

## YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 §

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Porvoon Auratie 10 - Bostads Ab Borgå Plogvägen 10 ja kotipaikka on Porvoon kaupunki.

## 2 §

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Porvoon kaupungin 12. kaupunginosan korttelissa 971 sijaitsevaa tonttia nro 1 ja tontilla sijaitsevia rakennuksia. Tontin pinta-ala on 12.480 m<sup>2</sup>.

## 3 §

Yhtiön osakepääoma on 238.240 euroa jaettuna 23.824 osakkeeseen.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja seuraavasti:

Huoneisto	Kuvaus	Pinta-ala	Määrä	Numerot
A1	2h+k+s	64,0 m <sup>2</sup>	640	1-640
A2	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	641-1060
B1	5h+k+s	98,0 m <sup>2</sup>	980	1061-2040
B2	5h+k+s	98,9 m <sup>2</sup>	989	2041-3029
C4	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	3030-3449
C5	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	3450-4084
C6	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	4085-4719
C7	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	4720-5139
D8	3h+k+s	80,0 m <sup>2</sup>	800	5140-5939
D9	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	5940-6574
D10	3h+k+s	80,0 m <sup>2</sup>	800	6575-7374
E11	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	7375-7794
E12	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	7795-8429
E13	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	8430-9064
E14	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	9065-9484
F15	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	9485-9904
F16	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	9905-10539
F17	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	10540-11174
F18	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	11175-11809
F19	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	11810-12229
G20	2h+k+s	64,0 m <sup>2</sup>	640	12230-12869
G21	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	12870-13504
G22	2h+k+s	64,0 m <sup>2</sup>	640	13505-14144
H23	2h+k+s	64,0 m <sup>2</sup>	640	14145-14784
H24	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	14785-15419
H25	3h+k+s	80,0 m <sup>2</sup>	800	15420-16219
I26	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	16220-16639
I27	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	16640-17274
I28	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	17275-17909
I29	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	17910-18329
J30	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	18330-18749
J31	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	18750-19384
J32	2h+k+s	64,0 m <sup>2</sup>	640	19385-20024
K33	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	20025-20659
K34	2h+k+s	63,5 m <sup>2</sup>	635	20660-21294
K35	1h+k+s	42,0 m <sup>2</sup>	420	21295-21714

L36	1h+k+s	42,0 m2	420	21715-22134
L37	2h+k+s	63,5 m2	635	22135-22769
L38	2h+k+s	63,5 m2	635	22770-23404
L39	1h+k+s	42,0 m2	420	23405-23824

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät muut kuin osakashallintaan osoitetut tilat eli mm. seuraavat:

- kiinteistöllä sijaitsevat autopaikat
- irtaimistovarastot
  - Löytyy huoneistojen yhteydessä à 6 m2 (huoneiston sisäänkäynnin edessä)
  - Talo A ja B varastot talon päädyssä
- kuivaushuone talo K
  - 10,5 m2
- talovarasto ja teknistä tilaa talo K
  - Eteistila 2,5 m2
  - Lämmönjakohuone 11 m2
  - Sähköpääkeskus 8 m2
  - Talovarasto 7,5 m2
- jätekatos

Kullakin asuinhuoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön osoittamassa yhtiön irtaimistovarastossa.

#### 5 §

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista asuinhuoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen.

Rahoitusvastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä ja muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista. Rahoitusvastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:n huoneistoluettelossa mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä. Rahoitusvastike määrätään niille asuinhuoneistojen osakkeille, joihin kohdistuu yhtiön pitkäaikaista lainoitusta.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot tai erillisellä korvauksella katettavat kustannukset. Hoitovastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:n huoneistoluettelossa mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

Asuinhuoneistojen veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Veden kulutuksesta voidaan periä hallituksen määräämä ennakkomaksu huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Asuinhuoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin tehty ns. lisä- ja muutostyönä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön muiden huoneistojen perusratkaisuista, vastaa

niiden aiheuttamista ylläpito-, kunnostus- ja perusparannuskuluista. Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisuihin aiheutuu kustannuksia yhtiölle, yhtiöllä on oikeus periä osakkeenomistajalta ne kustannukset, jotka ylittävät yhtiön muiden huoneistojen alkuperäisten ratkaisujen yhtiölle aiheuttamat keskimääräiset kulut. Näin perittävän kustannuksen suuruudesta päättää yhtiön hallitus. Sikäli kun aiheutuvaa kustannusta ei saada mitattua, hallitus arvioi suoritettavan korvauksen määrän perustuen mahdollisimman tarkkaan arvioon yhtiölle aiheutuvista lisäkustannuksista.

Vastikkeiden ja käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

#### 6 §

Yhtiökokouksen päätöksellä yhtiölle voidaan perustaa rakennus-, arvonkorotus-, lainanlyhennys- ym. rahastoja.

#### 7 §

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua yhtiön hallituksen määräämissä erissä ja aikoina. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset 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 laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla 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 lainaosuudesta vain osan, määritetään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainitusta muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

#### 8 §

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi 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 enemmistö päätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

#### 9 §

Yhtiöllä on hallituksen nimeämä isännöitsijä, jonka tulee

hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alaisena hoitaa yhtiön omaisuutta ja juoksevia asioita. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtaja. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 §

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

11 §

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastaja ja hänen varamiehensä valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

15 §

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätöstä käsitellään. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

16 §

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantaminen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17 §

Varsinaisia yhtiökokouksia pidetään vuosittain yksi (1) kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomuksen;
2. esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten tai kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
3. esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;
4. päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja

isännöitsijälle;

6. päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
7. päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
8. päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä;
9. valittava hallituksen jäsenet;
10. valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tarvittaessa;
11. päätettävä talousarviosta sekä vastikkeista, joita osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettava;
12. esitettävä yksityiskohtainen selvitys tehdyistä käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimista;
13. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

18 §

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeitaakin ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaaottavien yhteenlasketusta äänimäärästä. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

