

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 08.08.2019

Toiminimi: Asunto Oy Espoon Neptunus

Yritys- ja yhteisötunnus: 2862043-9

Voimassaoloaika, alkaen 02.08.2019

Kyselyajankohta: 08.08.2019 10:29:52

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Espoon Neptunus. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tonttia nro 8 (49-34-68-8) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa asuinrakennusta. Yhtiön asuinrakennuksen huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varataan osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Yhtiö voi myös ostaa ja omistaa em. tontin tai sen määräosan.

Yhtiö on allekirjoittanut yhteisjärjestelysopimuksen Espoon kaupungin 34. kaupunginosan kortteleiden 34068 kiinteistöjen kanssa.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita 4485/22590 suuruista määräosaa Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tonttia nro 7 (49-34-68-7). Yhtiö on allekirjoittanut kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen, jossa kiinteistön omistajayhtiöt sopivat mm. hallinta-alueista.

Yhtiö omistaa määräosin korttelin 34068 tontille 7 pysäköintihallin urakkasopimuksen mukaisesti.

Yhtiö tulee osakkaaksi perustettavaan yhtiöön, joka tulee toimimaan korttelin 34068 yhteisjärjestelysopimuksen ja yhtiön osakassopimuksen mukaisena hallinnointiyhtiönä.

3 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2 500 euroa.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Asuinhuoneistot

Huoneisto	krs	asm2	tyyppi	Jyvitetty osake	Osakenrot	Osake lkm
A 1	1	71,0	3h+kt+s	2 895	1 - 710	710
A 2	1	30,5	1h+kt	1 635	711 - 1015	305
A 3	1	33,0	1h+kt+alkovi	1 780	1016 - 1345	330
A 4	1	44,5	2h+kt	2 155	1346 - 1790	445
A 5	1	74,0	3h+kt+s	3 023	1791 - 2530	740
A 6	2	71,0	3h+kt+s	3 090	2531 - 3240	710
A 7	2	42,5	2h+kt	2 240	3241 - 3665	425
A 8	2	33,0	1h+kt+alkovi	1 900	3666 - 3995	330
A 9	2	44,5	2h+kt	2 300	3996 - 4440	445
A 10	2	85,0	4h+kt+s	3 608	4441 - 5290	850
A 11	3	71,0	3h+kt+s	3 183	5291 - 6000	710

