

## YHTEISÖSÄÄNNÖT

### 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Osuuskunnan nimi on Asunto-osuuskunta Oulaisten Senioriykkönen ja kotipaikka Oulaisten kaupunki.

### 2 § Osuuskunnan toiminnan tarkoitus ja toimiala

Osuuskunnan toiminnan tarkoituksena on luoda ja pitää yllä yli 55-vuotiaiden ihmisten yhteisöllistä ja kohtuuhintaista asumista, jossa tavoitteena on ikääntyvien ihmisten omaehtoinen ja yksilöllinen asuminen mahdollisimman pitkään.

Osuuskunnan toimiala on rakennuttaa, omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä, sekä vuokrata asuntoja ja tuottaa asumisen palveluita sekä muita asumiseen liittyviä lisäpalveluita jäsenilleen. Osuuskunta voi omistaa useita kiinteistöjä tai rakennuksia, jotka voivat muodostaa erillisiä osuuskunnan kustannuspaikkoja.

Osuuskunta voi harjoittaa myös toimintaansa liittyvää muuta liiketoimintaa.

### 3 § Jäsenyyden hakeminen ja alkaminen

Osuuskunnan jäseniksi, perustajajäsentä lukuun ottamatta, voidaan hyväksyä vain yli 55-vuotiaat luonnolliset henkilöt. Vähintään yhden osuuskunnan jäsenen on oltava julkisyhteisö.

Osuuskunnan jäseneksi pyrkivän on tehtävä siitä kirjallinen hakemus hallitukselle, joka päättää hakemuksen hyväksymisestä, hyväksymismenettelystä ja hyväksymisen edellytyksistä. Jäsenyys alkaa, kun hakemus on hyväksytty ja kun hakija on maksanut jäsenyyden osalta näiden sääntöjen 14 §:ssä mainitun osuuden merkintähinnan.

### 4 § Jäsenen velvollisuudet osuuskunnassa

Osuuskunnan jäsen sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä.

Osuuskunnan asukasomistajajäsen (jäljempänä asukasomistaja) sitoutuu noudattamaan osuuskunnan sääntöjä, jäsensopimusta, järjestyssääntöjä sekä asukasomistajan ja osuuskunnan välistä vuokrasopimusta.

Osuuskunnan asukasomistaja saa käyttää hallitsemaansa osuuskunnan asuinhuoneistoa vain oman perheensä sekä hänen talouteensa kuuluvien henkilöiden asuntona.

Osuuskunnan asukasomistaja voi hallita osuuskunnan jäsenyytensä perusteella vain yhtä osuuskunnan asuinhuoneistoa kerrallaan.

Asukasomistaja on vastuussa asuntonsa epätavallisesta kulumisesta tai vaurioista.

### 5 § Osuuskunnan jäsenyyden luokat ja niiden merkitykset

Osuuskunnassa voi osuuden perusteella olla jäsenenä perustajajäsen, asukasomistajajäsen (jäljempänä asukasomistaja) ja muu osuuskunnan jäsen.

Perustajajäsen on osuuskunnan perustanut taho.

Asukasomistaja on osuuskunnan osuuden merkintähinnan täysimääräisesti maksanut jäsen, joka on lisäksi täysimääräisesti maksanut osuuskunnan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osuuskunnan huoneisto-osuusmaksun ja muut osuuskunnan asuinhuoneiston hallinnan edellyttämät maksut. Asukasomistajuus edellyttää lisäksi voimassa olevaa, jäsenen sekä osuuskunnan välistä vuokrasopimusta osuuskunnan asuinhuoneistosta.

Muulla osuuskunnan jäsenellä on oikeus olla läsnä osuuskunnan kokouksessa ja käyttää puheoikeutta, mutta hänellä ei ole äänioikeutta eikä päätösvaltaa.

Asukasomistajalla sekä perustajajäsenellä on kullakin osuuskunnan kokouksessa yksi ääni, mutta perustajajäsenellä on kuitenkin aina osuuskunnan kokouksessa lisäksi sellainen tarvittava määrä lisä-ääniä, että perustajajäsenen ääni ja lisä-äänit yhteenlaskettuna muodostavat kaikkien kokouksessa edustettujen äänten yksinkertaisen enemmistön (vähintään 50,1 prosenttia kaikista kokouksessa edustetuista äänistä).

Perustajajäsenen oikeudet ovat yhtäläiset osuuskunnan asukasomistajan oikeuksien kanssa, ellei näissä säännöissä toisin määrätä.

