

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3159964-2

Yritys: Asunto Oy Kirkkonummen Leppä

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 31.05.2022 16:52:08

A

2066 - 8570



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Kirkkonummen Leppä.

2 § Yhtiön kotipaikka on Kirkkonummi.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 25700220090010

Nimi: K2009T10

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiö hallitsee vuokraoikeuden nojalla Kirkkonummen kunnan Masalan kunnanosan korttelin 2009 tonttia nro 10 (kiinteistötunnus 257-2-2009-10) yhdessä Asunto Oy Kirkkonummen Lehmuksen kanssa tehdyn hallinnanjakosopimuksen mukaisesti sekä omistaa ja hallitsee mainitulle tontille yhtiölle rakennettavaa asuinrakennusta, muita rakennuksia ja rakennelmia hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Yhtiö voi myös ostaa ja omistaa maanvuokrasopimuksen nojalla määräytyvän määräosan mainitusta tontista.

Kiinteistötunnus: 25700220090004

Nimi: K2009T4

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

Lisätieto: Yhtiö omistaa 1/8 suuruisen määräosan Kirkkonummen kunnan Masalan kunnanosan korttelin 2009 tontista nro 4 (kiinteistötunnus 257-2-2009-4) ja hallitsee sitä yhdessä tontin muiden omistajien kanssa korttelin 2009 tonttien kesken tehdyn yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

4 § Huoneistoselitelmä

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

Asunto Oy Kirkkonummen Leppä

Osoite: Framnäslintie 1, Kirkkonummi

Asunto Oy Kirkkonummen Leppä, Framnäslintie 1, Kirkkonummi huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
B 77	2h+kt	31,50 m ²	1-721	721	asuinhuoneisto
B 78	1h+kt	21,50 m ²	722-1245	524	asuinhuoneisto
B 79	1h+kt	21,50 m ²	1246- 1769	524	asuinhuoneisto
B 80	1h+kt	21,50 m ²	1770- 2298	529	asuinhuoneisto
B 81	2h+kt	31,00 m ²	2299-	714	asuinhuoneisto

3012

B 92	2h+kt	31,50 m ²	3013- 3758	746	asuinhuneisto
B 93	1h+kt	21,50 m ²	3759- 4299	541	asuinhuneisto
B 94	1h+kt	21,50 m ²	4300- 4840	541	asuinhuneisto
B 95	1h+kt	21,50 m ²	4841- 5385	545	asuinhuneisto
B 96	2h+kt	31,00 m ²	5386- 6150	765	asuinhuneisto
B 97	2h+kt	38,00 m ²	6151- 6990	840	asuinhuneisto
B 98	1h+kt	25,50 m ²	6991- 7562	572	asuinhuneisto
B 99	1h+kt	23,00 m ²	7563- 8119	557	asuinhuneisto
B 110	2h+kt	31,50 m ²	8120- 8888	769	asuinhuneisto
B 111	1h+kt	21,50 m ²	8889- 9443	555	asuinhuneisto
B 112	1h+kt	21,50 m ²	9444- 9998	555	asuinhuneisto
B 113	1h+kt	21,50 m ²	9999- 10558	560	asuinhuneisto
B 114	2h+kt	31,00 m ²	10559- 11357	799	asuinhuneisto
B 115	2h+kt	38,00 m ²	11358- 12222	865	asuinhuneisto
B 116	1h+kt	25,50 m ²	12223- 12816	594	asuinhuneisto
B 117	1h+kt	23,00 m ²	12817- 13388	572	asuinhuneisto
B 126	2h+kt	31,50 m ²	13389- 14186	798	asuinhuneisto
B 127	1h+kt	21,50 m ²	14187- 14758	572	asuinhuneisto
B 128	1h+kt	21,50 m ²	14759- 15330	572	asuinhuneisto

B 129	3h+kt+s	53,50 m ²	15331- 16605	1275	asuinhuoneisto
B 130	3h+kt+s	64,50 m ²	16606- 18048	1443	asuinhuoneisto
B 131	1h+kt	23,00 m ²	18049- 18637	589	asuinhuoneisto
B 140	2h+kt+parvi	31,50 m ²	18638- 19628	991	asuinhuoneisto
B 141	1h+kt+parvi	21,50 m ²	19629- 20349	721	asuinhuoneisto
B 142	4h+kt+s+parvi	76,00 m ²	20350- 22250	1901	asuinhuoneisto
B 143	3h+kt+s+parvi	64,50 m ²	22251- 23930	1680	asuinhuoneisto
B 144	1h+kt+parvi	23,00 m ²	23931- 24680	750	asuinhuoneisto