A 12	3	42,5	2h+kt	2 307	6001 - 6425	425
A 13	3	33,0	1h+kt+alkovi	1 957	6426 - 6755	330
A 14	3	44,5	2h+kt	2 332	6756 - 7200	445
A 15	3	85,0	4h+kt+s	3 701	7201 - 8050	850
A 16	4	71,0	3h+kt+s	3 276	8051 - 8760	710
A 17	4	42,5	2h+kt	2 374	8761 - 9185	425
A 18	4	33,0	1h+kt+alkovi	2 014	9186 - 9515	330
A 19	4	44,5	2h+kt	2 438	9516 - 9960	445
A 20	4	85,0	4h+kt+s	3 825	9961 - 10810	850
A 21	5	71,0	3h+kt+s	3 368	10811 - 11520	710
A 22	5	42,5	2h+kt	2 441	11521 - 11945	425
A 23	5	33,0	1h+kt+alkovi	2 071	11946 - 12275	330
A 24	5	44,5	2h+kt	2 507	12276 - 12720	445
A 25	5	85,0	4h+kt+s	3 933	12721 - 13570	850
A 26	6	71,0	3h+kt+s	3 461	13571 - 14280	710
A 27	6	42,5	2h+kt	2 509	14281 - 14705	425
A 28	6	33,0	1h+kt+alkovi	2 128	14706 - 15035	330
A 29	6	44,5	2h+kt	2 576	15036 - 15480	445
A 30	6	85,0	4h+kt+s	4 041	15481 - 16330	850
A 31	7	71,0	3h+kt+s	3 760	16331 - 17040	710
A 32	7	88,5	3h+kt+s	4 577	17041 - 17925	885
B 33	1	33,0	1h+kt+alkovi	1 763	17926 - 18255	330
B 34	1	48,0	2h+kt+s	2 208	18256 - 18735	480
B 35	1	66,0	3h+kt	2 757	18736 - 19395	660
B 36	2	82,0	4h+kt+s	3 322	19396 - 20215	820
B 37	2	48,0	2h+kt	2 379	20216 - 20695	480
B 38	2	33,0	1h+kt+alkovi	1 909	20696 - 21025	330
B 39	2	48,0	2h+kt+s	2 391	21026 - 21505	480
B 40	2	66,0	3h+kt	2 955	21506 - 22165	660
B 41	3	82,0	4h+kt+s	3 436	22166 - 22985	820
B 42	3	48,0	2h+kt	2 433	22986 - 23465	480
B 43	3	33,0	1h+kt+alkovi	1 967	23466 - 23795	330
B 44	3	48,0	2h+kt+s	2 480	23796 - 24275	480
B 45	3	66,0	3h+kt	3 028	24276 - 24935	660
B 46	4	82,0	4h+kt+s	3 536	24936 - 25755	820
B 47	4	48,0	2h+kt	2 504	25756 - 26235	480
B 48	4	33,0	1h+kt+alkovi	2 024	26236 - 26565	330
B 49	4	48,0	2h+kt+s	2 552	26566 - 27045	480
B 50	4	66,0	3h+kt	3 116	27046 - 27705	660
B 51	5	82,0	4h+kt+s	3 636	27706 - 28525	820
B 52	5	48,0	2h+kt	2 575	28526 - 29005	480
B 53	5	33,0	1h+kt+alkovi	2 081	29006 - 29335	330
B 54	5	48,0	2h+kt+s	2 625	29336 - 29815	480
B 55	5	66,0	3h+kt	3 204	29816 - 30475	660
B 56	6	82,0	4h+kt+s	3 736	30476 - 31295	820
B 57	6	48,0	2h+kt	2 646	31296 - 31775	480
B 58	6	33,0	1h+kt+alkovi	2 138	31776 - 32105	330
B 59	6	48,0	2h+kt+s	2 697	32106 - 32585	480
B 60	6	66,0	3h+kt	3 293	32586 - 33245	660
B 61	7	82,0	4h+kt+s	3 837	33246 - 34065	820
B 62	7	48,0	2h+kt	2 717	34066 - 34545	480
B 63	7	33,0	1h+kt+alkovi	2 196	34546 - 34875	330
B 64	7	48,0	2h+kt+s	2 769	34876 - 35355	480
B 65	7	66,0	3h+kt	3 381	35356 - 36015	660
B 66	8	82,0	4h+kt+s	3 963	36016 - 36835	820
B 67	8	48,0	2h+kt	2 807	36836 - 37315	480

B 68 8 97,0 4h+kt+s 4 954 37316 - 38285 970

Auto- ja moottoripyöräpaikat

Auto- ja moottoripyöräpaikat, jotka sijaitsevat yhtiön määräosin omistamassa pysäköintihallissa korttelin 34068 tontilla 7.