#### 6 § Muiden oikeus käyttää osuuskunnan palveluita

Osuuskunnan asuinhuoneistot on tarkoitettu ensisijaisesti osuuskunnan asukasomistajien asumiskäyttöön. Hallitus hyväksyy vuokralaisen valinnan sekä vuokrasuhteen keston, joka voi olla kerrallaan enintään kaksi (2) vuotta.

#### 7 § Perustajajäsenen oikeudet

Perustajajäsenellä on oikeus nimetä osuuskunnan hallitukseen puheenjohtaja.

#### 8 § Perustajajäsenen erityinen päätöksenteko-oikeus

Seuraavissa päätöksissä edellytetään osuuskunnan kahden perättäisen varsinaisen kokouksen 2/3 määräenemmistön lisäksi, että perustajajäsen on kannattanut päätösehdotusta:

- a) osuuskunnan omistamien rakennusten tai muun merkittäväksi katsottavan omaisuuden myynti tai luovutus kolmansille. Tässä yhteydessä todetaan lisäksi, että lupa on myös saatava kirjallisesti ennakolta kiinteistöjen rahoittajatahoilta.
- b) osuuskunnan sääntöjen, jäsensopimuksen tai -hakemuksen muutokset.
- c) osuuskunnan purkaminen.

#### 9 § Eroaminen

Jäsen katsotaan eronneeksi osuuskunnasta, kun osuuskunta on vastaanottanut eroilmoituksen.

## 10 § Erottaminen

Jäsen voidaan erottaa, jos hän on laiminlyönyt jäsenyydestä johtuvat velvollisuutensa, jos hän ei enää käytä osuuskunnan palveluita tai omista osuuskunnan osuutta, jos jäsenen vuokrasopimus osuuskunnan kanssa on irtisanottu tai purettu sekä jos jäsen tai hänen taloudessaan asuva tai luvallisesti vieraileva henkilö ei noudata osuuskunnan sääntöjä, aiheuttaa osuuskunnalle vahinkoa tai muutoin toimii osuuskunnan edun vastaisesti. Jäsenen erottamisesta päättää hallitus.

## 11 § Osuuden ja huoneisto-osuusmaksun siirtäminen ja siirtyminen

Asukasomistaja voi siirtää osuutensa toiselle. Osuuden siirronsaajan tulee hakea osuuden siirtäjän jäsenyyttä kirjallisesti osuuskunnan hallitukselta kuuden kuukauden kuluessa saannosta. Osuuskunnan hallitus päättää jäseneksi valitsemisesta.

Mikäli uusi jäsen valitaan osuuskunnan jäseneksi, osuuskunta ei palauta huoneisto-osuusmaksua osuutensa siirtäneelle, eikä uudella jäsenellä ole velvollisuutta suorittaa sitä osuuskunnalle.

Mikäli siirronsaajaa ei hyväksytä jäseneksi, ei osuusmaksua palauteta jäsenelle, mutta siirtävän jäsenen mahdollisesti maksama osuuskunnan huoneisto- osuusmaksu palautetaan siirtäjälle näiden sääntöjen 16 §:n mukaisesti.

Osuuden siirtyessä jäsenen kuoleman tai avioeron jälkeisen osituksen johdosta, on tällaisella jäsenen oikeudenomistajalla oikeus hakea kirjallisesti osuuskunnan jäsenyyttä osuuskunnan hallitukselta kuuden kuukauden sisällä. Jos tällainen oikeudenomistaja ei hae jäsenyyttä määräajassa tai jos hakemus evätään, palautetaan jäsenen osuuskunnalle suorittama huoneisto- osuusmaksu oikeudenomistajalle näiden sääntöjen 16 §:n mukaisesti. Osuuden merkintähintaa ei palauteta. Mikäli oikeudenomistaja hyväksytään osuuskunnan jäseneksi, ei hänellä ole velvollisuutta suorittaa osuuskunnalle siirron kohteena olevan jäsenen jo suorittamia osuuden merkintähintaa- ja/tai huoneisto- osuusmaksua.

## 12 § Osuuskunnan jäsenen henkilökohtainen vastuu

Osuuskunnan jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista ja sitoumuksista.

## 13 § Jäsenluettelo

Hallituksen on pidettävä osuuskunnan jäsenistä aakkosellista luetteloä siten kuin osuuskuntalaissa määrätään.

## 14 § Osuus ja osuuden merkintähinta

Osuuskunnan jäsenen, myös perustajajäsenen, on otettava yksi osuus ja maksettava merkintähinta tästä osuudestaan.

