (L1-L4) kohdistuvan, yhtiölle rakennusaikana otetun pitkäaikaisen lainan aiheuttamien menojen kattamiseksi. Pääomavastikkeen B suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja liike- ja toimistotilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden 635-12726 sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden 1-634 lukumäärää. Lisäksi sillä katetaan näiden tilojen rakentamisajan jälkeiset pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Pääomavastike C

Pääomavastiketta C ovat velvolliset maksamaan asuin-/toimistohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden 12727-16889 omistajat.

Pääomavastiketta C peritään asuin- ja toimistohuoneistoihin A1-B48 kohdistuvan, yhtiölle rakennusaikana otetun pitkäaikaisen lainan aiheuttamien menojen kattamiseksi. Pääomavastikkeen C suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuin-/toimistohuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden 12727-16889 lukumäärää. Lisäksi sillä katetaan näiden tilojen rakentamisajan jälkeiset pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Vesivastike

Mikäli huoneistoon on asennettu vesimittari, huoneistossa kulutetusta käyttövedestä sekä jätevedestä suoritetaan vesivastike huoneistokohtaisen mittauksen perusteella: vesivastikkeen suuruus arvioidaan ja määrätään aluksi huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella ja se tasataan huoneistokohtaisen mittauksen perusteella todellista kulutusta vastaavaksi. Muutoin korvaus vedestä ja jätevedestä suoritetaan yhtiön hallituksen päätöksen mukaisena käyttäen perusteena huoneistossa työskentelevien/asuvien henkilöiden lukumäärää tai liiketilojen pinta-alaa. Vastikkeen ja vedestä suoritettavan korvauksen suoritusajan ja -tavan määrää hallitus.

Korvaus

Korvausta voidaan periä mm. ilmastoinnin, jäähdytyksen, hulevesien ym. aiheuttamista kustannuksista, hallituksen päätöksen mukaisena.

Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumuksen. Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena

verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen osakkeiden lukumäärää seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen osakemäärien mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
3. 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.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus. Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Muuta huomioitavaa

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia nro 17 Joensuun kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 39 (kiinteistötunnus 167-3-39-17), tonttia numero 10 samassa korttelissa (kiinteistötunnus 167-3-39-10), tontille numero 17 rakennettavaa liike-, toimisto-/asuinrakennusta ja tontille numero 10 rakennettavaa väestönsuojaa.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimus: Kiinteistö Oy Torikatu 19 (0214742-8), Kiinteistö Oy Kauppasuvanto (01697961-7), Kiinteistö Oy Torisuvanto (02384434-3) ja Kiinteistö Oy Pohjois-Karjalan Maankuntatalo (0568790-5) ovat tehneet keskinäisen rasitesopimuksen 8.7.2021 ja 21.9.2021 keskinäisen korttelia 39 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen.

Yhtiössä on yhteensä 41 autopaikkaa, 4 liike-/toimistotilaa ja 48 asuin-/toimistohuoneistoa.

Asuinhuoneistojen hallintaan kuuluu parveke, lukuun ottamatta huoneistoja A4, A5, B12, B13, A26, B33. Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan asuinhuoneistoihin kuuluvien parvekkeiden asianmukaisesta huollosta ja hoidosta mm. huolehtimalla mahdollisen lumen ja jään sekä puiden lehtien yms. poistosta ko. alueilta asianmukaisesti siten, että ne eivät aiheuta vaurioita rakenteille.

Autopaikka 29 (osakkeet 440-456) on varustettu sähkölatauksella ja kaikkiin muihin autopaikkoihin on tehty sähkölatausvaraus. Sähköistämisestä vastaa kiinteistöyhtiö osakkeenomistajan kustannuksella. Yhtiöllä on lisäksi 75 velvoitepaikkaa muualla.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kellarikerroksessa oleva polkupyöräpaikat, jätteiden säilytystila, ulkoiluvälinevarasto, kaksi irtaimistovarastoa, neljä teknistä tilaa ja varavoimalan tila sekä 4. kerroksessa olevat irtaimistovarasto ja tekninen tila, sekä 7. kerroksessa oleva tekninen tila.

Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jää väestönsuoja tontilla nro 10.

Väestönsuojaa voidaan käyttää varastotilana. Yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käytöstä päättää yhtiön hallitus.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa kuten esimerkiksi parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapitoja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat esim. rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin.

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos- ja lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien tai asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Tällaisia rakenteita, rakennelmia ja laitteita ovat esimerkiksi ilmanvaihdon muutokset, lauhduttimet, hanat.

