

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ TORNIKONTU YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Asunto-osakeyhtiö Tornikontu ja kotipaikka Espoo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Espoon kaupungin 12. kaupunginosan korttelissa 173 sijaitsevaa tonttia 1:1233 sekä sillä olevaa rakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta vähintään kuusikymmentäviisi sadasosaa (65/100) on varattu osakkeenomistajille asunnoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 25 228,19 euroa jaettuna 15 000 osakkeeseen.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Krs	Nro	Tyyppi	Pinta- ala m ²	Osakkeiden	
				lkm	nrot
II	1	2 h+kk	35,5	236	1-236
	2	4 h+k	85,0	610	237-846
	3	2 h+kk	35,5	Yhtiön hallinnassa	
	4	2 h+kk	35,5	234	847-1080
	5	2 h+k	45,5	283	1081-1363
	6	2 h+k	45,5	286	1364-1649
	7	2 h+kk	35,5	237	1650-1886
III	8	2 h+kk	35,5	238	1887-2124
	9	4 h+k	85,0	615	2125-2739
	10	2 h+kk	35,5	236	2740-2975
	11	2 h+kk	35,5	237	2976-3212
	12	2 h+k	45,5	286	3213-3498
	13	2 h+k	45,5	289	3499-3787
	14	2 h+kk	35,5	239	3788-4026
IV	15	2 h+kk	35,5	240	4027-4266
	16	4 h+k	85,0	619	4267-4885
	17	2 h+kk	35,5	238	4886-5123
	18	2 h+kk	35,5	239	5124-5362
	19	2 h+k	45,5	289	5363-5651
	20	2 h+k	45,5	291	5652-5942
V	21	2 h+kk	35,5	241	5943-6183
	22	2 h+kk	35,5	242	6184-6425
	23	4 h+k	85,0	624	6426-7049
	24	2 h+kk	35,5	240	7050-7289
	25	2 h+kk	35,5	241	7290-7530
	26	2 h+k	45,5	291	7531-7821
	27	2 h+k	45,5	294	7822-8115

	28	2 h+kk	35,5	243	8116-8358
VI	29	2 h+kk	35,5	244	8359-8602
	30	4 h+k	85,0	628	8603-9230
	31	2 h+kk	35,5	242	9231-9472
	32	2 h+kk	35,5	243	9473-9715
	33	2 h+k	45,5	294	9716-10009
	34	2 h+k	45,5	297	10010-10306
	35	2 h+kk	35,5	246	10307-10552
VII	36	2 h+kk	35,5	247	10553-10799
	37	4 h+k	85,0	633	10800-11432
	38	2 h+kk	35,5	244	11433-11676
	39	2 h+kk	35,5	246	11677-11922
	40	2 h+k	45,5	297	11923-12219
	41	2 h+k	45,5	300	12220-12519
	42	2 h+kk	35,5	248	12520-12767
VIII	43	2 h+kk	35,5	249	12768-13016
	44	4 h+k	85,0	637	13017-13653
	45	2 h+kk	35,5	247	13654-13900
	46	2 h+kk	35,5	248	13901-14148
	47	2 h+k	45,5	300	14149-14448
	48	2 h+k	45,5	302	14449-14750
	49	2 h+kk	35,5	250	14751-15000

Kaikki edellä mainitut huoneistot ovat asuinhuoneistoja.

Yhtiön rakennuksessa sijaitsevilla huoneistoilla ei saa harjoittaa ammattimaista huoneistohotellitoimintaa.

Seuraavat tilat käytetään välittömästi yhtiön hyväksi: säilytystilat, väestönsuoja, urheiluväline-tilat, kuivaushuone ja pesutupat sekä ullakotilat yhteensä n. 350 m².

5 § Vastuu parvekelasituksesta

Osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa huoneiston parvekkeen parvekelasituksen kunnossapidosta ja lasituksen puutteellisuuden tai vian yhtiön rakennukselle aiheuttamista vioista ja niiden korjaamisen kustannuksista. Osakkeenomistaja vastaa lisäksi lasituksen yhtiölle aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista, kuten esimerkiksi lasituksen purun ja ennalleen saattamisen aiheuttamista kustannuksista yhtiön suorittaman kunnossapitotoimenpiteen yhteydessä.

Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

6 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden käyttäen perusteena 4 §:n mukaisia huoneistojen pinta-aloja. Vastike on määrättävä kultakin neliöltä samansuuruiseksi, ellei 7 §:stä muuta johdu.

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön tai rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta,

peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

7 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista lainoista

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa osakkeitaan rasittava osuus yhtiön pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu kiinteistön tai rakennuksen hankintaa, rakentamista, peruskorjausta tai uudistusta varten. Osuuden maksuperuste määräytyy 6 §:n yhtiövastikkeen määräytymisperusteen mukaan.

Lainaosuussuoritusten tulee tapahtua yhtiön hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä yhdellä kertaa vastaanotettavan suorituksen suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuussuoritus on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja kulut sekä mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö lyhentää osuussuorituksella vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Tällä tavoin lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi kyseessä olevista lainoista johtuvista menoista. Mikäli osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain määräosan, määrätään hänen vastikkeensa siten, että siihen edellä mainittujen muiden menojen osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiön hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen varsinaista jäsentä. 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 valitusta määrästä hallituksen jäseniä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistö päätöksin. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan vaalissa arpa ja muissa asioissa puheenjohtajan mielipide.

Kokouksista on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittavat kokouksen puheenjohtaja ja vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä.

Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien

hoitamiseksi.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai per procuram se tai ne, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

11 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, voidaan varatilintarkastaja jättää valitsematta.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuosittain. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta on luovutettava huhtikuun loppuun mennessä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kolme viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista on hallituksen annettava kirjallinen selvitys yhtiökokoukselle.

13 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus;
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;
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat;

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen suuruudesta;
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava:

10. hallituksen jäsenet;

11. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

Yhtiökokouksessa on käsiteltävä myös muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

14 § Ylimääräinen yhtiökokous

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 käsittelyä varten. Kokouskutsu on toimitettava osakkeenomistajille kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

15 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaansa posti- tai sähköpostiosoitteeseen aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Lisäksi kutsu on asetettava nähtäville yhtiön rakennuksen porraskäytävässä olevalle ilmoitustaululle.

16 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Vaaleissa katsotaan valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan vaalit ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

Yhtiökokouksessa noudatetaan kannatusmenettelyä, jolloin vain kannatetut asiaehdotukset otetaan mukaan äänestykseen. Kannatusmenettely ei koske hallituksen ehdotuksia eikä henkilövaalia.

17 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Muutosta, joka koskee osakkeisiin liittyvää hallinto-oikeutta, ei saa yhtiöjärjestykseen tehdä, elleivät kaikki osakkeenomistajat kannata päätöstä.

Muun muutoksen tekemiseksi yhtiöjärjestykseen, ellei laissa ole toisin säädetty, vaaditaan, että muutosehdotusta on kannattanut kahdessa yhtiökokouksessa, joiden väliaika ei ole yhtä kuukautta lyhyempi, kummallakin kerralla vähintään kolme neljäsosaa (3/4) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.