Osuuden merkintähinnan suuruuden päättää vuosittain osuuskunnan hallitus. Osuuden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan osuuskunnan osuuspääomaan, ellei osuuskunnan kokous tai hallitus osuuskunnan kokouksen valtuuttamana toisin päättä.

Osuuden merkintähinta tulee suorittaa osuuskunnan hallituksen osoittamalle pankkitilille 15 päivän aikana jäseneksi hyväksymisestä. Mikäli osuuden merkintähintaa ei suoriteta määräajassa, ei hakijasta tule osuuskunnan jäsentä.

#### 15 § Maksut huoneisto-osuudesta ja asukasomistajuuden menettäminen

Osuuskunnan asukasomistajajäseneksi päästäkseen osuuskunnan jäsenen on suoritettava osuuskunnalle maksu osuuskunnan asuinhuoneiston vuokrauksen mahdollistavasta huoneisto-osuudesta. Valinnan osuuskunnan omistamiin vuokrahuoneistoihin huoneisto-osuuden maksaneista jäsenistä tekee osuuskunnan hallitus.

Huoneisto-osuusmaksun suuruuden päättää vuosittain osuuskunnan hallitus.

Huoneisto-osuusmaksu tulee suorittaa osuuskunnan hallituksen asettamassa määräajassa osuuskunnan hallituksen osoittamalle pankkitilille.

Asukasomistajajäseneksi päästäkseen jäsen on lisäksi velvollinen suorittamaan osuuskunnalle osuuskunnan asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa määritellyt maksut, kuten esimerkiksi asuinhuoneiston vuokravakuuden.

#### 16 § Osuuskunnalle maksettujen maksujen palautus

Osuuskunnan osuudesta maksettua osuuden merkintähintaa ei palauteta.

Kuoleman tai avioeron johdosta siirtyneen huoneisto-osuusmaksun palautuksesta säädetään erikseen 11 §:ssä.

Palautettavan huoneistomaksun määrän lähtöhinta on sama, kuin mitä asukasomistaja on maksanut osuuskunnalle. Palautettavan huoneisto-osuusmaksun määrässä huomioidaan sitä vähentävänä tekijänä mahdolliset asukasomistajan osuuskunnalle avoinna olevat maksuvelvoitteet. Palautettavalle määrälle maksetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukainen korotus laskettuna asumisen alkamisen ja päättymisen väliseksi ajaksi. Mikäli rakennuskustannusindeksi on alentunut, palautettavaa rahamäärää ei alenneta. Osuuskuntamaksu voidaan palauttaa aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua sen tilikauden päättymisestä, jonka aikana osuus lakkasi.

#### 17 § Ylimääräinen maksu

Osuuskunnan kokous voi yksinkertaisella enemmistöllä päättää ylimääräisen huoneistokohtaisen maksun perimisestä osuuskunnan asukasomistajilta osuuskunnan toiminnan aikana ilmenevään osuuskunnan tarpeeseen, kuten osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseen, velkojen tai muiden velvoitteiden maksuun tai investointien rahoittamiseen. Ylimääräinen maksu on mahdollista määrätä myös osuuskunnan kustannuspaikkakohtaisesti kyseisen kustannuspaikan välttämättömään tarpeeseen.

Vaikka asukasomistajana oleva jäsen eroaisi osuuskunnasta, hän on silti velvollinen maksamaan sellaisen ylimääräisen maksun, jonka perimisestä on päätetty osuuskunnan kokouksessa ennen jäsenen asukasomistajuuden päättymistä.

Ylimääräisen maksun perusteena on asunnon pinta-ala. Yhden tilikauden aikana ylimääräinen maksu voi olla korkeintaan kaksinkertainen yhden kuukauden maksu.

## 18 § Osuuskunnan kokous

Perustajajäsen ja asukasomistajajäsenet käyttävät päätösvaltaa osuuskunnan kokouksissa.

Osuuskunnan varsinainen kevätkokous pidetään kerran vuodessa hallituksen määräämänä ajankohtana kuuden kuukauden kuluessa osuuskunnan tilikauden päättymisestä.

Osuuskunnan ylimääräinen syyskokous pidetään kerran vuodessa hallituksen määräämänä ajankohtana kuitenkin viimeistään kunkin vuoden marraskuun loppuun mennessä. Muut ylimääräiset osuuskunnan kokoukset pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se on muutoin lain mukaan pidettävä.

