

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0101692-8

Yritys: Asunto Oy Ilmalax

Käsittelevä maistraatti: Länsi-Uudenmaan maistraatti

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 04.06.2014 13:41:29

ASUNTO OY ILMALAX
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön nimi on Asunto Oy Ilmalax ja kotipaikka Espoon kaupunki.

2 § Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Espoon kaupungin Kuitinmäen asemakaava-alueen korttelissa n:o 22071 tonttia n:o 4 sekä sillä olevia neljää asuinrakennusta. Yhtiön omistamissa kussakin neljässä rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 1.100.285,41 euroa jaettuna 6.542 osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamissa neljässä talossa seuraavasti:

Prs/Krs	Huon. nro	Huon. laatu	Lattia- p-ala	Osakk. lkm	Osakk. nrot
Talo n:o 12					
All	1	5h+k+s+kph+wc+vh+p	111,0	132	1-132
	2	5h+k+s+kph+wc+2vh+p	113,0	134	133-266
III	3	5h+k+s+kph+wc+vh+p	111,0	133	267-399
	4	5h+k+s+kph+wc+2vh+p	113,0	135	400-534
IV	5	5h+k+s+kph+wc+vh+p	111,0	134	535-668
	6	5h+k+s+kph+wc+2vh+p	113,0	136	669-804
V	7	5h+k+s+kph+wc+vh+p	111,0	135	805-939
	8	5h+k+s+kph+wc+2vh+p	113,0	137	940-1076
VI	9	5h+k+s+kph+wc+vh+p	111,0	136	1077-1212
	10	5h+k+s+kph+wc+2vh+p	113,0	138	1213-1350
Talo n:o 14					
BI	11	2h+k+kph+p	54,0	72	1351-1422
	12	2h+kk+kph+vh+p	47,0	68	1423-1490
	13	2h+k+kph+vh+p	56,0	75	1491-1565
II	14	2h+k+kph+p	54,0	72	1566-1637
	15	2h+kk+kph+vh+p	47,0	68	1638-1705
	16	2h+k+kph+vh+p	56,0	75	1706-1780
III	17	2h+k+kph+p	54,0	73	1781-1853
	18	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	1854-1922
	19	2h+k+kph+vh+p	56,0	76	1923-1998
IV	20	2h+k+kph+p	54,0	73	1999-2071

	21	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	2072-2140
	22	2h+k+kph+vh+p	56,0	76	2141-2216
V	23	2h+k+kph+p	54,0	74	2217-2290
	24	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	2291-2360
	25	2h+k+kph+vh+p	56,0	77	2361-2437
CI	26	2h+k+kph+p	54,0	72	2438-2509
	27	2h+kk+kph+vh+p	47,0	68	2510-2577
	28	2h+k+kph+vh+p	56,0	75	2578-2652
II	29	2h+k+kph+p	54,0	72	2653-2724
	30	2h+kk+kph+vh+p	47,0	68	2725-2792
	31	2h+k+kph+vh+p	56,0	75	2793-2867
III	32	2h+k+kph+p	54,0	73	2868-2940
	33	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	2941-3009
	34	2h+k+kph+vh+p	56,0	76	3010-3085
IV	35	2h+k+kph+p	54,0	73	3086-3158
	36	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	3159-3227
	37	2h+k+kph+vh+p	56,0	76	3228-3303
V	38	2h+k+kph+p	54,0	74	3304-3377
	39	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	3378-3447
	40	2h+k+kph+vh+p	56,0	77	3448-3524
Talo n:o 8					
DI	41	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	3525-3601
	42	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	3602-3670
	43	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	3671-3747
II	44	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	3748-3825
	45	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	3826-3895
	46	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	3896-3973
III	47	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	3974-4051
	48	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	4052-4121
	49	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	4122-4199
EI	50	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	4200-4276
	51	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	4277-4345
	52	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	4346-4422
II	53	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	4423-4500
	54	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	4501-4570
	55	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	4571-4648
III	56	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	4649-4726
	57	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	4727-4796
	58	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	4797-4874
Talo n:o 9					
FI	59	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	4875-4951
	60	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	4952-5020
	61	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	5021-5097
II	62	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5098-5175
	63	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	5176-5245
	64	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5246-5323
III	65	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5324-5401
	66	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	5402-5471
	67	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5472-5549
GI	68	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	5550-5626
	69	2h+kk+kph+vh+p	47,0	69	5627-5695
	70	2h+k+kph+vh+p	57,0	77	5696-5772
II	71	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5773-5850
	72	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	5851-5920

	73	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5921-5998
III	74	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	5999-6076
	75	2h+kk+kph+vh+p	47,0	70	6077-6146
	76	2h+k+kph+vh+p	57,0	78	6147-6224

Talo n:o 12 A

Toimistohuoneisto n:o 1a	102,0	102	6225-6326
Toimistohuoneisto n:o 2a	104,0	104	6327-6430

Talo n:o 8 D-E

Toimistohuoneisto n:o 3a	76,0	76	6431-6506
--------------------------	------	----	-----------

Talo n:o 12 A

Kerhuhuoneisto	36,0	36	6507-6542
----------------	------	----	-----------

Huoneistot ovat asuinhuoneistoja, ellei toisin ole mainittu.

