

**YHTIÖJÄRJESTYS****Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Paroni****1 § Toiminimi**

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Vantaan Silkinkulman Paroni ja kotipaikka Vantaa.

**2 § Toimiala**

Yhtiön toimialana on omistaa 422/1326 määräosaa Vantaan kaupungissa oleva asemakaavan 002435 mukaisesta tontista nro 3, jonka kiinteistötunnus on 92-61-97-3 sekä hallita tontin yhteisomistajien kanssa tehdyn hallinnanjakosopimuksen perusteella tämän tontin määräalaa ("hallintatontti") sekä hallintatontilla sijaitsevia rakennuksia, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

**3 § Huoneistoselitelmä**

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön rakennuksessa ja hallintatontilla seuraavasti:

| Huoneiston<br>nro | Krs | Huoneisto-<br>tyyppi | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Osakeluku | Osakkeiden nu-<br>merot |
|-------------------|-----|----------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|
| 1                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 1-200                   |
| 2                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 201-400                 |
| 3                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 401-600                 |
| 4                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 601-800                 |
| 5                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 801-1000                |
| 6                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 1001-1200               |
| 7                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 1201-1400               |
| 8                 | 1   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 1401-1600               |
| 9                 | 2   | 3H+K                 | 32,0                        | 200       | 1601-1800               |
| 10                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 1801-2000               |
| 11                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 2001-2200               |
| 12                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 2201-2400               |
| 13                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 2401-2600               |
| 14                | 2   | 3H+K                 | 32,0                        | 200       | 2601-2800               |
| 15                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 2801-3000               |
| 16                | 2   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 3001-3200               |
| 17                | 3   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 3201-3400               |
| 18                | 3   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 3401-3600               |
| 19                | 3   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 3601-3800               |
| 20                | 3   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 3801-4000               |
| 21                | 3   | 2H+K                 | 32,0                        | 200       | 4001-4200               |

|    |   |      |      |     |             |
|----|---|------|------|-----|-------------|
| 22 | 3 | 2H+K | 32,0 | 200 | 4201-4400   |
| 23 | 3 | 2H+K | 32,0 | 200 | 4401-4600   |
| 24 | 3 | 2H+K | 32,0 | 200 | 4601-4800   |
| 25 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 4801-5000   |
| 26 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 5001-5200   |
| 27 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 5201-5400   |
| 28 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 5401-5600   |
| 29 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 5601-5800   |
| 30 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 5801-6000   |
| 31 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 6001-6200   |
| 32 | 4 | 2H+K | 32,0 | 200 | 6201-6400   |
| 33 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 6401-6600   |
| 34 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 6601-6800   |
| 35 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 6801-7000   |
| 36 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 7001-7200   |
| 37 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 7201-7400   |
| 38 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 7401-7600   |
| 39 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 7601-7800   |
| 40 | 5 | 2H+K | 32,0 | 200 | 7801-8000   |
| 41 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 8001-8200   |
| 42 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 8201-8400   |
| 42 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 8401-8600   |
| 44 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 8601-8800   |
| 45 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 8801-9000   |
| 46 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 9001-9200   |
| 47 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 9201-9400   |
| 48 | 6 | 2H+K | 32,0 | 200 | 9401-9600   |
| 49 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 9601-9800   |
| 50 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 9801-10000  |
| 51 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 10001-10200 |
| 52 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 10201-10400 |
| 53 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 10401-10600 |
| 54 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 10601-10800 |
| 55 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 10801-11000 |
| 56 | 7 | 2H+K | 32,0 | 200 | 11001-11200 |
| 57 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 11201-11400 |
| 58 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 11401-11600 |
| 59 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 11601-11800 |
| 60 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 11801-12000 |
| 61 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 12001-12200 |
| 62 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 12201-12400 |
| 63 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 12401-12600 |
| 64 | 8 | 2H+K | 32,0 | 200 | 12601-12800 |
| 65 | 9 | 2H+K | 32,0 | 200 | 12801-13000 |
| 66 | 9 | 2H+K | 32,0 | 200 | 13001-13200 |
| 67 | 9 | 2H+K | 32,0 | 200 | 13201-13400 |

|    |    |      |      |     |             |
|----|----|------|------|-----|-------------|
| 68 | 9  | 2H+K | 32,0 | 200 | 13401-13600 |
| 69 | 9  | 2H+K | 32,0 | 200 | 13601-13800 |
| 70 | 9  | 2H+K | 32,0 | 200 | 13801-14000 |
| 71 | 9  | 2H+K | 32,0 | 200 | 14001-14200 |
| 72 | 9  | 2H+K | 32,0 | 200 | 14201-14400 |
| 73 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 14401-14600 |
| 74 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 14601-14800 |
| 75 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 14801-15000 |
| 76 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 15001-15200 |
| 77 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 15201-15400 |
| 78 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 15401-15600 |
| 79 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 15601-15800 |
| 80 | 10 | 2H+K | 32,0 | 200 | 15801-16000 |

Asuinhuoneistojen osakkeenomistajien hallinnassa ovat myös huoneistokohtaiset parvekkeet.

Jokaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat oikeuden hallita kellarikerroksessa sijaitsevaa, huoneiston numerolla osoitettua irtaimistovarastoa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät väestönsuojatilat, koko kiinteistöä palvelevat tekniset tilat, ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille tarkoitetut tilat, porraskäytävät, hissi, talovarasto ja kaikki muut kuin osakashallinnassa olevat tilat ja hallintatontin piha-alueet.

#### 4 § Yhtiövastike ja muut maksut

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeilla tai alempana tässä pykälässä mainitut erillismittauksen perusteella määräytyvät kulut.

Pääoma- ja hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 3 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-aloja. Mikäli tästä tai 6 §:stä ei muuta johdu, on hoito- ja pääomavastikkeet määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä samansuuruisiksi.

Pääomavastikkeella katetaan kaikki yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus-, rahoittajapankin veloittamat kulut ja vakuusmenot.

Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoinnista.

Asuinhuoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista peritään vesivastike huoneistokohtaisen mittauksen osoittaman kulutuksen perusteella.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön-toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Yhtiövastikkeiden sekä yhtiölle tulevien maksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

**5 § Rahastot**

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

**6 § Lainaosuus**

Osakkeenomistajilla on oikeus maksaa yhtiölle 5 §:n mukaisen vastikeperusteen mukaan laskettava osuus yhtiön sellaista pitkäaikaisista menoista, jotka aiheutuvat laajuudeltaan ja kustannuksiltaan merkittävästä kiinteistön tai rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta tai uudistuksesta.

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 osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdosta aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudesta 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.

**7 § Hallitus**

Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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 hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on vähintään kahden kokouksessa läsnä olleen allekirjoitettava.

**8 § Isännöitsijä**

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä.

Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

**9 § Yhtiön edustaminen**

Yhtiötä edustavat ja sen toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

**10 § Tilintarkastaja**

Yhtiössä on yksi tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

**11 § Tilikausi ja tilinpäätös**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Edellisen tilikauden tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja annettava tilintarkastajille vähintään yhtä kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle kertomuksensa.

**12 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot**

Kirjallinen tai sähköisessä muodossa oleva kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen.

**13 § Varsinainen yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

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

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 4) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;
- 5) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä sekä
- 6) hallituksen jäsenten ja tarvittaessa tilintarkastajan valinnasta.