Jäsenen ollessa estyneenä, voi häntä edustaa valtakirjalla toinen henkilö. Jäsen voi itsensä lisäksi edustaa yhtä jäsentä ja muu kuin jäsen voi edustaa vain yhtä jäsentä. Jäsen voi osallistua osuuskunnan kokoukseen myös postin tai tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla, mikäli osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää luotettavalla tavalla.

Kokouksen päätökseksi katsotaan, jollei laissa tai näissä säännöissä jostakin asiasta toisin määrätä, se mielipide, jonka puolesta enimmäkseen äänet on annettu ja jota perustajajäsen on kannattanut. Äänten mennessä tasan henkilövaali ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa tulee voimaan se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa. Pöytäkirja on puheenjohtajan ja kokouksessa valitun kahden pöytäkirjantarkastajan tarkastettava ja allekirjoitettava. Pöytäkirja on julkaistava kuukauden sisällä kokouksen jälkeen.

Varsinaisessa osuuskunnan kevätkokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- 1) valitaan kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarvittaessa toimivat samalla ääntenlaskijoina
- 2) päätetään edellisen tilikauden tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 3) päätetään taseen osoittaman ylijäämän käyttämisestä
- 4) päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- 5) päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiot seuraavaksi tilikaudeksi
- 6) päätetään hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärästä
- 7) valitaan hallituksen jäsenet ja varajäsenet
- 8) valitaan tilintarkastaja ja varatilintarkastaja
- 9) käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat

Ylimääräisessä osuuskunnan syyskokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- 1) valitaan kokouksen puheenjohtaja ja sihteeri sekä kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarvittaessa toimivat samalla ääntenlaskijoina
- 2) vahvistetaan tulo- ja menoarvio seuraavaa tilikautta varten sekä päätetään vastikkeesta tai vuokrasta sekä mahdollisista muista maksuista
- 3) käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat

Kutsu osuuskunnan kokoukseen, ja muut tiedonannot, toimitetaan jäsenille vähintään kymmenen (10) päivää ja enintään kahta (2) kuukautta ennen kokousta.

Jäsenellä on oikeus saada osuuskunnan kokouksen käsiteltäväksi esittämänsä asia, mikäli hän on esittänyt asiansa hallitukselle riittävän ajoissa, jotta asian on voinut hallitus käsitellä ja että se ehditään sisällyttää kokouskutsuun.

#### 19 § Osuuskunnan hallitus

Osuuskunnan hallitus huolehtii osuuskunnan hallinnosta ja toiminnan järjestämisestä.

Hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista osuuskunnan henkilöjäsentä, sekä enintään kaksi (2) varajäsentä. Näiden toimikausi on yksi (1) kalenterivuosi. Hallituksen jäsenet valitaan vaaleilla lukuun ottamatta perustajajäsenen nimeämää hallituksen puheenjohtajaa.

Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksen päättyessä ja päättyy vuoden kuluttua uuden hallituksen valintaan varsinaisessa osuuskunnan kokouksessa. Vaaleilla valitut jäsenet saavat toimia hallituksessa enintään neljä (4) peräkkäistä toimikautta ellei osuuskunnan kokous yksimielisesti muuta päättä.

#### 20 § Hallituksen päätöksenteko

Puheenjohtaja kutsuu hallituksen koolle, jos hallituksen jäsen tai osuuskunnan toimitusjohtaja sitä vaatii. Kutsun voi toimittaa myös osuuskunnan toimitusjohtaja.

Hallitus on päätösvaltainen, kun läsnä on yli puolet jäsenistä. Hallituksen kokouksessa tulee päätökseksi se mielipide, jota enemmistö on kannattanut tai johon puheenjohtaja on yhtynyt äänten mennessä tasan ja jota lisäksi perustajajäsenen nimeämä hallituksen puheenjohtaja on kannattanut. Kokouksessa on laadittava pöytäkirja, joka on puheenjohtajan ja sihteerin allekirjoitettava.

#### 21 § Toimitusjohtaja

Osuuskunnalla tulee olla toimitusjohtaja, jonka nimeää ja erottaa hallitus.

Toimitusjohtaja hoitaa osuuskunnan juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti (yleistoimivalta). Toimitusjohtaja vastaa siitä, että osuuskunnan kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtaja ei saa ryhtyä laajakantoisiin toimiin ilman hallituksen lupaa.

Toimitusjohtajalla on oikeus olla läsnä hallituksen kokouksissa ja käyttää niissä puhevaltaa, vaikka hän ei olisikaan hallituksen jäsen.

