

Yhtiöjärjestys

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAikka

Yhtiön toiminimi on As. Oy Porvoon Ulrikankulma - Kaivokatu 14 ja kotipaikka on Porvoo.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Porvoon kaupungissa olevaa tonttia 638-3-47-4 osoitteessa Lukiokatu 11 (Kaivokatu 14) sekä sillä olevia asuinrakennuksia, joiden huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ JA NIMELLISARVO

Yhtiön osakepääoma on kymmentuhattaseitsemänsataakahdeksänkymmentäyhdeksän (10 789) euroa ja neljäkymmentä (40) senttiä. Osakkeiden lukumäärä on tuhatneljänsataaseitsemänkymmentäkahdeksan (1478) kappaletta. Osakkeiden nimellisarvo on 7,30 euroa. Yhtiön osakekirjat on painettava asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § HUONEISTOSELVITELMÄ

Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan huoneistoja ja autohallipaikkoja yhtiön omistamissa rakennuksissa seuraavasti:

huon. tunn.	huoneet	p-ala m ²	osakk. nrot ja vastike- luku	osakk. lkm	käyttö- tark.
RAK 1 (uudisrakennus)					
A 001	1.krs 4h+k+s+ph+wc lasitettu terassi	83	1-83 0,0674556	83	asuin
A 002	1.krs h+tupak+s+ph lasitettu parveke	47	84-130 0,0394378	47	asuin
A 003	1.krs 3-4h+k+s+ph+khh lasitettu terassi	79	131-209 0,0638856	79	asuin
A 004	1.krs 3h+k+s+ph+khh lasitettu terassi	69	210-278 0,0575936	69	asuin
A 005	1.krs 2h+k+s+ph lasitettu terassi	55,5	279-334 0,0481656	56	asuin
A 006	1.krs h+tupak+s+ph lasitettu terassi	44	335-378 0,0390532	44	asuin
A 007	2.krs 3h+k+s+ph lasitettu parveke	71,5	379-450 0,0611439	72	asuin
A 008	2.krs 2h+tupak+s+ph lasitettu parveke	58	451-508 0,0503353	58	asuin
A 009	2.krs 2h+kt+s+ph+wc/kh laskettu parveke	68	509-576 0,0567455	68	asuin
A 010	2.krs 4-5h+k+s+ph+khh	102,5	577-679	103	asuin

	lasitettu parveke		0,0844970		
A 011	2.krs tupak+s+ph lasitettu parveke	25,5	680-705 0,0226331	26	asuin
A 012	2.krs h+kt+s+khh	30	706-735	30	asuin
A 013	3.krs 3h+k+s+ph+khh lasitettu parveke	90	736-825 0,0270710	90	asuin
A 014	3.krs 2h+tupak+s+ph+khh lasitettu parveke	82,5	826-908 0,0753846 0,0719921	83	asuin
RAK 2 (Paritalo)					
C 001	1.krs h+tupak+s+ph lasitettu terassi	51	909-959 0,0432544	51	asuin
C 002	1-2. krs 3h+k+s+ph+khh lasitettu ter+par	81	960-1040 0,0663017	81	asuin
RAK 3 (Nivelrakennus)					
B 002	1-3. krs 3h+k+s+ph+wc lasitettu ter+par	70,5	1041-1111 0,0611439	71	asuin
RAK 4 (vanha rakennus)					
D 001	1.krs 4h+k+s+ph+wc terassi	124	1112-1238	127	asuin
RAK 1 (uudisrakennus)					
APH 01,	kellarikrs.	18	1239-1247	9	autohallipaikka
APH 02	"	"	1248-1256	9	"
APH 03	"	"	1257-1265	9	"
APH 04	"	"	1266-1274	9	"
APH 05	"	"	1275-1283	9	"
APH 06	"	"	1284-1292	9	"
APH 07	"	"	1293-1301	9	"
APH 08	"	"	1302-1310	9	"
APH 09	"	"	1311-1319	9	"
APH 10	"	"	1320-1328	9	"
APH 11	"	"	1329-1337	9	"
APH 12	"	"	1338-1346	9	"
APH 13	"	"	1347-1355	9	"
APH 14	"	"	1356-1364	9	"
APH 15	"	"	1365-1373	9	"
APH 16	"	"	1374-1382	9	"
APH 17	"	"	1383-1391	9	"
APH 18	"	"	1392-1400	9	"
Kaikkien autohallipaikkojen vastikeluku on 0,0035502.					
RAK 1 (uudisrakennus)					
A 015	3.krs 1 h	25	1401-1425	25	asuin
RAK 4 (vanha rakennus)					
D 002	2.krs 1 h, WC ja varasto	56	1426-1478	53	asuin

Asuinhuoneistot yhteensä	1313 m2	1316 osaketta
Autohallipaikat yhteensä	324 m2	162 osaketta
Kaikki yhteensä	1637 m2	1478 osaketta

Huoneistoihin A 003, A 004, A005 ja A 006 kuuluu huoneiston levyinen piha-alue, joka ulottuu 1,5 metriä rakennuksen ulkoseinästä ulospäin. Yhtiön välittömään hallintaan jää väestösuoja n. 30 m2 sekä tekniset tilat ja ulkoiluvälinevarastotiloja ja muut tilat, jotka eivät ole osakkaiden hallinnassa.