Yhtiön osakkaat ovat oikeutetut joko itse hallitsemaan tai toiselle vuokraamaan huoneistojaan. Omistaja on kuitenkin vastuussa vastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneistojen sisäkorjaukset.

Yhtiö on velvollinen korjauttamaan kaikki rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne sähkö-, lämpö-, kaasu-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat huoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle, jotka yhtiö myöhemmin on huoneistoon laittanut.

Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön suostumuksesta tehdä huoneiston sisustaan sellaisia muutoksia, jotka eivät saata vahingoittaa rakennusta tai tuottaa haittaa toiselle osakkeenomistajalle. Muutokseen, johon tarvitaan viranomaisten lupa, on hankittava yhtiön hallituksen hyväksyminen. Ja hallituksen tulee hakea tarpeellinen lupa, jos muutos on hyväksytty, osakkeenomistajan kustannuksella.

Kaikista muutostöistä tulee tehdä asunto-osakeyhtiölain 4. luvun 7§ tarkoittama ilmoitus yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhtiössä noudatetaan Suomen Kiinteistöliiton laatimaa vastuunjakotaulukkoa.

7 § YHTIÖLAINAT

Yhtiölle otetaan kiinteistön rakentamista varten pitkäaikainen yhtiölaina sekä RS-laina.

Pitkäaikaisesta yhtiölainasta vastaavat liike-/toimistotilojen (635-12726) ja autopaikkojen (1-634) osakkeiden omistajat pääomavastike B:llä.

Vastikkeen perustana on osakkeen lukumäärä.

RS-lainasta vastaavat asuin-/toimistohuoneistojen osakkeiden (12727-16889) omistajat pääomavastike C:llä. Vastikkeen perustana on osakkeen lukumäärä.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 6 §:ssä mainitun pääomavastikeperusteen mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön lainasta, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

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 osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa. Jos yhtiölainaa osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudesta 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.

Lainsäädännön niin salliessa pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei johda yhtiölle tuloveron suorittamisvelvollisuuteen. Yhtiökokous päättää muutoin lainaosuussuoritusten tulouttamisesta ja rahastoimisesta.

8 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennuksen pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsenistä tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

9 § ISÄNNÖITSIJÄ

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

10 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § TILINTARKASTAJA

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

Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi, tai tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

12 § YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

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

13 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. toimintakertomus ja tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen sekä tilintarkastuskertomuksen;
2. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat mukaan lukien selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkastuksista;

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
6. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista;
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava:

10. hallituksen jäsenet;
11. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa.

14 § TUPAKOINTIKIELTO KIINTEISTÖYHTIÖSSÄ

Tupakointi on kielletty yhtiön hallitsemisissa yhteisissä ulkotiloissa, rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla, huoneistojen sisällä ja asuinhuoneistojen parvekkeilla.

15 § ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN SOVELTAMINEN

Siltä osin, kun yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, sovelletaan Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) säännöksiä, ei kuitenkaan lain 6 luvun 13 §:n 2 momentin äänimäärää koskevaa rajoitusta.

