

## PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 28.09.2020  
Toiminimi: Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76  
Yritys- ja yhteisötunnus: 2790701-6  
Voimassaoloaika, alkaen 28.04.2017

Kyselyajankohta: 28.09.2020 16:45:52

Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76

## YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Järvenpään Wärtsilänkatu 76 ja kotipaikka Järvenpää.

### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita Järvenpään 9. kaupunginosan korttelissa 914 sijaitsevan tontin nro 7 vuokraoikeutta sekä omistaa ja hallita tontille rakennettua asuinrakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

### 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa euroa (2.500 euroa).

### 4 § Huoneistoluettelo

Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Huoneiston/ osakeryhmän nro		Kerros	m2	Osakkeet
A 1/1	2h+k	1	54	1 - 540
A 2/2	1h+k	1	31,5	541 - 855
A 3/3	2h+k	1	54	856 - 1 395
A 4/4	2h+k	2	54	1 396 - 2 475
A 5/5	1h+k	2	31,5	2 476 - 2 790
A 6/6	2h+k	2	54	2 791 - 3 330
A 7/7	2h+k	3	54	3 331 - 3 870
A 8/8	1h+k	3	31,5	3 871 - 4 185
A 9/9	2h+k	3	54	4 186 - 4 725
A 10/10	2h+k	4	54	4 726 - 5 265
A 11/11	1h+k	4	31,5	5 266 - 5 580
A 12/12	2h+k	4	54	5 581 - 6 120
A 13/13	2h+k	5	54	6 121 - 6 660
A 14/14	1h+k	5	31,5	6 661 - 6 975
A 15/15	2h+k	5	54	6 976 - 7 515
A 16/16	2h+k	6	54	7 516 - 8 055
A 17/17	1h+k	6	31,5	8 056 - 8 370
A 18/18	2h+k	6	54	8 371 - 8 910
A 19/19	2h+k	7	54	8 911 - 9 450
A 20/20	1h+kk	7	31,5	9 451 - 9 765
A 21/21	2h+k	7	54	9 766 - 10 305
B 22/22	2h+k	1	54	10 306 - 10 845
B 23/23	1h+k	1	31,5	10 846 - 11 160
B 24/24	2h+k	1	54	11 161 - 11 700
B 25/25	2h+kk	2	54	11 701 - 12 240
B 26/26	2h+k	2	31,5	12 241 - 12 555
B 27/27	2h+k	2	54	12 556 - 13 095
B 28/28	2h+k	3	54	13 096 - 13 635
B 29/29	1h+k	3	31,5	13 636 - 13 950
B 30/30	2h+k	3	54	13 951 - 14 490

B 31/31	2h+k	4	54	14 491 - 15 030
B 32/32	1h+k	4	31,5	15 031 - 15 345
B 33/33	2h+k	4	54	15 346 - 15 885
B 34/34	2h+k	5	54	15 886 - 16 425
B 35/35	1h+k	5	31,5	16 426 - 16 740
B 36/36	2h+k	5	54	16 741 - 17 280
B 37/37	2h+k	6	54	17 281 - 17 820
B 38/38	1h+k	6	31,5	17 821 - 18 135
B 39/39	2h+k	6	54	18 136 - 18 675
B 40/40	2h+k	7	54	18 676 - 19 215
B 41/41	1h+k	7	31,5	19 216 - 19 530
B 42/42	2h+k	7	54	19 531 - 20 070
B 43/43	1h+kt	P	23	20 071 - 20 300
P 44/44	varasto	P	5	20 301 - 20 350
P 45/45	varasto	P	17	20 351 - 20 520

## Autopaikat yhteispaikoitusalueella tontilla 915-5

AP 122/46	autopaikka	12,5	20 521 - 20 530
AP 123/47	autopaikka	12,5	20 531 - 20 540
AP 124/48	autopaikka	12,5	20 541 - 20 550
AP 125/49	autopaikka	12,5	20 551 - 20 560
AP 126/50	autopaikka	12,5	20 561 - 20 570
AP 127/51	autopaikka	12,5	20 571 - 20 580
AP 128/52	autopaikka	12,5	20 581 - 20 590
AP 129/53	autopaikka	12,5	20 591 - 20 600
AP 130/54	autopaikka	12,5	20 601 - 20 610
AP 131/55	autopaikka	12,5	20 611 - 20 620
AP 132/56	autopaikka	12,5	20 621 - 20 630
AP 133/57	autopaikka	12,5	20 631 - 20 640
AP 134/58	autopaikka	12,5	20 641 - 20 650
AP 135/59	autopaikka	12,5	20 651 - 20 660
AP 136/60	autopaikka	12,5	20 661 - 20 670
AP 137/61	autopaikka	12,5	20 671 - 20 680
AP 138/62	autopaikka	12,5	20 681 - 20 690
AP 139/63	autopaikka	12,5	20 691 - 20 700
AP 140/64	autopaikka	12,5	20 701 - 20 710
AP 141/65	autopaikka	12,5	20 711 - 20 720
AP 142/66	autopaikka	12,5	20 721 - 20 730
AP 143/67	autopaikka	12,5	20 731 - 20 740
AP 144/68	autopaikka	12,5	20 741 - 20 750
AP 145/69	autopaikka	12,5	20 751 - 20 760
AP 146/70	autopaikka	12,5	20 761 - 20 770
AP 147/71	autopaikka	12,5	20 771 - 20 780
AP 148/72	autopaikka	12,5	20 781 - 20 790
AP 149/73	autopaikka	12,5	20 791 - 20 800
AP 150/74	autopaikka	12,5	20 801 - 20 810
AP 151/75	autopaikka	12,5	20 811 - 20 820
AP 152/76	autopaikka	12,5	20 821 - 20 830
AP 153/77	autopaikka	12,5	20 831 - 20 840
AP 154/78	autopaikka	12,5	20 841 - 20 850
AP 155/79	autopaikka	12,5	20 851 - 20 860
AP 156/80	autopaikka	12,5	20 861 - 20 870
AP 157/81	autopaikka	12,5	20 871 - 20 880
AP 158/82	autopaikka	12,5	20 881 - 20 890
AP 159/83	autopaikka	12,5	20 891 - 20 900