5 § YHTIÖ VASTIKE JA KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista ja autohallipaikoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeisiin.

Vastikkeiden määrä lasketaan käyttäen perusteena huoneistojen ja autohallipaikkojen osakelukua.

Rakennuksen 1 huoneiston A 015 hoitovastikkeen määrä lasketaan käyttäen perusteena huoneiston osakelukua kerrottuna kertoimella 0,5. Huoneiston A 015 osakkeenomistaja vastaa huoneiston lämmityskuluista, jotka perustuvat erilliseen lämmitysjärjestelmään ja huoneistoon asentamiensa seinä- ja lattiarakenteiden sekä lattian sähkölämmityksen kunnossapidosta.

Huoneistojen D 001 ja D 002 osakkeenomistaja vastaa näiden huoneistojen lämmityskuluista, jotka perustuvat mitattuun kulutukseen tai erilliseen lämmitysjärjestelmään. Tätä yhtiöjärjestyksen kohtaa sovelletaan sen jälkeen kun huoneistojen D 001 ja D 002 lämmityksen kulutuksen mittaamista varten on asennettu mittalaitteet tai erillinen lämmitysjärjestelmä. Muutetun lämmitysjärjestelmän käyttöönoton jälkeen huoneistojen D 001 ja D 002 hoitovastikkeen määrä lasketaan vähentämällä yhtiön mitatun lämmön kulut vastikkeen määrästä. Huoneisto D 001 ja D 002 maksaa yhden kulloinkin voimassaolevan vesimaksun suuruista maksua yhteistiltojen lämmityksestä. Huoneistojen D 001 ja D 002 osakkeenomistaja vastaa yksin rakennuksen 4 kunnossapidosta ja osallistuu vain niihin yhtiön kunnossapitokuluihin, jotka kohdistuvat taloyhtiön hallinnassa ja osakkaiden yhteiskäytössä oleviin tiloihin, alueisiin ja tekniikkaan.

Huoneistoon asennettujen ilmalämpöpumppujen ja markiisien kunnossapidosta vastaa ko. huoneiston osakkeenomistaja itse.

Lämpimästä ja kylmästä käyttövedestä suoritetaan erillinen korvaus, jonka suuruuden määrää hallitus, perustuen huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään tai veden kulutuksen huoneistokohtaiseen mittaukseen, jos mittarit on asennettu.

Vastikkeiden sekä kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä maksettavan korvauksen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-

osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla. Uusi osakkeenomistaja on vastuussa niiden maksujen laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

6 § YHTIÖN LAINOJEN MAKSU

Osakkeenomistajalla on oikeus hallituksen määrääminä aikoina maksaa omistamiinsa osakkeisiin vastikeluvun mukaan kohdistuva osuus yhtiön lainoista joko osaksi tai kokonaan pois, joka maksu suoritetaan lainanlyhennysrahastoon. Näin suoritettu lainaosuus on välittömästi käytettävä täysimääräisesti yhtiön lainojen lyhennyksiin.

Lainaosuuttaan maksanut osakkeenomistaja vapautuu vastaavalta osin suorittamasta yhtiölle pääomavastiketta sitä kuukautta seuranneesta kuukaudesta lukien, jona osa- kas suoritti lainaosuuden poismaksun.

7 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (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 paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

8 § ISÄNNÖITSIJÄ

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

9 § TOIMINIMENKIRJOITUS

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

10 § TILINTARKASTAJA

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on 01.07.-30.06. ja tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

11 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 01.07.-30.06.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina viimeistään 31.10. jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle.

Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään 30.11. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

12 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta kirjeitse tai muuten kirjallisesti osoitteisiin tai sähköpostiosoitteisiin tai sähköpostiosoitteisiin, jotka osakkeenomistajat ovat yhtiön osakeluetteloon ilmoittaneet taikka kirjallista kuittausta vastaan.

13 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

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

Kokouksessa on päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
6. talousarviosta
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä

Kokouksessa on määrättävä:

8. osakkeenomistajien yhtiölle suorittamien vastikkeiden ja kaivausten suuruudet
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot

Kokouksessa on valittava:

10. hallituksen jäsenet
11. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

Varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan lisäksi päättää muitakin kokouksutsussa ilmoitetuista asioista.

14 § ÄÄNIOIKEUS

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osaketta. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa

valtuuttamansa asiamiehen kautta. Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty.

