

Asunto Oy Paloheinäntie 20 –nimisen asunto-osakeyhtiön

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Paloheinäntie 20 ja kotipaikka Helsingin kaupunki.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 1 Helsingin kaupungin 35. kaupungin-osan korttelissa n:o 35059 Paloheinäntien varrella sekä sille rakennettavaa asuin- ja liikera-kennusta. Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § Yhtiön osakepääoma on seitsemänkymmentäkolmetuhattaneljästä kahdeksänkymmentä kahdeksan euroa ja kaksitoista senttiä (73498,12 €). Osakkeiden nimellisarvo on satakuusikymmentä kahdeksan euroa ja yhdeksäntoista senttiä (168,19 €). Osakkeiden nimellisarvo ei ole tarkka arvo. Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa..

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Huon.	Ker- ros	n:o	Huoneiden lukumäärä	Lattia- pinta-ala	Osakkeiden nrot	Luku- määrä	Käyttö- tarkoitus
A	1	1	4h+k+rh	110	1-110	110	asuinhuoneisto
B	1	2	4h+k+rh	110	111-220	110	asuinhuoneisto
C	1	3a	2h+k	68	221-287	67	asuin- tai liikehuon.
D	1	3b	2h+k	66	288-354	67	asuin- tai liikehuon.
E	1	4	1h+k	44	355-398	44	asuin- tai liikehuon.
F	1	5	varasto	39	399-437	39	varasto/autotalli

Huoneistolle A1 kuuluu lisäksi talon kellarikerroksessa neliömäärät seuraavasti: Varastotilaa 8 neliömetriä, askartelutilaa 23+25 neliömetriä ja autotallitilaa 28 neliömetriä.

Huoneistolle B2 kuuluu lisäksi talon kellarikerroksessa neliömäärät seuraavasti: Varastotilaa 8 neliömetriä, askartelutilaa 23 neliömetriä, saunatila 25 neliömetriä ja autotallitilaa 28 neliömetriä.

Lisäksi huoneistojen A1 ja B2 osakkeet oikeuttavat omien aidattujen pihapiirien hallintaan.

Huoneiston D3b osakkeet 288-354 oikeuttavat myös ulko-oven vieressä olevan n. 2 neliö-metrin kylmän säilytystilan hallintaan, sekä myös olohuoneen ikkunoiden edessä olevan piha-alueen hallintaan. Piha-alueen leveys on säilytystilan ja talonkulman väli n. neljä metriä ja syvyys ulkoseinästä puihin n. neljä metriä.

Huoneiston D3a osakkeet 221-287 oikeuttavat huoneiston ulko-oven puoleisen pihan hallintaan, joka on talon päädyn levyinen ja n. neljä metriä syvä.

Yhtiön välittömään hallintaan jää teknillistä tilaa 5 m².

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-aloja, kuitenkin niin, että autotalli- ja varastotiloista perittävä vastike on 0,5 kertainen asuin- ja liikehuoneistojen sekä askartelutilojen neliometriä kohti perittävään vastikkeeseen nähden ja mikäli 6 §:stä ei muuta johdu. Käyttö- ja jätevedestä korvaa joka huoneisto Helsingin kaupungin vesilaitoksen lähettämän laskun mukaan oman osuutensa, joka todetaan kutakin huoneistoa varten erikseen asennetusta mittarista. Osuudet suoritetaan lähinnä edessä olevan vastikkeen maksun yhteydessä. Hallitus tai tehtävään erikseen valittu henkilö ilmoittaa osakkeenomistajille maksettavan määrän.

Lämpimästä vedestä ei peritä korvausta, koska joka huoneisto jo maksamansa käyttöveden lämmittää tai käyttää sellaisenaan oman huoneistokohtaisen sähkönsä avulla.

Hallitus määrää vastikkeen perimistavan.

6 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen lattiapinta-alan mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä 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 indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. 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.

7 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään neljä (4) varsinaista jäsentä. Jäsenet valitaan vuodeksi kerrallaan.

8 § Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee

puheenjohtajan mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

9 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

10 § Yhtiöllä ei ole velvollisuutta valita tilintarkastajaa eikä toiminnantarkastajaa ellei yhtiökokous toisin päättä.