## 22 § Isännöitsijä

Osuuskunnalla voi olla isännöitsijä avustamassa toimitusjohtajaa osuuskunnan hallinnollisissa ja kustannuspaikkakohtaisissa asioissa. Isännöitsijän nimeää ja erottaa osuuskunnan toimitusjohtaja.

## 23 § Osuuskunnan edustaminen

Osuuskunnan toiminimen kirjoittavat yksin hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja sekä kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen valtuuttamat henkilöt yksin. Hallituksella on myös oikeus antaa prokura.

## 24 § Osuuskunnan keräämät vastikkeet, vuokrat ja muut maksut

Osuuskunta kerää asukasomistajajäseniltä osuuskunnan kustannuspaikkakohtaisesti määräytyviä vuokria, vastikkeita tai muita mahdollisia maksuja osuuskunnan menojen kattamiseksi.

Osuuskunnan vuokraohteiden kustannuspaikkakohtaisten vastikkeiden, vuokrien ja muiden maksujen määrät päätetään osuuskunnan ylimääräisessä syyskokouksessa osuuskunnan hallituksen esityksestä.

Maksujen perusteena on asunnon pinta-ala. Mikäli peritään ylimääräisiä maksuja, saa yhden tilikauden aikana ylimääräinen maksu olla korkeintaan kaksinkertainen yhden kuukauden maksuun verrattuna.

## 25 § Ylijäämä

Ylijäämää voidaan palauttaa asukasomistajille, mikäli osuuskunnan talous sen mahdollistaa

## 26 § Tilikausi, tilinpäätös ja tilintarkastaminen

Osuuskunnan tilikausi on kalenterivuosi ja ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2022. Tilinpäätöspäivä on kalenterivuoden viimeinen päivä. Tilinpäätös on jätettävä tilintarkastajalle tarkastettavaksi vähintään kuukautta ennen osuuskunnan varsinaista kevätkokousta.

## 27 § Tilintarkastaja

Osuuskunnan varsinainen tilintarkastus järjestetään tilintarkastuslaissa säädetyllä tavalla. Osuuskunnassa on yksi (1) tilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan muu kuin tilintarkastusyhteisö, on lisäksi valittava varatilintarkastaja.

Tilintarkastajan on annettava kultakin tilikaudelta kirjallinen tarkastuskertomus hallitukselle vähintään kaksi (2) viikkoa ennen osuuskunnan varsinaista kevätkokousta. Osuuskuntaan ei valita toiminnantarkastajaa.

## 28 § Osuuskunnan sääntöjen muuttaminen

Osuuskunnan sääntömuunnoksiin tarvitaan aina vähintään osuuskunnan kahden perättäisen kokouksen 2/3 määräenemmistön päätös, sekä perustajajäsenen kirjallinen hyväksyntä, ellei osuuskuntalaissa edellytetä määrättyjen sääntömuutosten kohdalla suurempaa määräenemmistöä.

Lisäksi osuuskunnan velkojilla on osuuskuntalain 18 luvun 7 §:n mukaisesti oikeus vastustaa osuuskunnan sääntöjen 3 §:n (Jäsenyyden hakeminen ja alkaminen), 5 §:n (Osuuskunnan jäsenyy.luokat ja niiden merkitykset), 7 §:n (Perustajajäsenen oikeudet), 8 §:n (Perustajajäsenen erityinen päätöksenteko-oikeus), 28 §:n (Osuuskunnan sääntöjen muuttaminen) ja 29 §:n (Päätös osuuskunnan purkamisesta) muuttamista ja niistä poikkeamista.

#### 29 § Päätös osuuskunnan purkamisesta

Päätös osuuskunnan vapaaehtoisesta purkamisesta ja selvitystilaan asettamisesta ei ole pätevä, ellei perustajajäsen ole kirjallisesti hyväksynyt asiassa osuuskunnan kokouksille tehtäviä esityksiä ja elleivät kaikki osuuskunnan jäsenet hyväksy asiasta tehtyä esitystä osuuskunnan kahdessa perättäisessä varsinaisessa kokouksessa.

#### 30 § Osuuskunnan nettovarojen jakaminen osuuskunnan purkutilanteessa

Mikäli osuuskunta puretaan, maksetaan ensin osuuskunnan velat ja muut vastuut, jonka jälkeen maksetaan takaisin osuuskunnan jäsenten huoneisto-osuusmaksut näiden sääntöjen 16 § mukaisesti. Mahdollinen jäljellejäävä omaisuus luovutetaan perustajajäsenelle.