Huoneisto	kr	tyyppi	Osakenrot	Osake lkm
AH 1	Alin kerros	autohallipaikka	38286 - 38288	3
AH 2	Alin kerros	autohallipaikka	38289 - 38291	3
AH 3	Alin kerros	autohallipaikka	38292 - 38294	3
AH 4	Alin kerros	autohallipaikka	38295 - 38297	3
AH 5	Alin kerros	autohallipaikka	38298 - 38300	3
AH 6	Alin kerros	autohallipaikka	38301 - 38303	3
AH 7	Alin kerros	autohallipaikka	38304 - 38306	3
AH 8	Alin kerros	autohallipaikka	38307 - 38309	3
AH 9	Alin kerros	autohallipaikka	38310 - 38312	3
AH 10	Alin kerros	autohallipaikka	38313 - 38315	3
AH 11	Alin kerros	autohallipaikka	38316 - 38318	3
AH 12	Alin kerros	autohallipaikka	38319 - 38321	3
AH 73	Alin kerros	autohallipaikka	38322 - 38324	3
AH 74	Alin kerros	autohallipaikka	38325 - 38327	3
AH 75	Alin kerros	autohallipaikka	38328 - 38330	3
AH 76	Alin kerros	autohallipaikka	38331 - 38333	3
AH 77	Alin kerros	autohallipaikka	38334 - 38336	3
AH 78	Alin kerros	autohallipaikka	38337 - 38339	3
AH 81	Alin kerros	autohallipaikka	38340 - 38342	3
AH 82	Alin kerros	autohallipaikka	38343 - 38345	3
AH 83	Alin kerros	autohallipaikka	38346 - 38348	3
AH 84	Alin kerros	autohallipaikka	38349 - 38351	3
AH 85	Alin kerros	autohallipaikka	38352 - 38354	3
AH 86	Alin kerros	autohallipaikka	38355 - 38357	3
AH 87	Alin kerros	autohallipaikka	38358 - 38360	3
AH 88	Alin kerros	autohallipaikka	38361 - 38363	3
AH 89	Alin kerros	autohallipaikka	38364 - 38366	3
AH 90	Alin kerros	autohallipaikka	38367 - 38369	3
AH 91	Keskikerros	autohallipaikka	38370 - 38372	3
AH 92	Keskikerros	autohallipaikka	38373 - 38375	3
AH 93	Keskikerros	autohallipaikka	38376 - 38378	3
AH 94	Keskikerros	autohallipaikka	38379 - 38381	3
AH 95	Keskikerros	autohallipaikka	38382 - 38384	3
AH 96	Keskikerros	autohallipaikka	38385 - 38387	3
AH 97	Keskikerros	autohallipaikka	38388 - 38390	3
AH 98	Keskikerros	autohallipaikka	38391 - 38393	3
AH 99	Keskikerros	autohallipaikka	38394 - 38396	3
AH 100	Keskikerros	autohallipaikka	38397 - 38399	3
AH 164	Keskikerros	autohallipaikka	38400 - 38402	3
AH 165	Keskikerros	autohallipaikka	38403 - 38405	3
AH 166	Keskikerros	autohallipaikka	38406 - 38408	3
AH 167	Keskikerros	autohallipaikka	38409 - 38411	3
AH 168	Keskikerros	autohallipaikka	38412 - 38414	3
AH 169	Keskikerros	autohallipaikka	38415 - 38417	3
AH 170	Keskikerros	autohallipaikka	38418 - 38420	3
AH 171	Keskikerros	autohallipaikka	38421 - 38423	3

AH 172	Keskikerros	autohallipaikka	38424 - 38426	3
AH 173	Keskikerros	autohallipaikka	38427 - 38429	3
AH 174	Keskikerros	autohallipaikka	38430 - 38432	3
AH 175	Keskikerros	autohallipaikka	38433 - 38435	3
AH 176	Keskikerros	autohallipaikka	38436 - 38438	3
AH 177	Keskikerros	autohallipaikka	38439 - 38441	3
AH 178	Keskikerros	autohallipaikka	38442 - 38444	3
MP 1	Alin kerros	Moottoripyöräpaikka	38445 - 38446	2
MP 2	Alin kerros	Moottoripyöräpaikka	38447 - 38448	2
MP 3	Keskikerros	Moottoripyöräpaikka	38449 - 38450	2

Osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Huoneisto	krs	asm2	tyyppi	Osakenrot	Osake lkm
VA 1	Kellari	2,5	Varasto	38451 - 38451	1
VA 2	1. kerros	8,0	Varasto	38452 - 38452	1
VA 3	2. kerros	5,5	Varasto	38453 - 38453	1

on yhteensä, joista 68 on asuinhuoneistoa (yhteensä 3828,5 m2), 53 osakkeina myytävää autohallipaikkaa ja 3 moottoripyöräpaikkaa sekä 3 varastoa.

Asuinhuoneistojen osakelukumäärä on 38285 kpl, jyvitettyjä osakkeita 191420 kpl, autohallipaikkojen osakelukumäärä on 159 kpl, moottoripyöräpaikkojen osakelukumäärä on 6 kpl ja varastojen osakelukumäärä on 3 kpl.

