

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Lahden Posteljoonin Piha A ja kotipaikka Lahti.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on hallinnanjakosopimuksen perusteella hallita omaa osuuttaan Lahden kaupungin Järvenpään kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 398-17-232-1, sekä omistaa ja hallita sille rakennettua asuinrakennusta ja autokatosrakennusta.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500,00) euroa

Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön rakennuksissa sekä autokatospaikkoja yhtiön pihalla sijaitsevassa autokatoksessa seuraavasti

Asuinhuoneistot:

huoneiston numero	kerros	Osake-ryhmän nro	huoneluku	huoneiston pinta-ala	osakkeiden numerot	lukumäärä	käyttötarkoitus
A 1	1	1	3 h + k + s	81,0 m ²	1 – 162	162	asuinhuoneisto
A 2	1	2	2 h + kk + s	50,5 m ²	163 - 263	101	asuinhuoneisto
A 3	1	3	4 h + k + s	88,0 m ²	264 - 439	176	asuinhuoneisto
A 4	2	4	3 h + k + s	82,0 m ²	440 - 603	164	asuinhuoneisto
A 5	2	5	2 h + kk + s	50,5 m ²	604 - 704	101	asuinhuoneisto
A 6	2	6	4 h + k + s	89,0 m ²	705 - 882	178	asuinhuoneisto

Autokatospaikat:

Autokatospaikan nro	Osake-ryhmän nro	osakkeiden numerot	lukumäärä	käyttötarkoitus
AK 7	7	883	1	autokatospaikka
AK 8	8	884	1	autokatospaikka
AK 9	9	885	1	autokatospaikka
AK 10	10	886	1	autokatospaikka
AK 11	11	887	1	autokatospaikka
AK 12	12	888	1	autokatospaikka

Lisäksi kunkin asuinhuoneiston hallintaan kuuluu oma huoneiston numerolla varustettu irtaimistovarasto.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan asuinhuoneistoista ja autokatospaikoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoito- ja rahoitusvastikkeeseen sekä vesimaksuun.

Rahoitusvastiketta peritään 6 §:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi. Hoito- ja rahoitusvastikkeiden suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-

aloja poikkeuksena autokatospaikat, joiden kaikkien vastikkeenmääräytymisperustepinta-ala on 13 m². Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Mikäli tästä tai 6 §:stä ei muuta johdu, on vastikkeet määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä/pinta-alaneliömetriltä samansuuruiseksi kuitenkin siten, että asuinhuoneistojen osalta käytetään kertoimena 1.0 ja autokatospaikkojen osalta 0.30.

Yhtiölle rakentamisvaiheen aikana otettu pitkäaikainen laina kohdistuu vain asuinhuoneistojen osakkeisiin (osakkeet nrot 1-882), joten autokatospaikkaosakkeiden osalta ei suoriteta tähän lainaan perustuvaa rahoitusvastiketta.

Vedestä suoritetaan eri korvaus, käyttäen arviolaskutuksessa perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää sekä tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen toimintakuntoisten mittareiden osoittamia kulutuslukuja.

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

Vastikkeen sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen 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 omistajalla.

6 § *Lainaosuus*

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alan mukaan laskettavan osuuden yhtiön lainoista, jotka aiheutuvat yhtiön rakennusaikaisista ja muista sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä 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 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 perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. 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.

Kun osakkeenomistaja suorittaa osuutensa yhtiölle rahoituslainoista, vapautuu hän siltä osin suorittamasta yhtiölle rahoitusvastiketta sen kuukauden 1. päivästä lukien, joka lähinnä seuraa sen jälkeen kun hän on suorittanut koko osuutensa mainituista lainoista.

7 § *Hallitus*

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § *Hallituksen toiminta*

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle jos hallituksen jäsen tai isännöitsijä sitä vaatii. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistö-päätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kokouksen puheenjohtajan ja yhden hallituksen siihen valitseman jäsenen tai kokouksessa läsnä olleen isännöitsijän allekirjoitettava.

9 § *Isännöitsijä*

Yhtiöllä tulee olla rakennusten käyttöönottotarkastuksesta lukien hallituksen nimittämä ammattisännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavasta palkkiosta päättää hallitus.

10 § *Toiminimen kirjoittaminen*

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

11 § *Tilikausi*

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja, mikäli yhtiökokous päättää, että yhtiölle valitaan tilintarkastaja (tai laki tätä edellyttää). Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Mahdollisen tilintarkastajan toimikausi on tilikausi.

12 § *Tilikausi*

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § *Yhtiökokous*

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen kesäkuun loppua. 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. Kokouskutsu on toimitettava neljänentoista päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

14 § *Kokouskutsu*

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

15 § *Varsinainen yhtiökokous*

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä

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

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

päätettävä

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta
5. taseen osoittaman voiton/tappion käyttämisestä
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
8. hallituksen jäsenten palkkioista sekä

valittava

9. hallituksen jäsenet
10. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa

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

16 § Äänimäärä

Yhtiökokouksessa on kullakin osakkaalla yhtä monta ääntä kuin osakettakin eikä äänimäärää ole rajoitettu. Jos äänestyksessä äänet lankeavat tasan, katsotaan kokouksen päätökseksi se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut, paitsi vaaleissa joissa arpa ratkaisee tuloksen.

17 § Autokatospaikan lunastusehto

Jos autokatospaikan hallintaan oikeuttavat osakkeet siirtyvät muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, siirronsaajan on viipymättä ilmoitettava siirrosta hallitukselle, ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet seuraavin rajoituksin ja seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia muita saantoja paitsi perintöön, lahjaan, avio-oikeuteen, testamenttiin ja sulautumiseen perustuvia saantoja sekä sellaisia saantoja, joissa osakkeen siirronsaaja on luovuttajan aviopuoliso, veli tai sisar taikka se, joka on häneen suoraan ylenevässä tai alenevässä sukulaisuussuhteessa tai sellaisessa lankosuhteessa, että toinen heistä on naimisissa toisen veljen tai sisaren kanssa taikka sellaisia saantoja, joilla autokatospaikan hallintaan oikeuttavan osakkeen ostaja on samassa yhteydessä ostanut myös yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

2. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla hankitut osakkeet. Mikäli useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, ratkaisee hallitus lunastamiseen oikeutettujen keskinäisen etuoikeuden arvalla.

3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta. Mikäli saanto on vastikkeeton, käytetään lunastushintana käypää arvoa.

4. Hallituksen tulee antaa tieto lunastukseen oikeutetuille osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä. Tämän tiedonannon on tapahduttava kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on tehty siirtoilmoitus. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samalla tavoin kuin kokouskutsun toimittamisen. Tiedonannon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

5. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun uusi omistaja on ilmoittanut saannostaan hallitukselle.

6. Osakkaan käyttäessä lunastusoikeutta on hänen suoritettava lunastushinta hallitukselle kolmantena päivänä lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päätyttyä tai lunastushintaa koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi. Hallituksen on maksettava lunastushinta siihen oikeutetulle välittömästi tämän luovuttaessa osakekirjat.

Merkintä tästä pykälästä on tehtävä autokatospaikkojen osakekirjoihin ja osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.