16 § OSAKEHUONEISTOREKISTERI

Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

1 Sopijapuolet ja sopimuksen tarkoitus	Asunto-osakeyhtiön nimi Kiinteistö Oy Torikatu 19	Henkilö-/Y-tunnus 0214742-8
	Perustajaosakas Rakennustoimisto K. Tervo Oy	Henkilö-/Y-tunnus 0843122-7
	Pankki Pohjois-Karjalan Osuuspankki	
	Yllä mainitun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat (jäljempänä perustajaosakkaat) ja mainittu asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana sekä yllä mainittu pankki (jäljempänä pankki) toimeksisaajana sopivat asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta, turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja osakkeenostajien suojaamisesta asuntokauppalaain (843/1994) ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen (835/2005) sekä tämän sopimuksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa perustajaosakkaan velvollisuudet koskevat myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.	
2 Käsitteiden määrittely	Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (809/91) 1 §:ssä säädetyn asunto-osakeyhtiön lisäksi sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jossa on enemmän kuin kolme asuinhuoneistoa. Osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa. Perustajaosakkaalla tarkoitetaan asuntokauppalaain 1 luvun 4 §:ssä säädettyjen rajoituksien henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisaikana; lisärakentamishankkeessa tällä tarkoitetaan myös asunto-osakeyhtiötä, joka tarjoaa osakkeita kuluttajan merkittäväksi.	
3 Turva-asiakirjojen luovuttamisvelvollisuus	Perustajaosakas luovuttaa pankille turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetty turva-asiakirjat säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi siten, ettei ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai siten, että ostajan on asunto-osakkeiden varaamiseksi maksettava enemmän kuin 4 % sovitusta kauppahinnasta. Turva-asiakirjat, joihin on viitattu em. asetuksen 6 §:ssä, perustajaosakas voi kuitenkin luovuttaa säilytettäväksi myöhemminkin, kuitenkin heti, kun ne ovat perustajaosakkaan saatavissa. Perustajaosakas ilmoittaa viipymättä kirjallisesti pankille turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevista muutoksista. Pankilla on oikeus luovuttaa tietoja turva-asiakirjoista niitä pyytävälle sekä suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle.	
4 Pankin tehtävät turva asiakirjojen säilyttämisessä	Pankki ilmoittaa perustajaosakkaalle turva-asiakirjojen säilytyspaikan. Pankki toimii turva-asiakirjoja säilyttäessään asuntokauppalaissa ja turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyllä tavalla. Pankki ei vastaa rakentamishankkeen taloudellisesta eikä teknisestä onnistumisesta. Pankki ei tämän sopimuksen allekirjoittamisella sitoudu myöntämään luottoa asunto-osakeyhtiölle, perustajaosakkaalle eikä osakkeenostajalle.	
5 Vakuuksien asettaminen	Perustajaosakas huolehtii siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen sekä asunto-osakekauppasopimusten täyttämiseksi asetetaan asunto-osakeyhtiön ja asunto-osakkeenostajien hyväksi vakuus asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n mukaisesti. Perustajaosakas huolehtii siitä, että vakuus on asetettu viimeistään silloin, kun kunkin asunto-osakkeen kauppa koskeva kauppakirja allekirjoitetaan. Jos vakuuksissa on puutteita, perustajaosakas korjaa puutteet heti.	
6 Asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet	Pankki ei vastaa siitä, että asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu vakuus täyttää mainituissa säännöksessä asetetut vaatimukset sen jälkeen, kun pankki on rakentamisaikana päätyttyä luovuttanut turva-asiakirjat asunto-osakeyhtiölle. Vakuus on Nordic Guarantee tak.nro 102 818 67.	
7 Asuntokauppalaain 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus	Perustajaosakas asettaa asuntokauppalaain 2 luvun 19 §:ssä mainitun vakuuden. Pankki ei vastaa vakuuden seurannasta eikä arvosta. Vakuusvaatimus ei koske perustajaosakkaana lisärakentamishankkeessa toimivaa asunto-osakeyhtiötä. Vakuus on Pohjola Vakuutus Oy vakuutustunnus 17-12242-3.	
8 Asuntokauppalaain 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus	Pankki ei vastaa vakuuden asettamisesta, seurannasta eikä arvosta.	

Laatija Pohjois-Karjalan Osuuspankki	Postiosoite Koskikatu 9 80100 JOENSUU	Käyntiosoite Koskikatu 9 JOENSUU	Puhelin 0102564400	Sähköposti/Internet pohjois-karjalan@op.fi op.fi
---	---	--	-----------------------	--

