

ASUNTO OY PORVOON AALTOPOIJU BOSTADS AB  
-NIMISEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Porvoon Aaltopoiju Bostads Ab ja kotipaikka on Porvoon kaupunki.

2 § Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita Porvoon kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 46 sijaitsevaa tonttia nro 9 ja sille rakennettavaa asuinrakennusta sekä omistaa ja hallinnanjakosopimuksen perusteella hallita 580/5150 määräosaa Porvoon kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 46 sijaitsevasta tontista nro 11 ja sille rakennettavaa pysäköintihallia.

3 § Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on kahdeksantuhatta (8.000) euroa jaettuna kahdeksaantuhanteen (8.000) osakkeeseen.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja, autohallipaikkoja ja autotalleja seuraavasti:

Osake-ryhmä nro	Huon. nro	Kros	Tyyppi	P-ala m <sup>2</sup>	Osake- määrä	Osake nrot
1	A1	1	3h+k+s	71,5	1193	1-1193
2	A2	1	2h+kk+s	48,0	801	1194-1994
3	A3	1	2h+kk+s	44,5	742	1995-2736
4	A4	1	3h+k+s	71,0	1184	2737-3920
5	A5	2	3-4h+k+s	80,0	1334	3921-5254
6	A6	2	2h+kk+s	48,0	801	5255-6055
7	A7	2	2h+kk+s	44,5	742	6056-6797
8	A8	2	3h+k+s	71,0	1184	6798-7981

Yhteensä: 478,5 7981

Osake-ryhmä nro	Huon. nro	Sij.	Tyyppi	P-ala m <sup>2</sup>	Osake- määrä	Osake nrot
9	AP45	Pysäk. halli	Autohalli- paikka	12,5	1	7982
10	AP46	Pysäk. halli	Autohalli- paikka	12,5	1	7983
11	AP47	Pysäk. halli	Autohalli- paikka	12,5	1	7984
12	AP48	Pysäk. halli	Autohalli- paikka	12,5	1	7985
13	AT1	Kellari- kerros	Autotalli	18,0	5	7986-7990
14	AT2	Kellari- kerros	Autotalli	20,0	5	7991-7995
15	AT3	Kellari- kerros	Autotalli	21,0	5	7996-8000

Yhteensä 109 m<sup>2</sup> 19

Kaikki yhteensä: 587,5 m<sup>2</sup> 8000

Asuinhuoneistoihin kuuluu parveke. Osakkeenomistajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan niille kuuluvien parvekkeiden asianmukaisesta huollosta ja kunnossapidosta mm. huolehtimalla parvekkeille mahdollisesti kertyvät lumen, jään, puiden lehtien yms. poistosta siten, että ne eivät aiheuta vaurioita rakenteille.

Asuinhuoneiston A6 parvekkeella on hätäpoistumistienä pelastusluukku lattian parvekelaatassa. Ko. huoneiston osakkeenomistaja on velvollinen säilyttämään esteettömän kulun ko. pelastusluukulle.

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat yhtiön asuinrakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevat seuraavat tilat:  
Irtaimistovarastot, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto,

siivouskomero/talovarasto sekä tekniset tilat.

Kullakin asuinhuoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastoa.

Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan kuuluu yhtiön tontilla nro 9 sijaitsevat jätteiden syväkeräyssäiliöt ja yksi (1) autopaikka, joka on ensisijaisesti varattu Tieliikennelain inva-pysäköintiin oikeuttavan luvan saaneelle.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista, pysäköintihallissa olevista autopaikoista sekä kellarikerroksessa sijaitsevista autotalleista 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 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä, kuitenkin siten että autohallipaikkojen vastikekerroin on 0,5 ja autotallien vastikekerroin on 0,75 asuinhuoneistoihin verrattuna.

Autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (nrot 7982-7985) sekä autotallien osakkeet (nrot 7986-8000) ovat vapaat yhtiölle tämän yhtiöjärjestyksen mukaan rakennettavien rakennusten rakentamisvaiheen hankintakustannusten kattamiseksi otettavista pitkäaikaisista lainoista.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta yhtiölle aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot tai erillisellä korvauksella katettavat kustannukset. Hoitovastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä kuitenkin siten, että autohallipaikkojen vastikekerroin on 0,5 ja autotallien vastikekerroin on 0,75 asuinhuoneistoihin verrattuna.

Veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Veden kulutuksesta voidaan periä hallituksen määräämä ennakkomaksu huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa.

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

Yhtiön välittömään hallintaan jäävästä autopaikasta voidaan periä käyttökorvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus ja jolla katetaan autopaikasta yhtiölle aiheutuvat kulut.

Osakkeenomistaja, jonka huoneistoon on yhtiön rakentamisvaiheessa tai myöhemmin tehty ns. lisä- ja muutostyönä ratkaisuja, jotka poikkeavat yhtiön muiden huoneistojen perusratkaisuista, vastaa niiden aiheuttamista hoito-, ylläpito-, kunnostus- ja perusparannuskuluista. Mikäli lisä- ja muutostyöratkaisuista aiheutuu muita 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 rakennusarvonkorotus-, lainanlyhennys- ym. rahastoja.