Asuinhuoneiston hallintaan kuuluu parveke tai parveke ja terassi. Osalla parvekkeista on kiinteä parvekelasi.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan asuinhuoneistoihin kuuluvien parvekkeiden ja terassien huollosta ja hoidosta mm. huolehtimalla mahdollisen lumen ja jään sekä puiden lehtien yms. poistosta ko. alueilta asianmukaisesti siten, että ne eivät aiheuta vaurioita rakenteille.

Autohallipaikkojen ja varastojen osakkeiden omistajalla tai vuokraoikeuden haltijalla ei ole käyttöoikeutta yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöön edellyttäen, että käyttörajoitus ei estä edellä mainittujen osakkeiden käyttömahdollisuutta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jää kaksi liikuntarajoitteisille tarkoitettua autopaikkaa (numerot 167 ja 168), jotka sijaitsevat yhtiön määräosin omistamassa pysäköintihallin keskikerroksessa korttelin 34068 tontilla 7.

Muut yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat ovat mm:

Yhtiön kellarikerroksessa sijaitsee mm. väestönsuoja, joka toimii irtaimistovarastotilana, siivoustila, kuivaushuone sekä tekniset tilat. Asuntojen irtaimistovarastoja sijaitsee kellarikerroksessa, mutta pääosin irtaimistovarastot sijaitsevat kerrostasoilla. B-

portaan 8. kerroksessa sijaitsee iv-konehuone.

Yhtiön ylimmässä kerroksessa oleva sauna on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhteiskäyttötila. Lisäksi yhtiöllä on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti korttelissa erilaisia yhteiskäyttötiloja.

Yhtiön ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, siivoustila, kuivaushuoneet sekä tekniset tilat ovat pääosin kellarissa tai ensimmäisessä kerroksessa. Asuntojen irtaimistovarastot sijaitsevat pääosin kerrostasoilla.

Autohalli- ja moottoripyöräpaikkaosakkeiden sekä varastojen omistajalla tai vuokraoikeuden haltijalla ei ole käyttöoikeutta yhtiön hallinnassa oleviin tiloihin edellyttäen, että tämä käyttörajoitus ei estä mainittujen osakkeiden käyttömahdollisuutta ja kuitenkin siten, että jätahuoneen ja pyörävaraston käyttö sallitaan liikehuoneistossa liiketoimintaa harjoittavalle.

Varastotiloissa (koskien sekä osakkeilla hallittavia että yhtiön hallinnassa olevia tiloja) ei ole lupa varastoida paloturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavia aineita tai materiaaleja.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen käytöstä päättää yhtiön hallitus.

5 § VASTIKKEET

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista, autohalli- ja moottoripyöräpaikoista sekä varastoista sekä tontin vuokrasta suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoitovastikkeisiin A ja B, tontinvuokravastikkeeseen C ja pääomavastikkeisiin D ja E sekä vesivastikkeeseen.

Ellei tästä tai 6 §:stä muuta johdu, on hoitovastike A ja tontinvuokravastike C määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä (asuinhuoneistot) ja hoitovastike B kultakin osakkeelta sekä pääomavastike D kultakin jyvitettyltä osakkeelta ja pääomavastike E ja F kultakin huoneistoneliömetriltä tai vastikeperustepinta-alan neliömetriltä saman suuruiseksi.

Vastikkeiden sekä jäljempänä tässä pykälässä mainittujen korvausten ja maksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Ellei tästä tai 6 §:stä muuta johdu, kunkin vastikkeen määrä ko. vastikkeen vastikeperusteyksikköä kohden tulee määrätä saman suuruiseksi.

Hoitovastike A ja B

Hoitovastikkeilla 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.

Hoitovastikkeeseen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja siten, että asuinhuoneistoissa hoitovastikekerroin on 1 ja varastoissa kerroin on 0,25.

Hoitovastikkeeseen B perusteena käytetään autohalli- ja moottoripyöräpaikkojen osakelukumääriä. Autohallipaikkojen osalta hoitovastikekerroin on 1 ja moottoripyöräpaikan osalta 0,5.

Tontinvuokravastike C

Tontinvuokravastikkeeseen C suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja. Tontinvuokravastike C käsittää 2 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Osakkeenomistaja, joka on jäljempänä 7 §:n mukaisesti maksanut osuutensa em. tontin lunastushinnasta, on vapaa tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

Pääomavastike D ja E

Pääomavastikkeilla katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus-, ja vakuusmenot.