9 Asunto-osakkeiden kauppahintojen maksutili	Perustajaosakas avaa rakennushanketta varten tilin pankkiin. Osakkeiden kauppahinnat maksetaan, jäljempänä mainitulle sulkutilille maksettavaa määrää lukuun ottamatta, rakennushanketta varten avatulle tilille nro FI25 5770 0520 5819 99.
10 Sulkutili, jolle osa kauppahinnasta maksetaan	Osapuoitten sopima osa kauppahinnasta on maksettava myyjän sulkutilille nro FI26 5770 0520 5819 81. Tälle sulkutilille maksettavan määrän tulee olla vähintään 2 % osakkeiden kauppahinnasta, kuitenkin aina vähintään 1,4 % niiden velattomasta hinnasta. Perustajaosakas ei saa käyttää kauppahintoja rakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.
11 Asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painaminen	Perustajaosakas ja asunto-osakeyhtiö valtuuttavat kustannuksellaan pankin painattamaan asunto-osakeyhtiöiden osakkeita vastaavat osakekirjat ja mahdolliset väliaikaistodistukset osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Pankilla on oikeus vastaanottaa edellä mainitut asiakirjat ja säilyttää ne.
12 Väliaikaistodistusten ja osakekirjojen allekirjoittaminen	Väliaikaistodistukset ja osakekirjat tulee päivätä ja päätösvaltaisen määrän hallituksen jäseniä on allekirjoitettava ne asunto-osakeyhtiölaissa säädetyllä tavalla.
13 Osakekirjojen luovuttaminen	Pankilla on oikeus luovuttaa osakekirja osakkeenostajalle tai pantinhaltijalle asuntokauppalaan 2 luvun 6 §:ssä säädetyillä edellytyksillä. Perustajaosakas on velvollinen ilmoittamaan pankille kirjallisesti heti, kun asuntokauppalaan 2 luvun 6 §:ssä säädetyt osakekirjan luovuttamisen edellytykset ovat täyttyneet. Perustajaosakas on velvollinen allekirjoittamaan osakekirjan siirron heti omistusoikeuden siirtämisestä koskevien kauppakirjojen ehtojen tultua täytetyksi. Perustajaosakas kuitenkin oikeuttaa tällä sopimuksella myös pankin tekemään ja allekirjoittamaan osakekirjan siirron omistusoikeuden siirtämisestä koskevien kauppakirjan ehtojen tultua täytetyksi, mikäli perustajaosakas ei tee sitä.
14 Panttikirjojen luovuttaminen	Perustajaosakas ja asunto-osakeyhtiö luovuttavat pankille kaikki asunto-osakeyhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennukseen kohdistuvat panttikirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Jos panttikirjat ovat taloussuunnitelman mukaisesti vakuutena muualla kuin RS- pankissa, perustajaosakas toimittaa siitä pankille pantinhaltijan selvityksen. Pankki luovuttaa säilytettävänä olevia panttikirjoja vain taloussuunnitelman ja asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Lisärakentamishankkeessa tämän kohdan määräykset koskevat vain taloussuunnitelmassa mainittuja panttikirjoja.
15 Luettelo	Pankki pitää asunto-osakeyhtiön väliaikaistodistuksista ja osakekirjoista luetteloa, johon merkitään asuntokauppalaan 2 luvun 15 §:n 3 momentissa tarkoitettut tiedot. Luettelo jää pankin haltuun ja pankki arkistoi sen. Pankilla on oikeus antaa luettelosta tietoja yksilöidyn huoneiston osalta salassapitovelvollisuuden estämättä niitä pyytävälle.
16 Taloussuunnitelma ja kauppakirja	Taloussuunnitelma laaditaan liitteen 1 ja asunto-osakkeen kauppa liitteen 2 mukaiselle asiakirjalle.
17 Taloussuunnitelma ja sen muuttamisesta ilmoittaminen	Asunto-osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuutta vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti ja asuntokauppalaan 2 luvun 8 ja 9 §:n edellytyksillä. Asunto-osakeyhtiö vastaa lisäksi myös osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta ja kuluista taloussuunnitelmasta riippumatta (asuntokauppalaan 2 luvun 21 ja 22 §). Taloussuunnitelman muuttamisesta sekä muutoksista ilmoittamisesta pankille ja osakkeenostajille säädetään asuntokauppalaan 2 luvun 8 ja 9 §:ssä. Tätä kohtaa ei sovelleta lisärakentamishankkeessa.
18 Kauppakirjan ja panttaussitoumuksen tiedoksiantaminen pankille	Perustajaosakas antaa viipymättä pankille tiedoksi tekemänsä asunto-osakkeen kauppakirjan tai antamansa osaketta koskevan panttaussitoumuksen joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä ilmoittaa pankille kirjallisesti kaupan purkamisesta ja sen ehdoista tai panttauksen päättymisestä. Pankki ilmoittaa kaupan purkamisesta sille, jolle on luovutettu osakkeita koskeva RS 5 -todistus. Perustajaosakas suorittaa osakkeiden ostajille osakekaupan purkautuessa palautettavat maksut pankille ostajien ja mahdollisten pantinhaltijoiden lukuun. Pankki palauttaa maksut ostajille ja mahdollisille pantinhaltijoille.
19 Pankin maksut ja palkkiot	RS-palkkio on yhteensä 8928,00 euroa (sis. alv.) Pankilla ei ole oikeutta korottaa RS-palkkiota tämän sopimuksen voimassa ollessa, ellei erikseen toisin sovita. Pankki veloittaa RS-palkkion ajankohta. Perustajaosakas maksaa RS-palkkion lisäksi pankille erikseen osakekirjojen painattamisesta aiheutuneet kustannukset. Pankilla on oikeus veloittaa RS-palkkio ja osakekirjojen painattamisesta aiheutuneet kustannukset edellä kohdassa 9 tarkoitettua rakennushanketta varten avatulta tililtä. Pankin oikeudesta periä palkkio todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä säädetään asuntokauppalaan 2 luvun 7 §:ssä. RS-palkkio ei sisällä asuntokauppalaan 2 luvun 4 a §:n 3 momentista aiheutuvan velvollisuuden täyttämistä pankille syntyviä kuluja (ei koske lisärakentamishanketta).
20 Ylivoimainen este	Pankki ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä tai vastaavasta syystä aiheutuvasta pankin toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta.