AP 160/84	autopaikka	12,5	20 901 - 20 910
AP 161/85	autopaikka	12,5	20 911 - 20 920
AP 162/86	autopaikka	12,5	20 921 - 20 930
AP 163/87	autopaikka	12,5	20 931 - 20 940

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät ulkoiluvälinevarasto, väestönsuoja/ irtaimistovarastot, kuivaushuone, tekniset tilat, sauna ja pukuhuone sekä hissit, porrashuoneet ja käytävät.

5 § Yhtiövastike ja muut maksut

Vuonna 2016 yhtiölle otettu 1.400.000 €:n laina ei kohdistu osakkeisiin 541-855, 1396-2790, 3871-4185, 5266-5580, 6661-6975, 8056-8370, 9451-9765, 10846-11160, 11701-12555, 13636-13950, 15031-15345, 16426-16740, 17821-18135, 19216-19530, 20071-20940.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeisiin. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeella katettavat menot. Pääomavastike peritään 6§:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi. Kirjanpidossa pääomavastikkeet tuloutetaan.

Hoito- ja pääomavastikkeen suuruus huoneistojen osalta määrätään käyttäen perusteena edellä 4§:ssä mainittujen huoneistojen pinta-alaa kuitenkin siten, että varastotilojen P 44 ja P 45 pinta-ala kerrotaan luvulla 0,2 sekä autopaikkojen AP 122 - AP 163 pinta-ala kerrotaan luvulla 0,15.

Vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumääriä. Mikäli yhtiöön asennetaan tai on asennettu vesimittarit, suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus näiden huoneistokohtaisten mittauslukemien perusteella.

Mikäli tästä tai 6§:stä ei muuta johdu, on vastikkeet määrättävä kultakin neliömetriltä saman suuruisiksi.

Yhtiökokous päättää yhtiölle suoritettavien TV-, tietoliikenne- ym. maksujen suuruudesta. TV- ja tietoliikennemaksujen osalta vastike on oltava kullakin asuinhuoneistolla saman suuruinen.

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. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Asuinhuoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Yhtiövastikkeet sekä edellisissä kappaleissa mainitut maksut on suoritettava kuukausittain yhtiön pankkitilille kunkin kuukauden viidenteen pankkipäivään mennessä.

Yhtiöllä on mahdollisuus periä vuosittain enintään kahden (2) kuukauden ylimääräinen vastike.

Autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet 20521 - 20940 eivät vastaa perusparannus- ja peruskorjauskustannuksista, eivätkä näiden rahoittamiseksi nostettujen lainojen hoitamiseen perittävistä pääomavastikkeista.

#### 6 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastike perusteiden mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu kiinteistön hankintaa, rakentamista tai laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan 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 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.

Kirjanpidossa osakkaiden mahdollisesti suorittamat lainaosuudet rahastoidaan.

#### 7 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus
3. 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

4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä

5. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä ja maksujen suuruudesta;
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
10. hallituksen jäsenten lukumäärä;

valittava

11. hallituksen jäsenet;
12. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa;

Lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä;

13. selvitys rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkastuksista.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten.

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalle on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli asunto-osakeyhtiölaki ei toisin määrää.

Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

8 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta tai muuta tietoliikenneyhteyttä.

Kokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkaille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen, viikkoa ennen tai muuta määräaikaa.

#### 9 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolme - viisi (3-5) varsinaista 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 ja nämä ovat päätöksestä yksimielisiä. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

Yhtiön isännöitsijä ei voi olla hallituksen puheenjohtaja.

#### 10 § Toiminimen kirjoittaminen

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

#### 11 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja hänellä yksi (1) tilintarkastajavaramies. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

#### 12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. päivänä tammikuuta ja päättyy 31. päivänä joulukuuta.

Tilinpäätös on laadittava ja annettava tilintarkastajille neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Tilintarkastajien tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle kertomuksensa yhtiön hallinnon ja tilien tarkastuksesta.

Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen.

#### 13 § Osakkaan kunnossapito- ja korjausvastuu

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa ja huoneistoparvekkeilla/ -terasseilla kaikki sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön, kiinteistön, rakennusten ja muiden tilojen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi.

Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja suorittamaan hallinnassa

olevilla huoneistoparvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan/rakentamaan sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat häiritsevästi rakennusten ja kiinteistön ulkoasuun ja käyttämiseen. Mikäli joku osakkeenomistaja toimii tämän vastaisesti, on yhtiöllä oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet tilanteen oikaisemiseksi osakkeenomistajan kustannuksella.

Yhtiön huoneistojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajille.