

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Jyväskylän Mannisenhuippu ja kotipaikkana Jyväskylä.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistajaa ja hallita Jyväskylän Mannisenmäen kaupunginosassa tonttia 179-29-96-5 sekä omistaa ja hallita kyseiselle tontille rakennettavia asuinrakennuksia.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa, joka jakautuu 25.000 osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa

4 § Rahastojen perustaminen

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle määrättyjä tarkoituksia varten perustaa rahastoja.

5 § Huoneistoluettelo

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja autopaikkoja yhtiön rakennuksessa sekä autopaikkoja tontilla seuraavasti:

Osakeryhmä	Huoneisto n:o	Kerros	Huoneistotyyppi	Ala [M2]	Osakenumerot			Osakkeiden lkm
1	A1	1	2h+kt	35,5	1	-	602	602
2	A2	1	3h+k+s	60,5	603		1559	957
3	A3	1	1h+kt	26	1560		2074	515
4	A4	2	2h+kt	35,5	2075		2706	632
5	A5	2	3h+k+s	60,5	2707		3673	967
6	A6	2	1h+kt	26	3674		4199	526
7	A7	2	3h+kt+s	55,5	4200		5135	936
8	A8	2	2h+kt	39,5	5136		5869	734
9	A9	2	1h+kt	26	5870		6395	526
10	A10	3	2h+kt	35,5	6396		7019	624
11	A11	3	3h+k+s	60,5	7020		8032	1013
12	A12	3	1h+kt	26	8033		8569	537
13	A13	3	3h+kt+s	55,5	8570		9489	920
14	A14	3	2h+kt	39,5	9490		10234	745
15	A15	3	1h+kt	26	10235		10787	553
16	A16	4	2h+kt	35,5	10788		11441	654
17	A17	4	3h+k+s	60,5	11442		12440	999
18	A18	4	1h+kt	26	12441		12987	547
19	A19	4	3h+kt+s	55,5	12988		13946	959
20	A20	4	2h+kt	39,5	13947		14702	756

21	A21	4	1h+kt	26	14703	15260	558
22	A22	5	2h+kt	35,5	15261	15906	646
23	A23	5	3h+k+s	60,5	15907	16957	1051
24	A24	5	1h+kt	26	16958	17543	586
25	A25	5	3h+kt+s	55,5	17544	18507	964
26	A26	5	2h+kt	39,5	18508	19273	766
27	A27	5	1h+kt	26	19274	19859	586
28	A28	6	2h+kt	35,5	19860	20516	657
29	A29	6	2 h+kt	87	20517	22159	1643
30	A30	6	2h+kt+s	55,5	22160	23139	980
31	A31	6	2h+kt	39,5	23140	23940	801
32	A32	6	1h+kt	26	23941	24520	580
33	AP1	Pihapaikka	Invapaikka	12,5	24521	24530	10
34	AP2	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24531	24540	10
35	AP3	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24541	24550	10
36	AK4	Autokatos	Autokatos	12,5	24551	24575	25
37	AK5	Autokatos	Autokatos	12,5	24576	24600	25
38	AK6	Autokatos	Autokatos	12,5	24601	24625	25
39	AK7	Autokatos	Autokatos	12,5	24626	24650	25
40	AK8	Autokatos	Autokatos	12,5	24651	24675	25
41	AK9	Autokatos	Autokatos	12,5	24676	24700	25
42	AK10	Autokatos	Autokatos	12,5	24701	24725	25
43	AK11	Autokatos	Autokatos	12,5	24726	24750	25
44	AK12	Autokatos	Autokatos	12,5	24751	24775	25
45	AK13	Autokatos	Autokatos	12,5	24776	24800	25
46	AP14	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24801	24810	10
47	AP15	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24811	24820	10
48	AP16	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24821	24830	10
49	AP17	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24831	24840	10
50	AP18	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24841	24850	10
51	AP19	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24851	24860	10
52	AP20	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24861	24870	10
53	AP21	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24871	24880	10
54	AP22	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24881	24890	10
55	AP23	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24891	24900	10
56	AP24	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24901	24910	10
57	AP25	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24911	24920	10
58	AP26	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24921	24930	10
59	AP27	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24931	24940	10
60	AP28	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24941	24950	10
61	AP29	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24951	24960	10
62	AP30	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24961	24970	10
63	AP31	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24971	24980	10
64	AP32	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24981	24990	10
65	AP33	Pihapaikka	Pihapaikka	12,5	24991	25000	10