Yhtiön rakennuksissa sijaitsevilla huoneistoilla ei saa harjoittaa huoneistohotellitoimintaa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

Talo n:o 8 D-E

Askarteluhuone 14,0 m², varasto 18,5 m², jäähdytetty talouskellari 13,0 m², kuivaushuone 17,0 m², urheiluvälinevarasto 30,5 m², lastenvaunuvarasto 5,5 m², varastot ja tekniset tilat 81,0 m².

Talo n:o 9 F-G

Urheiluvälinevarasto 37,0 m², varasto 24,0 m², askarteluhuone 12,5 m², jäähdytetty talouskellari 15,0 m², kuivaushuone 18,5 m², talon varasto 20,5 m², tekniset tilat ja väestönsuoja 60,0 m².

Talo n:o 12 A

Urheiluvälinevarasto 15,0 m², jäähdytetty talouskellari 5,5 m², lastenvaunuvarasto 18,0 m², varastot ja tekniset tilat 42,0 m².

Talo n:o 14 B-C

Varasto 35,0 m², urheiluvälinevarasto 43,0 m², kuivaushuone 17,0 m², jäähdytetty talouskellari ja tekniset tilat 90,5 m².

5 § Yhtiövastike

Osakkeenomistajat suorittavat yhtiölle hallitsemistaan huoneistoista vastiketta, jonka suuruuden yhtiökokous määrää. Vastikkeen tulee olla kaikissa huoneistoissa yhtä suuri edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-alaneliömetriä kohti, mikäli seuraavasta pykälästä ei muuta johdu.

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle sellainen hoitovastike, että se riittää yhtiön kaikkien muiden kuin 6 §:n mukaisten pitkävaikutteisten menojen kattamiseen. 6 §:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi peritään pääomavastiketta.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Pääomavastike (osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista)

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan vastikeperusteen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain puolet, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksarnattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

7 § Hallitus

Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Hallituksen toiminta ja päätösvaltaisuus

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. Jos hallituksen puheenjohtajan vaalissa äännet menevät tasan, ratkaisee

vaalin kuitenkin arpa.

9 § Isännöitsijä

Yhtiön toimitusjohtajana toimivan isännöitsijän ottaa ja erottaa hallitus.

Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

10 § Yhtiön toiminimen kirjoittaminen

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

11 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli tilintarkastajana toimii Keskuskauppakamarin tai Kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, voidaan varatilintarkastaja jättää valitsematta.

Tilintarkastajan on tilintarkastuskertomuksessaan annettava erilliset lausumat tilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä ja hallituksen esityksestä tilikauden tuloksen käsittelystä.

Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalla tämän yhtiölle ilmoittamaan postiosoitteeseen.

Kokouskutsu on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

13 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi (1.1.-31.12).

14 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen lähemmin määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä

ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti vaativat.

15 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus
2. tilintarkastuskertomus
3. yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden, (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
4. yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat;

päätettävä

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
6. vahvistetun taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
8. talousarviosta sekä yhtiön vastikkeen määrästä;
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;
10. hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

11. hallituksen jäsenet;
12. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

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

16 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajina on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja on poissa olevalla oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä (1/5) osalla kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli kysymys ei ole yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa ole muuten toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan, ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

17 § Vastuu saunoista

Vastuu huoneistokohtaisten saunojen korjaamisesta ja kunnossapidosta kuuluu osakkeenomistajalle.

18 § Kunnossapitovastuu

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jakautuu osakkeenomistajien ja yhtiön kesken muilta osin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa huoneistonsa sisäosat. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Jos vika tai vahinko on aiheutunut osakkeenomistajan tai asukkaan syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat yhtiölle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä osakkeenomistajalta joko kokonaan tai osittain.

Siitä riippumatta kuka on huoneiston käyttäjä, osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

19 § Huoneistossa tehtävät kunnossapito- ja muutostyöt

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapito- tai muutostyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko työstä mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Ilmoitukseen on liitettävä tarvittavat rakennuspiirustukset ja työselitys. Yhtiön hallitus voi vaatia osakkeenomistajaa toimittamaan ennen työn aloittamista tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja täydennyksiä suunnitelmiin. Kunnossapito- tai muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja kunnossapito- tai muutostyön toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Yhtiölle on varattava mahdollisuus valvoa, että työ suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus käyttää suorittamassaan valvonnassa asiantuntijoita, joiden käytöstä aiheutuvat kohtuulliset kustannukset osakkeenomistaja on velvollinen yhtiölle korvaamaan.

Vastuu suoritettavasta kunnossapito- tai muutostyöstä ja sen laadusta on osakkeenomistajalla. Osakkeenomistajan on käytettävä

työn laajuuden ja tason edellyttämää riittävän pätevää henkilöstöä. Sähkö- ja putkitöitä saavat tehdä ainoastaan alalle valtuutetut urakoltsijat. Sähkötarvikkeina saa käyttää vain sähköturvallisuusmääräykset täyttäviä tuotteita sekä vesi- ja viemäritarvikkeina saa käyttää vain tyyppihyväksytyjä tuotteita.