Rakennuksen ulkopuolella olevat autopaikat:

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
AP83	12,50 m ²	24681- 24690	10	Tolppa
AP84	12,50 m ²	24691- 24700	10	Tolppa
AP85	12,50 m ²	24701- 24710	10	Tolppa
AP86	12,50 m ²	24711- 24720	10	Tolppa
AP87	12,50 m ²	24721- 24730	10	Tolppa
AP88	12,50 m ²	24731- 24740	10	Tolppa
AP89	12,50 m ²	24741- 24750	10	Tolppa
AP90	12,50 m ²	24751- 24760	10	Tolppa
AP91	12,50 m ²	24761- 24770	10	Tolppa
AP92	12,50 m ²	24771- 24780	10	Tolppa
AP93	12,50 m ²	24781- 24790	10	Tolppa
AP94	12,50 m ²	24791- 24800	10	Tolppa
AP95	12,50 m ²	24801- 24810	10	Tolppa
AP96	12,50 m ²	24811-	10	Tolppa

		24820		
AP97	12,50 m ²	24821- 24830	10	Tolppa
AP98	12,50 m ²	24831- 24840	10	Tolppa
AP99	12,50 m ²	24841- 24850	10	Tolppa
AP100	12,50 m ²	24851- 24860	10	Tolppa
AP101	12,50 m ²	24861- 24870	10	Tolppa
AP102	12,50 m ²	24871- 24880	10	Tolppa
AP103	12,50 m ²	24881- 24890	10	Tolppa
AP104	12,50 m ²	24891- 24900	10	Tolppa
AP105	12,50 m ²	24901- 24910	10	Tolppa
AP106	12,50 m ²	24911- 24920	10	Tolppa
AP107	12,50 m ²	24921- 24930	10	Tolppa
AP108	12,50 m ²	24931- 24940	10	Tolppa
AP109	12,50 m ²	24941- 24950	10	Tolppa
AP110	12,50 m ²	24951- 24960	10	Tolppa
AP111	12,50 m ²	24961- 24970	10	Tolppa
AP112	12,50 m ²	24971- 24980	10	Tolppa
AP113	12,50 m ²	24981- 24990	10	Tolppa
LE-AP 238	17,50 m ²	24991- 25000	10	inva

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti yhtiön autopaikat AP83-AP113 ja LE-AP 238 sijaitsevat tontilla nro 9 (kiinteistötunnus 257-2-2009-9). Autopaikkojen pinta-ala on laskennallinen.

5 § Yhtiövastike

Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta seuraavien perusteiden mukaisesti.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista ja autopaikoista suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu pääomavastikkeeseen ja hoitovastikkeeseen.

Pääomavastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot. Pääomavastikkeen perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja osakemääriä.

Pääomavastikkeet, jotka koskevat yhtiön pitkäaikaisia rakentamisvaiheen lainoja, on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta jäljempänä 8 §:ssä tarkoitettuihin osakkeenomistajan mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin.

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistöjen 257-2-2009-10 ja 257-2-2009-4 käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeella katettavat menot. Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Autopaikkojen hoitovastikkeen suuruus määritetään käyttäen 4 §:n laskennallisia pinta-aloja ja käyttäen kerrointa 0,19. Autopaikkojen hoitovastikkeella katetaan autopaikkojen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat kulut. Tavanomaisella lämmitystolpalla varustettujen autopaikkojen kuluttama sähkö sisältyy niiden hoitovastikkeeseen. Sähköautojen lataustolpilla varustettujen autopaikkojen kuluttamasta sähköstä suoritetaan korvaus kulutuksen mukaan autopaikkakohtaisen mittauksen perusteella.

Yleisestä vastikeperusteesta poiketen vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus huoneistokohtaisen vedenmittauksen perusteella. Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan periä ennakkomaksua, jonka perusteena käytetään huoneistossa asuvien lukumäärää.

Kiinteistössä on huoneistokohtainen tietoliikenneverkon kiinteistöliittymä. Jokainen huoneisto kytketään tietoliikenneverkkoon asennusvaiheessa. TV- ja laajakaistamaksujen osalta käyttömaksu on oltava kullakin asuinhuoneistolla samansuuruinen, jonka määrää hallitus. TV- ja laajakaistamaksuilla katetaan TV:n ja laajakaistan käytöstä ja ylläpidosta aiheutuneet kustannukset.

Huoneistossa kulutetusta sähköstä ei makseta vastiketta, vaan kukin osakkeenomistaja maksaa huoneistossa kulutetun sähkön suoraan toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Vastikkeen kuukausikorvausten ja tässä sekä 4 §:ssä mainittujen muiden korvausten maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

6 § Tontin määräosien lunastus

Edellä 3 §:ssä mainittua tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus ostaa vuokra-alueena olevasta tontista määräosia maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa määritellyn mukaisesti.

Yhtiökokous päättää vuokratontin määräosien lunastamisesta yhtiön omistukseen ja lainan ottamisesta lunastamista varten. Yhtiökokouksen päättäessä lunastaa tontin määräosan 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 asuinhuoneistojen osakkeenomistajilta kerättävällä pääomavastikkeella. Tämän pääomavastikkeen huoneistokohtainen osuus tontin määräosan lunastushinnasta määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin asuinhuoneiston pinta-alan suhdetta kaikkien asuinhuoneistojen yhteenlaskettuun pinta-alaan. Muilta osin pääomavastike määrätään kuten edellä 5 §:ssä on määrätty.

7 § Rahastot

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa kiinteistön rakennusarvonkorotus-, lainanlyhennys- ynnä muita rahastoja. Rahaston mahdollisesta purkamisesta samoin kuin niissä oleville varoille maksettavasta korosta sekä muista ehdoista päättää yhtiökokous.

8 § Lainaosuus

Yhtiölle on otettu kiinteistön rakentamista varten pitkäaikaista lainaa.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää 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 kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutuva rahoitusvajaus.

Osakeluettelo on merkittävä täyden lainaosuuden suoritus. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä pystytään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

9 § Kunnossapitovastuu

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien osakkeenomistajan asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla.

Asuinhuoneistojen huoneistokohtaisten piha-alueiden hoitamisesta, uusimisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja. Piha-aluetta rajaavien aitojen ja pensasaitojen hoidosta sekä tontilla olevista puista ja niistä

aiheutuvista kustannuksista vastaa yhtiö. Yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu piha-alueita rajaavien pensasaitojen ja aitojen uusiminen. Osakkaan hallinnassa ja huoltovastuulla olevat asuntopihat on esitetty yhtiöjärjestyksen liitteessä (Liite 1).

Muutoin kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain perusteella.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa asuinhuoneistoissa ja muissa osakashallinnassa olevissa tiloissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennusten huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevilla parvekkeilla ja terasseilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat asuinrakennuksen julkisivuun esimerkiksi rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.

10 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja hallituksen siihen valtuuttama jäsen.

11 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

12 § Toiminimen kirjoitus

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

13 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, ei tällöin valita varatilintarkastajaa.

14 § Tilikausi

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta annettava tilintarkastajille, joiden tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selityksen yhtiökokoukselle.

15 § Yhtiökokouskutsu

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkittyyn posti- tai sähköpostiosoitteeseen ja se voidaan julkipanna yhtiön rakennuksissa oleville ilmoitustauluille.