Osakashallintaan jäävät huoneistokohtaiset parvekkeet, joiden asianmukaisesta ja laadukkaasta hoidosta sekä kunnossapidosta kyseisen huoneiston osakkeenomistaja vastaa kustannuksellaan.

Lisäksi mahdollisista vahingoista vastaa kyseinen osakkeenomistaja.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan siitä, että parvekkeille mahdollisesti kertyvä lumi, jää tai puiden lehdet/neulasen ja/tai mahdolliset istutukset parvekkeella eivät aiheuta vaaraa tai vahinkoa yhtiön omistamalle rakennukselle ja/tai rakenteille ja/tai muille osakkeenomistajille ja/tai alueiden/tilojen käyttäjille.

Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

Tila

YT 1	LVV
YT 2	Irt.varasto 1 / VSS
YT 3	LJH
YT 4	SÄH
YT 5	Irt.varasto 2
YT 6	SIIV
YT 7	UVV

Jokaisella huoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön käytössä ja hallinnassa olevissa tiloissa.

Yhtiön yhteistilojen käyttöehdot määrittää yhtiön hallitus.

6 § Yhtiövastike

Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan jäljempänä määrättyjen periaatteiden mukaisesti yhtiölle vastiketta.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoitovastikkeeseen, pääomavastikkeisiin, vesivastikkeeseen sekä kaapeliTV- ja laajakaistavastikkeeseen.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön koko kiinteistöjen ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta ja yhtiön toimintaan taikka kiinteistöjen tai rakennusten käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuvat muut, kuin pääomavastikkeella, vesivastikkeella tai kaapeliTV- ja laajakaistavastikkeella katettavat menot.

Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 5 § mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja. Vastike on määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä samansuuruiseksi. Autopaikkojen vastikekerroin on 0,4 ja autokatosten vastikekerroin on 0,6 asuinhuoneistojen vastikkeesta ja vastikkeen suuruus määräytyy edellä 5 §:ssä määriteltyjen lattiapinta-alojen perusteella.

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

Pääomavastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 5 §:ssä mainittuja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä. Autopaikkaosakkeita 24521-25000 eivät rasita yhtiön rakennusaikaiset pitkäaikaiset lainat eikä niiden osalta suoriteta tällaisiin lainoihin perustuvaa pääomavastiketta.

Pääomavastike tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa, sitä ei siis rahastoida. Sen sijaan, mikäli pääomavastikkeen maksamisen sijasta tai lisäksi yhtiön osakas maksaa osakesarjaansa kohdistuvan yhtiölainaosuuden pois osittain

tai kokonaan kertaluonteisesti, rahastoidaan tällainen kertaluonteinen lainaosuussuoritus.

Vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Vesivastikkeen ennakkomaksun suuruus arvioidaan ja määrätään huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella ja vesivastike tasataan hallituksen määrämien välein huoneistokohtaisen mittauksen perusteella todellista kulutusta vastaavaksi.

KaapeliTV- ja laajakaistavastikkeella katetaan osakkeenomistajien hallitsemaan huoneistoon asennetun Kaapeli TV:n ja laajakaistayhteyden kustannukset. Vastikkeen perusteena on niiden huoneistojen lukumäärä, johon Kaapeli TV ja laajakaistayhteys on asennettu ja laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset jaetaan tasan em. huoneistojen kesken. Vastikkeen suuruudesta päättää hallitus.

Vastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin huoneiston haltija suoraan sähköntoimittajalle itse sopimansa sähkösopimuksen mukaisesti. Huoneiston uusi osakkeenomistaja on velvollinen huolehtimaan sähkösopimuksen siirrosta huoneiston osakkeiden omistajanvaihdoksen yhteydessä.

7 § Huoneistokohtaisen lainaosuuden maksaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavan pääomavastikeperusteen mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa kiinteistön hankkimista ja rakentamista, peruskorjausta tai -parantamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista lainoista, 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 lainan 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 indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa. Jos yhtiö lainaa osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan 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.

8 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokous valitsee vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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 jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen 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.

Isännöitsijän valitsee ja erottaa tehtävistään hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinaan on viimeistään annettava tilintarkastajalle. Tilintarkastajan on annettava tilintarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

12 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

13 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

- esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana
- esitettävä kirjallinen selvitys tehdyistä huomattavista kunnossapito ja muutostöistä
- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomus
- esitettävä mahdollinen toiminnantarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot ja mahdollisen toiminnantarkastajan/jien palkkiot

- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja
- valittava tarvittaessa toiminnantarkastaja

14 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella. Kutsu voidaan toimittaa myös sähköpostitse, mikäli osakas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa yhtiölle nimenomaan tätä tarkoitusta varten.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

15 § Äänestäminen yhtiökokouksessa

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. Äänten jakautuessa tasan tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide, paitsi vaaleissa, joissa arpa ratkaisee tuloksen.

16 § Huoneistojen ja tilojen käyttö

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekeilla- ja terasseilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksien huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään muutoin kuin yhtiökokouksen päätöksellä hallinnassaan olevissa tiloissa kuten esimerkiksi parvekeilla/terasseilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennuksen julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin.

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Mikäli jonkun huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuneet kustannukset.

Autotalli-, autokatos- ja avopaikkojen osakkeiden (osakenumerot 24475-25000) omistaminen ei oikeuta yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käyttöön edellyttäen, että käyttörajoitus ei estä edellä mainittujen osakkeiden tarkoittamien avopaikkojen käyttömahdollisuutta.

17 § Kunnossapito

Osakkeenomistaja vastaa jälkikäteen asentamiensa tai rakentamiensa huoneistokohtaisten parvekelasien, saunojen, takkojen, LVISA-laitteiden tai muiden vastaavien yhtiön alkuperäistasoa muuttavien muutostöiden korjaamisesta, kunnossapidosta, niistä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Tällaiseksi jälkikäteisasennukseksi luetaan myös rakennusvaiheessa osaan huoneistoista asennettu lattialämmitysjärjestelmä sekä ilmalämpöpumppu. Huoneistoihin asennettujen lattialämmitysjärjestelmien osalta kunnossapitovastuu jakautuu siten, että asuntoyhtiö vastaa runkolinjasta ja osakkeenomistaja vastaa lattialämmitysjärjestelmästä kaikilta muilta osin, mukaan lukien liittymäkohdan.

Muilta osin yhtiössä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä kunnossapidosta ja vastuunjaosta.

18 § Autopaikan osakkeiden myynti

Jos autotalli-, katos- tai pihapaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkun huoneiston tai tilan hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa kohteena oleva osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla siirtyvät osakkeet. Mikäli useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, ratkaistaan lunastusoikeus lunastusta haluavien kesken arvalla.
2. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta. Mikäli saanto on vastikkeeton, käytetään lunastushintana käypää arvoa, jonka vahvistaa yhtiön hallitus.
3. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä. Tämän tiedonannon on tapahduttava kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on tehty siirtoilmoitus. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.
4. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtymisestä.
5. Osakkaan käyttäessä lunastusoikeutta on hänen suoritettava lunastushinta hallitukselle kolmantena päivänä lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päätyttyä tai lunastushintaa koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi.

Hallituksen on toimitettava lunastushinta välittömästi siihen oikeutetulle.

Merkintä tästä pykälästä on tehtävä autopaikkojen osakekirjoihin sekä osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.