Pääomavastiketta D peritään yhtiölle rakennusaikana otettujen lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi. Pääomavastikkeeseen D suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja jyvitettyjen osakkeiden lukumääriä.

Osakkeita numerot 38286 - 38453 ei rasita yhtiön rakennusaikainen laina eikä niiden osalta suoriteta tähän lainaa perustuvaa pääomavastiketta D.

Pääomavastikkeella E katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot.

Pääomavastikkeeseen E suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja kertoimella 1 ja varastojen pinta-aloja kertoimella 0,25. Autohalli- ja moottoripyöräpaikkojen laskennallisia pinta-aloja siten, että autopaikkojen perusteena käytetään 12 m² ja moottoripyöräpaikkojen 6 m² vastikeperustepinta-alaa. Autohallipaikkojen osalta käytetään laskennallista 6 m² pinta-alaa ja moottoripyöräpaikoilla 3 m² pinta-alaa. Em. pinta-alat eivät perustu paikkojen todellisiin pinta-aloihin.

Pääomavastike F

Pääomavastiketta F peritään tontin tai tontin osan lunastamiseen otetun lainan aiheuttamien menojen kattamiseksi, mikäli yhtiö lunastaa tontin jäljempänä 8 §:ssä sanotulla tavalla ja yhtiökokous päättää ottaa lunastamista varten lainan. Pääomavastiketta F kerätään vain niiltä asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta, jotka eivät ole suorittaneet huoneistokohtaista tontin lunastusosuutta. Pääomavastikkeeseen F

perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuin- ja liikehuoneistojen pinta-aloja.

Vesivastike

Huoneistokohtaisesti kulutetusta kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritettava vesivastikkeen suuruus arvioidaan ja määrätään aluksi huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella ja se tasataan huoneistokohtaisen mittauksen perusteella todellista kulutusta vastaavaksi

Pääomavastikevakuus

Niin kauan kuin muulla kuin perustajaosakkaalla on huoneistoon kohdistuvaa yhtiölainaosuutta jäljellä enemmän kuin 50 % huoneiston alkuperäisestä rakennusaikaisesta yhtiölainaosuudesta, tulee yhtiön hallussa olla ao. huoneiston osalta aina vähintään kolmen (3) kuukauden pääomavastikkeiden suuruinen pääomavastikevakuus yhtiön pääomavastikesaatavan vakuutena. Yhtiön hallitus/isännöitsijä vastaa yhtiön päätöksen mukaisesti em. vastikevakuuden palauttamisesta ja/tai korottamisesta.

Muut korvaukset ja maksut

Yhtiön hallintaan jäävistä liikuntarajoitteisille tarkoitettua autopaikkojen jakoperusteesta sekä niiden käytöstä perittävistä maksuista päättää yhtiön hallitus. Yhtiön hallintaan jäävien muiden tilojen käytöstä ja niistä perittävistä maksuista päättää yhtiön hallitus.

Muuta huomioitavaa

Autohallipaikat on varustettu sähköauton lataukseen tarvittavalla latausinfraalla (käsittäen sisäisen kaapeloinnin ja tarvittavan mittaroinnin ym. infrastruktuurin). Lataustehoon vaikuttaa esimerkiksi automerkki, latausjohto ja pysäköintilaitoskiinteistön latausjärjestelmän kokonaiskuorma.

Yhtiö tilaa rakentamisvaiheessa tai valmistumisen jälkeen, osakkaan pyynnöstä ja osakkaan kustannuksella, palveluntuottajalta (Operaattorilta) latausaseman. Osakas saa pysyvän käyttöoikeuden ko. latausasemaan. Osakkaalla on oikeus luovuttaessaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti autopaikan hallintaan oikeuttavan autopaikkaosakkeen, luovuttaa myös latausaseman käyttöoikeus.

Yhtiö vastaa siitä, että sillä on kulloinkin voimassa oleva, sähköauton latauksen mahdollistava sopimus ko. palveluntuottajan eli Operaattorin kanssa.