21 Sopimuksen voimassaolo	Tämä sopimus on voimassa rakentamisvaiheen päättymiseen saakka.	
22 Allekirjoitukset	Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi perustajaosakkaalle, yksi asunto-osakeyhtiölle ja yksi pankille.	
	Päivämäärä ja paikkakunta Joensuu 9.9.2022 Perustajaosakkaat toimeksiantajina ja nimenselvitys Rakennustoimisto K. Tervo Oy  Jussi Hämäläinen  Martti Piironen	Asunto-osakeyhtiö toimeksiantajana ja nimenselvitys Kiinteistö Oy Torikatu 19  Esko Torssonen  Juhana Korhonen
	Pankki toimeksiantajana Pohjois-Karjalan Osuuspankki  Leena Tuomola  Mari Kovero	

Päivämäärä
9.9.2022

Asunto-osakeyhtiö	Nimi Kiinteistö Oy Torikatu 19	Y-tunnus 0214742-8
Perustajaosakas	Nimi Rakennustoimisto K. Tervo Oy	Henkilö-/Y-tunnus 0843122-7
Rakentaja, pääurakoitsija	Nimi Rakennustoimisto K. Tervo Oy	Y-tunnus 0843122-7

Hankintakustannukset

Rakennus- kustannukset	A. Urakat	Kokonaisurakka, euroa 10 040 000,00	
		Osaurakat	Tehdyt osaurakkasopimukset, euroa
			Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio), euroa
		Urakat yhteensä, euroa 10 040 000,00	
	B Muut rakennuskustannukset	Arvio, euroa 0,00	
Rakennuskustannukset yhteensä, euroa 10 050 000,00			
Maapohjan hankinta- kustannukset (tontti- kustannukset)	A. Maapohjakustannukset	Maapohjan kirjanpitoarvo varainsiirtoveroineen, euroa 0,00	
		Muut maapohjakustannukset, euroa 0,00	
		Maapohjakustannukset yhteensä, euroa 0,00	
	B. Kunnallistekniikka ja liittymismaksu	Yhteensä, euroa 0,00	
	Maapohjan hankintakustannukset yhteensä, euroa 0,00		Hankintakustannukset yhteensä, euroa 10 040 000,00

Rahoitus

Oma pääoma	Osakepääoma, euroa 117 891,33	Rakennusrahasto, euroa 3 303 781,67	Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot, euroa 0,00
Vieras pääoma (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot) (Huomioi vaihtuvakorkoisten luottojen osalta viitekoron arvon muutosten vaikutukset laina- aikaan ja/tai lyhennyseriini)	Tasalyhenteiset luotot	1	Luotonantaja Pohjois-karjalan Osuuspankki
			Lyhennys, %/v 30.9.24 2,13%
			Luoton pääoma, euroa 6 618 327,00
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv 12 kk euribor (not. 31.8.2022) 1,803 % + marg. 0,85%
			Laina-aika, v 25
		2	Luotonantaja
			Lyhennys, %/v
			Luoton pääoma, euroa
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv
			Laina-aika, v
	Annuiteettiluotot	3	Luotonantaja
			Kuukausikorko, euroa
			Luoton pääoma, euroa
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv
			Laina-aika, v

Päivämäärä
9.9.2022

	Luotot yhteensä, euroa 6 618 327,00	Rahoitus yhteensä, euroa 10 040 000,00
Hankinta- kustannukset	Oma pääoma, % 34 %	Vieras pääoma, % 66 %