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

16 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus tai yhtiökokous niin päättää tai, kun se lain mukaan on pidettävä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa

esitetään

- tilinpäätös, joka käsittää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen sekä tilintarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajat
- selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkistuksista

päätetään

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- talousarvion vahvistamisesta ja samalla määrätään osakkeenomistajien

yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus

- hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista
- hallituksen jäsenten lukumäärä

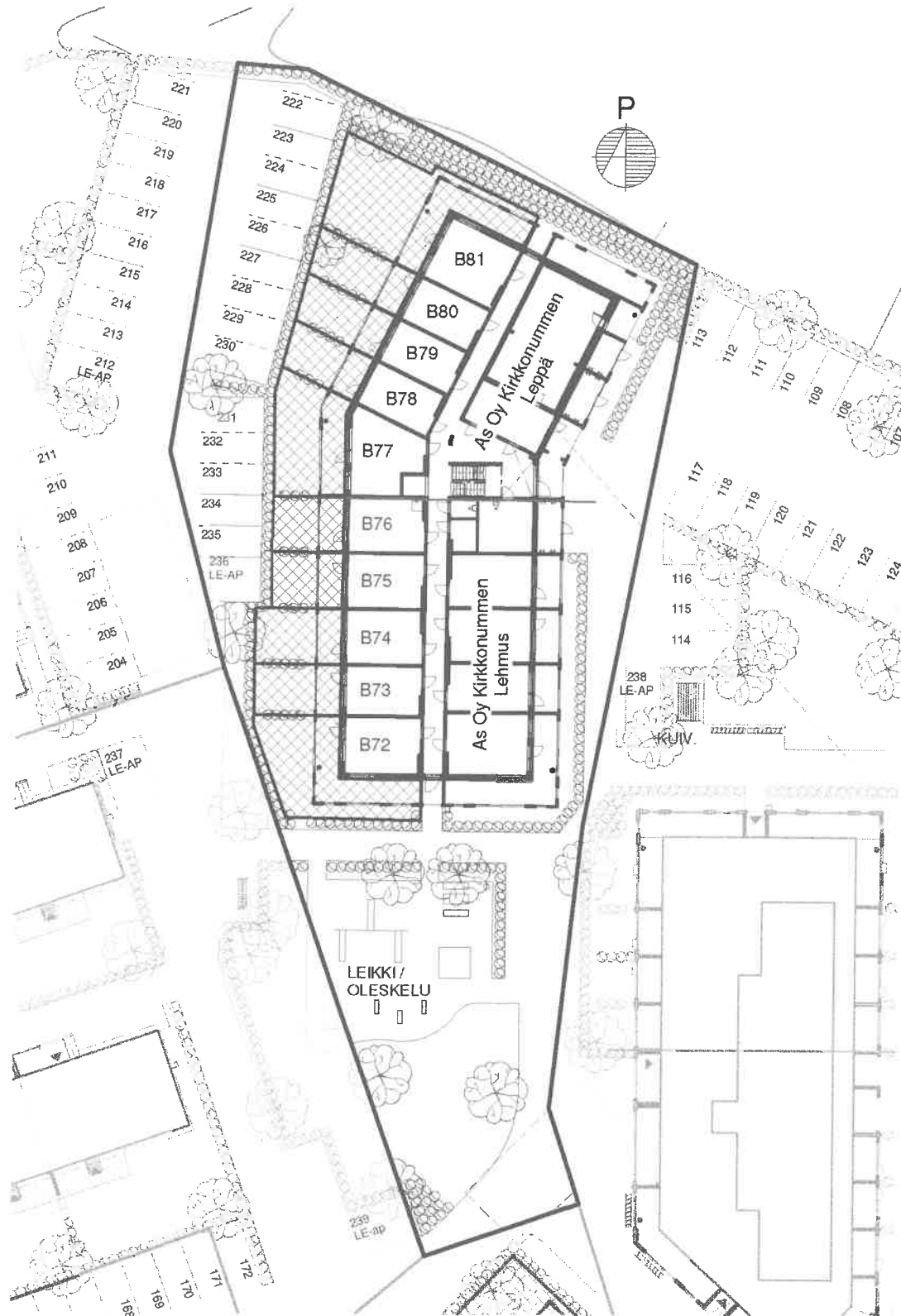
valitaan

- hallituksen jäsenet sekä
- tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

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

17 § Ylimääräisen yhtiökokouksen kokouspaikka

Ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikkakunnasta poiketen myös vaihtoehtoisilla paikkakunnilla. Vaihtoehtoisia kokouspaikkakuntia ylimääräisen yhtiökokouksen pitämiseen ovat Helsinki, Vantaa ja Espoo.



ASUNTOPIHOJEN HALLINTA



OSAKKAAN HALLINNASSA
JA HUOLTOVASTUULLA