Muutoin sähköautoja koskevat yhtiön ja toisaalta osakkeenomistajan oikeudet ja velvoitteet tullaan kirjaamaan sopimukseen, jotka laaditaan Yhtiön ja Operaattorin, Yhtiön ja Osakkaan ja Osakkaan ja Operaattorin välillä. Operaattorin kulloinenkin kuukausimaksu ilmenee edellä mainituista sopimuksista.

Sähköautopaikkojen osakkeenomistajat suorittavat hoitovastike (B:n) lisäksi käyttämästään sähköstä eri korvauksen mittareiden osoittamien kulutuslukemien mukaisesti. Ko. korvauksen yksikköhinnan määrää kulloinkin Yhtiön hallitus. Maksu suoritetaan Operaattorin kanssa sovittavin tavoin.

Sähköautopaikkoihin liittyvien laitteiden ylläpidosta ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat sähköautopaikkojen osakkeenomistajat kukin omalta osaltaan. Ko. osakkeenomistajan kustannusvastuulle kuuluu mm. sähköautopaikkojen ylläpitoon ja etälukutoimintaan liittyvä, operaattorin perimä kuukausimaksu.

Muu, ns. tavanomainen, sähköautopaikan osakkeenomistajan toimista riippumattomaan tapahtumaan liittyvä ylläpito, kuten esim. latauslaitteisiin kohdistuva ilkeävalta tai Yhtiön toiminnasta johtuva haitta kuuluu Yhtiön ylläpitovastuulle.

Yhtiö vastaa sähköautopaikkojen latausasemien vakuuttamisesta, kuitenkin siten, että mahdollisesta omavastuuosuudesta ja käsittelykustannuksista vastaa ko. osakas, joka vastaa myös itse aiheuttamastaan vahingosta johtuvista kustannuksista.

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

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla tai mahdollisilla osakkeiden hallintaan liittyvillä ulkoalueilla 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/terasseilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja 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-/lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien/asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla.

6 § YHTIÖLAINAT

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 5 §: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

suoritusosan 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 yhtiö lainaa 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 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.

Lainsäädännön niin salliessa pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei johda yhtiölle tuloveron suorittamisvelvollisuuteen. Tätä määräystä ei sovelleta edellä tässä pykälässä tarkoitettuihin osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää muutoin lainaosuussuoritusten tulouttamisesta ja rahastoimisesta.

7 § TONTIN MÄÄRÄOSAN MAKSAMINEN

Yhtiö voi edellä 2 §:ssä mainitun tontin vuokrasopimuksen mukaisesti ostaa vuokra-alueena olevasta tontista (49-34-68-8) määräosia. Yhtiö on allekirjoittanut kiinteistökaupan esisopimuksen koskien määräosia em. tontista. Kunkin asuinhuoneiston osakkeenomistajalla on oikeus maksaa huoneistokohtainen osuus edellä tässä 5 §:ssä tarkoitetun tontin määräosan lunastushinnasta yhtiölle, jonka tulee tämän jälkeen seuraavana vuokrasopimuksen mukaisena mahdollisena ajankohtana hankkia vastaava määräosa tontista.

Yhtiökokoukskutsussa on tiedusteltava kaikilta yhtiön asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta, haluavatko nämä maksaa huoneistokohtaisen osuutensa tontin lunastushinnasta osittain tai kokonaisuudessaan.

Mikäli osakkeenomistaja haluaa maksaa huoneistokohtaisen osuutensa lunastushinnasta osittain tai kokonaan, on osakkeenomistajan vastattava lunastuksesta tehtyyn tiedusteluun kirjallisesti yhtiökokoukseen mennessä tai suullisesti yhtiökokouksessa ja samalla kirjallisesti sitouduttava maksamaan huoneistokohtainen osuutensa lunastuksesta aiheutuvista kaiken laatuista kustannuksista yhtiökokouksen päättämässä ajassa. Huoneistokohtainen osuus tontin lunastushinnasta määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin huoneiston pinta-alan suhdetta kaikkien asuinhuoneistojen yhteenlaskettuun pinta-alaan. Osuus lunastushinnasta on lisäksi määriteltävä siten, että suorituksesta kertyneillä varoilla voidaan maksaa varainsiirtovero,

julkisen kaupanvahvistajan kustannukset ja kaupasta aiheutuvat muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö tekee suoritusta vastaavan murto-osan kaupan tontista. Jos yhtiö huoneistokohtaista murto-osaa lunastaessaan joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on huoneistokohtaisena kauppahintaosuutenaan yhtiölle suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutuva rahoitusvajausta ja vastaavasti, mikäli yhtiö joutuu maksamaan vähemmän kuin osakkeenomistaja on huoneistokohtaisena kauppahintaosuutenaan yhtiölle suorittanut, palauttaa yhtiö liikaa maksetun osuuden.