Panttikirjojen luettelo ja niiden haltijat

Vahvistetut kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271970	Päivämäärä 6.5.2022
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on 6 618 327,00	
	2	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271971	Päivämäärä 6.5.2022
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on 6 618 327,00	
	3	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271972	Päivämäärä 6.5.2022
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on 6 618 327,00	
	4	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271973	Päivämäärä 6.5.2022
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on 6 618 327,00	
Vahvistamattomat haettavat kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271974	
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan 6 618 327,00	
	2	Panttikirjan määrä 5 000 000,00 euroa / 271975	
		Panttikirjan haltija Pohjois-Karjalan Osuuspankki, 2174450-0	
		Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan 6 618 327,00	
	3	Panttikirjan määrä	
		Panttikirjan haltija	
		Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan	
	4	Panttikirjan määrä	
		Panttikirjan haltija	
		Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan	
	5	Panttikirjan määrä	
		Panttikirjan haltija	

Päivämäärä
9.9.2022

	Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
6	Panttikirjan määrä
	Panttikirjan haltija
	Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
7	Panttikirjan määrä
	Panttikirjan haltija
	Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
8	Panttikirjan määrä
	Panttikirjan haltija
	Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
Talousarvio	Rakentamiskäytön jälkeistä tilikautta varten, tilikausi 1.1.2024 - 31.12.2024

Arvioidun vuotuiset menot

A. Hoito- kustannukset	Tontinvuokra tilikaudessa	kk X	euroa 0	Yhteensä, euroa 0,00
	Isännöinnistä ja huollosta aiheutuvat kustannukset			7 118,90
	Kiinteistövero			53 028,30
	Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot			40 723,00
	Hoitokustannukset yhteensä			100 870,20
B. Rahoitus- kustannukset	Luottojen korot			140 818,18
	Luottojen lyhennykset			222 112,16
	Rahoituskustannukset yhteensä			362 930,34
	Hoito- ja rahoituskustannukset, yhteensä			463 800,54

Arvioidut vuotuiset tulot

Vastikkeet	Hoitovastike	asuinhuoneistoista	12 X	euroa/m ² 3,90	X	m ² 2081,5	euroa 97 414,20
		liikehuoneistoista	12 X		X		
		autotalleista	12 X		X		
		muista (mm. varastot)	12 X		X		
		valokuitu	12 x	6,00	..X..	48 as	3 456,00
	Rahoitusvastike	asuinhuoneistoista	12 X	14,53	X	2081,5	362 930,34
		liikehuoneistoista	12 X		X		
		autotalleista	12 X		X		
		muista (mm. varastot)	12 X		X		
					...		
	Muut vastikkeet (esim. tontin vuokravastike)	asuinhuoneistoista	12 X		X		
		liikehuoneistoista	12 X		X		

Päivämäärä
9.9.2022

Vuokrat yhtiön välittömään hallintaan jäävistä		asuinhuoneistoista	12 X	X		
		liikehuoneistoista	12 X	X		
		autotalleista	12 X	X		
		muista (mm. varastot)	12 X	X		
		Arvioidut muut tulot				
		Tulot yhteensä			463 800,54	

Rakennusvaiheen vakuutukset

	1	Vakuutuksenantaja Pohjola Vakuutus Oy	Vakuutuslaji asennus- ja rakennustyövakuutus
		Vakuutussumma, euroa 10 040 000,00	
	2	Vakuutuksenantaja Pohjola Vakuutus Oy	Vakuutuslaji suorituskyvyttömyysvakuutus
		Vakuutussumma, euroa 2 317 114,00	
Muuta	A. Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestönsuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista: 0,00		
	B. Tontin maksamaton kauppahinta, euroa 0,00		
	C. Maapohjan vuokrakustannukset koko vuokra-ajalta, euroa 0,00		
	tai periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset määräytyvät 0,00		
	D. Asunto-osakeyhtiön omistamat tai sen omistukseen tulevat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä 0,00		
Muut tiedot	Tilikaudelle 2023 ei tule lainanlyhennystä. Yhtiölainan lyhentäminen alkaa 9/2024.		

~~Mari Kovero~~

RS-TAKAUS RAKENTAMISVAIHEEN AIKAINEN

TAKAUSNUMERO: 10281867

MYÖNTÄMISPÄIVÄ: 12-09-2022

TAKAUKSEN MYÖNTÄJÄ: Tämän takauksen myöntää Nordic Guarantee Insurance Ltd, Tukholma, Ruotsi, liiketunnus 516406-0112 (jäljempänä Nordic Guarantee). Takausta hallinnoi Nordic Guarantee Insurance Ltd, Suomen sivuliike.