11 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille todistettavasti kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta. Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

12 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä.

13 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä, kuitenkin viimeistään kesäkuun 30 päivänä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai milloin osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat yhtä kymmentä (1/10) osaa kaikista osakkeista, sen kokoontumista tietyn asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti pyytävät.

14 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennuksen ja kiinteistön kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä:

4. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
7. osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus seuraavaksi kalenterivuodeksi
8. hallituksen jäsenten palkkiot seuraavaksi vuodeksi
9. talousarvion vahvistamisesta seuraavaksi vuodeksi

valittava:

10. hallituksen jäsenet

11. käsitellään muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

15 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeitakin ja poissa ollessa on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä (1/5) osalla kokouksen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä. Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

16 § Yhtiöjärjestyksestä voidaan muuttaa siten, että osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksikolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, ovat sitä kannattaneet.

17 § Yhtiön rakennuksen kunnossapitovastuu on jaettu osakkeenomistajien ja yhtiön kesken seuraavalla vastuunjakotaulukolla:

Huoneiston osa tai laite	Yhtiö	Osakas
1. Rakenteet		
Vesikatto, kattoikkunat	X	
Lattiat ja sisäkatot	X	
Lattianpäällysteet, esim. parketti, muovimatto		X
Ulkoseinät, sisäseinät, pilarit, palkit	X	
Terassit, kantavat rakenteet	X	
Lämmön-, veden-,ääneneristeet	X	
2. Pinnoitteet		
Sisäpuoliset maalaukset, tapetit, laatat yms.		X
Sisärappaukset, tasoitepinnat, alaslasketut katot		X
Materiaalit rakennevirheen/puutteen korjaukseen	X	
3. Ovet		
Huoneistojen ulko-, terassi- ja autotalliovet		X
Huoneistojen väliovet		X
Postiluukku, ovikello, ulko-oven nimikilpi		X
Huoneistojen ulko-ovien lukot, murtosuojaus		X
4. Ikkunat		
Ulkopuitteet ja karmit, kunnossapito ja maalaus	X	
Sisä- ja välipuitteet, kunnossapito ja maalaus		X
Ikkunan ulkolasi	X	
Ikkunan sisemmät lasit		X
Terassilasit, markiisit ym. osakkaan asentamat		X

	Yhtiö	Osakas
5. Kiinteät kalusteet ja laitteet		
Kaapistot, komerot		X
Ikkunalauta, -verhotanko ja verholauta		X
Saunan lauteet		X
Takka, takkasydän		X
6. Vesi- ja viemärilaitteet		
Ammeet ja altaat, allaslaitteistot		X
Vesihanat ja sekoittimet		X
Letkut, liitäntäputket ja käsisuihkut		X
WC-istuin, -allas, -säiliö ja -laitteistot		X
Pesukoneiden liitännät		X
Putkistot ja johdot (vesi, viemäri)	X	
Lattiakaivot ja vesilukot	X	
Lämminvesivaraaja		X
7. Ilmanvaihtojärjestelmät		
Raitisilmaventtiili	X	
Poistoilmaventtiili, -hormi	X	
Liesikupu, -tuuletin suodattimiseen		X
Poistoilmakoneet, ohjauslaitteet	X	
8. Sähkötekniset järjestelmät		
Huoneiston sähkö- ja tiedonsiirtojohdot, kiinteä verkko	X	
Sulaketaulu	X	
Kytkin ja sähköpistorasia (paitsi peitelevyt)	X	
Huoneistojen sulakkeet, lamput		X
Huoneistokohtaiset lämmityslaitteet, ”patterit”		X
Kodinkoneet		X
Saunan kiuas ja ohjauskeskus		X
Yleiskaapelointi, puhelinverkko, yleisantennilaitteet	X	
Huoneistokohtainen palovaroitin		X
9. Osakkeenomistajan rajattu piha-alue		
Nurmikko, puut, istutukset, valaisimet		X
Raja-aidat	X	
Pihaterassi (jos osakkaan laittama)		X

18 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevia asunto-osakeyhtiöistä annettujen lakien säännöksiä.