Osakkeenomistajan maksettua huoneistokohtaisen osuuden lunastushinnasta, tekee yhtiö vastaavan lunastuksen tontin määräosasta vuokrasopimuksen mukaisesti.

Osakkeenomistaja, joka on maksanut osuutensa tontin määräosan lunastushinnasta, on vapaa tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

8 § TONTIN LUNASTAMINEN

Yhtiöllä on tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti oikeus ostaa tontti vuokratoudu aikana tai sen päättyessä. Yhtiökokous voi päättää vuokratontin lunastamisesta kokonaisuudessaan yhtiön omistukseen ja lainan ottamisesta lunastamista varten yhtiökokouksen päättäessä lunastaa tontti kokonaisuudessaan tai sen ostamatta oleva määräosa itselleen ottamalla tätä varten lainaa, rahoittamalla kauppa muutoin tai suorittamalla kauppahinta yhtiön omistamista varoista, on kaupan rahoittamiseksi otetusta lainasta, muusta rahoituksesta tai yhtiön omista varoista rahoitettavasta kaupasta yhtiölle aiheutuvat kustannukset katettava pääomavastikkeella F, jota kerätään niiltä asuinhuoneiston/liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilta, jotka eivät ole suorittaneet huoneistokohtaista lunastusosuuttaan joko osittain tai kokonaisuudessaan. Muilta osin pääomavastike F määrätään, kuten edellä 6 § on määrätty.

9 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten 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 viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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

10 § ISÄNNÖITSIJÄ

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee

hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § EDUSTAMINEN

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

12 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § 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.

14 § 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.

Yhtiökokous voidaan yhtiön kotipaikan lisäksi pitää myös Helsingin kaupungissa.

15 § 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/toiminnantarkastuskertomuksen;
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/toiminnantarkastajien palkkioista;
9. hallituksen jäsenten lukumäärä;
10. vuokra-alueen lunastamisesta.

Päätös vuokra-alueen lunastamisesta on tehtävä, jos yksikin osakas on kirjallisesti sitoutunut maksamaan lunastuksesta huoneistolle 5 §:n mukaisesti aiheutuvat kustannukset. Päätöksessä vahvistetaan osakkaille lunastuksesta aiheutuvat maksusuudet, jotka osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan sekä samalla päätettävä mihin ajankohtaan mennessä maksun on tapahduttava.

valittava:

11. hallituksen jäsenet;
12. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa tai toiminnantarkastaja ja tämän sijainen;
13. tarvittaessa hallinnanjakosopimuksen tai yhteisjärjestelysopimuksen mukainen edustaja hoitokuntaan tai yhteistoimintaelimeen.

16 § ÄÄNIMÄÄRÄ YHTIÖKOKOUKSESSA

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

17 § LUNASTUMENETTELY

Jos autopaikan, autotallin, venepaikan, autopihapaikan, autokatospaikan, moottoripyöräpaikan, varaston hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiön jonkin asuin- tai liike- (toimisto) huoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja yhtiön osakkeenomistajilla on ensisijaisesti oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Yhtiöllä on toissijaisen lunastusoikeus.

Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

18 § ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSET

Yhtiön huoneistoista kirjoitettaviin isännöitsijäntodistuksiin on lisättävä maininta siitä, onko kyseinen huoneisto vielä vastuussa tontinvuokravastikkeen maksamisesta vai onko huoneisto vapautunut siitä osittain tai kokonaisuudessaan maksamalla huoneistokohtaisen

tonttiosuuden lunastushinnan yhtiölle osittain tai kokonaisuudessaan.