Nordic Guarantee sitoutuu omavelkaiseen takaukseen asettamalla takauksenottajan puolesta ja edunsaajien hyväksi asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n 1 momentissa tarkoitetun rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden. Takaus ei ole asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus.

SOPIMUKSEN OSAPUOLET

EDUNSAAJA:

Kiinteistö Oy Torikatu 19
0214742-8
Ja sen osakkeenostajat
80100 Joensuu

TAKAUKSENOTTAJA:

Rakennustoimisto K.Tervo Oy
0843122-7
Muuntamontie 2
80100 Joensuu

TAKAUKSEN KOHDE: RS-Sopimus, Kiinteistö Oy Torikatu 19, Torikatu 19, 80100 Joensuu

SOPIMUKSEN PÄIVÄYS:

12-09-2022

SOPIMUKSEN MUOTO:

RS - sopimuksen mukaan

VOIMASSAOLOAIKA:

Alkaen 07-09-2022 jatkuen toistaiseksi

TAKAUSMÄÄRÄ:

772 138 EUR

Nordic Guaranteeen vastuu rajoittuu korkeintaan mainittuun takauksen määrään 772 138 EUR.

Tämä takaus päättyy asuntokauppalain 2. luvun 18 a §:n mukaisesti viimeistään vuoden kuluttua vuositarkastuksesta, ellei asunto-osakeyhtiö tai asunto-osakkeen ostaja sitä nimenomaisesti asuntokauppalain mukaisesti vastusta. Vapautumista vastustavan on saatettava asia vireille kuluttajavalituslautakunnassa tai käräjäoikeudessa. Vireilläolotodistus on toimitettava Nordic Guaranteeelle ennen takauksen päättymistä. Tähän takaukseen perustuvat vaatimukset on esitettävä kirjallisesti Nordic Guaranteeelle yllä mainittuna takauksen voimassaoloaikana.

Takaus on sen vapautumisen jälkeen viipymättä palautettava Nordic Guaranteeen Suomen sivuliikkeelle.

Tähän takaukseen sovelletaan Suomen lakia. Takaukseen ei kuitenkaan sovelleta vakuutuslakia (543/1994). Takausta koskeissa mahdollisissa erimielisyyksissä toimivaltainen tuomioistuin on Helsingin käräjäoikeus.

Nordic Guarantee

Vantaa 12-09-2022

Elina Rainio



STOCKHOLM • OSLO • HELSINKI • COPENHAGEN

Tietoa yksityisyydensuojasta:

Nordic Guarantee on saattanut vastaanottaa takauksen hakumenettelyn yhteydessä yksityisyyden suojaan piiriin kuuluvia tietoja henkilöistä, jotka ovat tämän asiakirjan vastaanottajina tai henkilöistä, joiden oikeuksiin asiakirja muuten liittyy. Nordic Guarantee käsittelee näitä tietoja voidakseen käsitellä hakemuksen sekä täyttääkseen velvollisuutensa tuotteiden ja palveluiden tarjoamiseksi. Tietoa Nordic Guaranteeen tietosuojakäytännöistä löytyy tietosuojaselosteestamme, joka on luettavissa osoitteessa <https://www.nordicguarantee.fi/tietosuoja/>

REKISTERIOTTEEN TIEDOT

Toiminimi: Kiinteistö Oy Torikatu 19
Y-tunnus: 0214742-8
Yritys rekisteröity: 18.12.1964
Yritysmuoto: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
Kotipaikka: Joensuu
Otteen sisältö: 14.09.2022 15:14:42 rekisterissä olleet tiedot.

Yhteystiedot:
Postiosoite: c/o Korhonen Yhtiöt Oy Lukkotie 9 80100 JOENSUU
Puhelin: 050 4440318

Rekisterimerkinnät:

TOIMINIMI (Rekisteröity 18.12.1964)
Kiinteistö Oy Torikatu 19.

YHTIÖÖN SOVELLETTAVA LAKI (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Asunto-osakeyhtiölaki

TOIMIALA (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:
Kiinteistötunnus: 16700300390010
Kiinteistön hallintaperuste: omistus
Lisätieto: Päätoimiala: Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta (68209)

KOTIPAikka (Rekisteröity 18.12.1964)
Joensuu.

TILIKAUSI (Rekisteröity 23.10.1998)
Yhtiön tilikausi on vuosittain alkaen 01.01. ja päättyen 31.12.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTOS (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Yhtiöjärjestyksen muutoksesta on päätetty 15.06.2022.
Yhtiön osakkeet kuuluvat huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.