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavan rahoitusvastikeperusteen 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 lainaosuudestaan 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 § Jos autohallipaikan tai autotallin hallintaan oikeuttava osake siirtyy sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas, joka omistaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen, tai yhtiö itse, yhtiöllä ja osakkeenomistajilla, jotka omistavat asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen, on oikeus lunastaa autohallipaikan tai autotallin hallintaan oikeuttava osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus syntyy kaikissa muissa saannoissa paitsi kun osake siirtyy:
  - yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön asuntokauppalain mukaisen rakentamisvaiheen aikana,
  - samassa yhteydessä kun samalle luovutuksensaajalle siirretään yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava osake tai
  - perintönä, testamentilla tai pesänjaossa avio-oikeuden nojalla tai kun se siirtyy puolisolle, lapselle tai lapsenlapselle.
2. Yhtiö voi lunastaa osakkeen vain jakokelpoisilla varoilla.
3. Kun osake siirtyy uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan yhtiön hallitukselle.
4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun yhtiökokoukseen. Tiedon tulee sisältää päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä, mahdollinen kauppahinta tai muu sovittu vastike sekä muut sellaiset seikat, joilla saattaa olla merkitystä lunastusasiaa harkittaessa ja siirtyneitten osakkeiden numerot ja autohallipaikka tai autotalli, johon osakkeet oikeuttavat.
5. Jos samalla saannolla on hankittu useisiin osakeryhmiin kuuluvat osakkeet, joista kukin osakeryhmä oikeuttaa

autohallipaikan tai autotallin hallintaan, voidaan lunastus kohdistaa yhteen tai useampaan osakeryhmään.

6. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta. Vastikkeettoman saannon ollessa kyseessä lunastushinta on osakkeen käypä markkinahinta.
7. Lunastukseen oikeutetun osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiön hallitukselle kuukauden kuluessa siitä kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu. Hallituksen tulee ilmoittaa kirjallisesti siirronsaajalle osakkeenomistajan tekemästä lunastusvaatimuksesta viiden (5) viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Hallituksen tulee ilmoittaa kirjallisesti siirronsaajalle yhtiön lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallituksella.
8. Yhtiöllä on etuoikeus lunastamiseen ennen muita lunastamiseen oikeutettuja. Jos useat muut lunastukseen oikeutetut tekevät lunastusvaatimuksen, hallituksen on ratkaistava lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus arvalla viikon kuluessa siitä päivästä, jona lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.
9. Lunastushinta on suoritettava hallitukselle täysimääräisesti viikon kuluessa 7. kohdassa mainitun lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä käteisenä rahana tai muulla laissa mainitulla maksuvälineellä. Mikäli kysymys on vastikkeettomasta saannosta, lunastushinta on suoritettava hallitukselle viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Jos lunastajana on yhtiö, lunastushinta maksetaan siirronsaajalle noudattaen kohdassa 10. mainittuja aikamääriä.
10. Yhtiö maksaa edellä kohdan 9. mukaisesti lunastajalta saamansa tai yhtiön maksettavana olevan lunastushinnan siirronsaajalle kahden viikon kuluessa edellä 7. kohdassa mainitun lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyn määräajan päättymisestä, tai, mikäli on kyse vastikkeettomasta saannosta, kahden viikon kuluessa lunastushinnan vahvistamisesta. Lunastushinta suoritetaan siirronsaajalle ainoastaan sitä osakekirjaa vastaan, joka on lunastuksen kohteena olevasta osakkeesta annettu. Lunastettu osake luovutetaan lunastajalle viipymättä.
11. Lunastusoikeutta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet, jollei niistä päästä sopimukseen, ratkaisee se käräjäoikeus, jonka tuomiopiiriin yhtiön kotikunta kuuluu.

Tämä pykälä on merkittävä autohallipaikkojen ja autotallien osakekirjoihin, osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

9 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut kolmesta (3) viiteen (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 enemmistöpäätöksin.

Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

10 § 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.

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

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

Yhtiökokous voi myös valita tilintarkastajan sijasta toiminnantarkastajan ja varatilintarkastajan sijasta toiminnantarkastajan sijaisen.

13 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tosittuneen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle tai toiminnantarkastajalle.

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. Jos yhtiökokous on valinnut tilintarkastajan sijasta toiminnantarkastajan, koskee edellä sanottu toiminnantarkastajaa ja toiminnantarkastuskertomusta.

14 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantaminen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

15 § Yhtiökokous pidetään yhtiön kotipaikassa ja se voidaan pitää myös Helsingin kaupungissa.

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

16 § 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 tai toiminnantarkastuskertomuksen,
2. esitettävä 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,
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 aiheutta,
  7. päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien tai toiminnantarkastajien palkkioista,
  8. päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä,
  9. valittava hallituksen jäsenet,
  10. valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tai vaihtoehtoisesti toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastajan sijainen tarvittaessa,
  11. päätettävä talousarviosta sekä vastikkeista, joita osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettava,
  12. esitettävä yksityiskohtainen selvitys tehdyistä käyttö- ja huoltoohjeen mukaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimista,
13. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

17 § Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeitaan ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

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