YHTIÖJÄRJESTYKSEN RAKENTEISTAMINEN (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Yhtiöjärjestys on tallennettu rakenteisessa muodossa.

OSAKEPÄÄOMA (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
117 891,33 EUR

OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
16 889 kpl

HALLITUS (Rekisteröity 17.04.2013)
Puheenjohtaja:
04.03.1952 Torssonen Esko Tapani
Varsinaiset jäsenet:
01.07.1970 Korhonen Jouni Matti Sakari
12.03.1966 Korhonen Juha Erkki Kalevi
Varajäsenet:
01.07.1946 Korhonen Pertti Erkki Kalevi

ISÄNNÖITSIJÄ (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
04.03.1952 Torssonen Esko Tapani

TILINTARKASTAJAT (Rekisteröity 22.10.2018 09:55:49)
Tilintarkastaja:
10.12.1990 Lähteenmaa Lauri Jaakoppi
Tilintarkastaja:
06.07.1965 Saarinen Arto Juhani
Varatilintarkastaja:
07.05.1985 Oksanen Matti Kalevi

LAKIMÄÄRÄINEN EDUSTAMINEN (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Lain nojalla yhtiötä edustaa hallitus.

EDUSTAMINEN (Rekisteröity 17.06.2022 12:42:56)
Hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja
hallituksen jäsenet kaksi yhdessä

TILINPÄÄTÖSASIAKIRJAT (Rekisteröity 09.08.2022 11:24:12)
Tilinpäätös ajalta 01.01.2021 - 31.12.2021.

VOIMASSAOLEVAT HENKILÖTIEDOT

01.07.1970 Korhonen Jouni Matti Sakari, Suomen kansalainen, Joensuu
12.03.1966 Korhonen Juha Erkki Kalevi, Suomen kansalainen, Joensuu
01.07.1946 Korhonen Pertti Erkki Kalevi, Suomen kansalainen, Joensuu
10.12.1990 Lähteenmaa Lauri Jaakoppi, Suomen kansalainen, Jyväskylä
07.05.1985 Oksanen Matti Kalevi, Suomen kansalainen, Jyväskylä
06.07.1965 Saarinen Arto Juhani, Suomen kansalainen, Jyväskylä
04.03.1952 Torssonen Esko Tapani, Suomen kansalainen, Joensuu

TOIMINIMIHISTORIA

Kiinteistö Oy Torikatu 19 18.12.1964 -

Tietolähde: Patentti- ja rekisterihallitus

Liite kauppakirjaan

Kiinteistö Oy Torikatu 19 -nimisen kiinteistöyhtiön turva-asiakirjojen säilyttäjänä vakuutamme, että perustajaosakas Rakennustoimisto K. Tervo Oy on asettanut kaikkien osakkeiden (12775-16889) osalta rakentamisvaiheen vakuuden, joka on määrältään asuntokauppalain 2 luvun 17 § mukainen sekä asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukaisen suorituskyvyttömyysvakuutuksen.

Joensuu 16.9.2022

Turva-asiakirjojen säilyttäjä.

Pohjois-Karjalan Osuuspankki


Leena Turunen
Soile Ketolainen



Taloyhtiön yhtiölaina
 Hoitovastike
 Rahoitusvastike

6618327,00 €
 3,9 €/m2/kk
 14,53 €/m2/kk

		M2	velaton hinta	m2/€	velkaosuus	myyntihinta	osake	osake	Hoitovastike	ahoitusvastike
A1	1h+kt	24	135600	5650	76310,27	59289,71	12727	12774	93,6	348,72
A4	1h+kt	33	178200	5400	104926,64	73273,36	12926	12991	128,7	479,49 Rans parv
A5	1h+kt	33	178200	5400	104926,64	73273,36	12992	13057	128,7	479,49 Rans parv
A8	2h+k+s	43,5	225765	5190	138312,38	87452,62	13224	13310	169,65	632,055
A9	1h+kt	28,5	158175	5550	90618,45	67556,55	13311	13367	111,15	414,105
B10	1h+kt	30	165000	5500	95387,84	69612,16	13368	13427	117	435,9
B12	1h+kt	33	178200	5400	104926,64	73273,36	13511	13576	128,7	479,49 Rans parv
B13	1h+kt	33	178200	5400	104926,64	73273,36	13577	13642	128,7	479,49 Ransk parv
B17	2h+kt+s	49	253330	5170	155800,16	97529,84	13953	14050	191,1	711,97