

## PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 23.10.2020  
Toiminimi: Asunto Oy Espoon Mikkiläntie  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0769498-1  
Voimassaoloaika, alkaen 14.07.2014

Kyselyajankohta: 23.10.2020 19:12:00

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ESPOON MIKKELÄNTIEN  
YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Espoon Mikkeläntie ja kotipaikka Espoo.

## 2 § Yhtiön tarkoitus, rakennusten sijainti ja kiinteistön hallintaperuste

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita Espoon kaupungin 47 kaupunginosassa, korttelissa 47507 sijaitsevaa tonttia numero 1, pinta-alaltaan 2863 m<sup>2</sup> sekä sillä sijaitsevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

## 3 § Osakepääoma, osakkeiden nimellisarvo ja osakekirjojen painaminen

Yhtiön osakepääoma on 2.522,82 euroa.

Osakkeiden nimellisarvo on 3,36376 euroa.

Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

## 4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

huon. kirjain- tunnus	huoneiden lukumäärä	pinta- ala m <sup>2</sup>	osakkeiden lkm	nrot	käyttö- tarkoitus
A	4h+k+ruoka+s autokatospaikka+varasto	106,5	140	1-140	asunto
B	4h+k+ruoka+s autokatospaikka+varasto	106,5	140	141-280	asunto
C	4h+k+ruoka+s autokatospaikka+varasto	106,5	140	281-420	asunto
D	4h+k+ruoka+s autokatospaikka+varasto	106,5	140	421-560	asunto
E	6h+k+khh+työh+s +autopaikka+varasto	144,5	190	561-750	asunto

Huoneistojen sijainti ilmenee tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä olevasta kartasta huoneiston kirjaintunnuksella yksilöitynä.

Kuhunkin edellä mainittuun huoneistoon kuuluu lisäksi huoneiston kirjaimella merkitty kattamaton autopaikka. Kunkin huoneiston hallinnassa olevat piha-alueet on merkitty tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä olevaan karttaan.

Yhtiön välittömään hallintaan jää tekninen tila.

## 5 § Yhtiön lunastusoikeus

Yhtiöllä on oikeus osakepääomaa ja arvonkorotusrahastoa alentamatta, muulla omalla pääomalla lunastaa osakkeitaan niitä yhtiölle tarjottaessa.

#### 6 § Hallitus ja toiminimenkirjoitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä. Hallitus voi valita keskuudestaan yhtiölle isännöitsijän.

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

#### 7 § Hallituksen kokous

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 paikalla. Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide. Jos äänet jakaantuvat tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

#### 8 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilikausi on 1.1.-31.12.

#### 9 § Toiminnantarkastus

Yhtiössä on toistaiseksi tehtävänsä valitut yksi toiminnantarkastaja sekä yksi toiminnantarkastajan sijainen.

#### 10 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se on lain mukaan pidettävä.

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kullekin osakkeenomistajalle kirjallisesti yhtiön tiedossa olevaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa noudatetaan seuraavaa työjärjestystä:

1. Kokous avataan.
2. Kokoukselle valitaan puheenjohtaja.
3. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.
4. Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.
5. Laaditaan ääniluettelo, johon merkitään läsnä olevat osakkeenomistajat tai heidän valtuutettunsa sekä heidän osakkeiden lukumäärä ja niiden tuottama äänimäärä.
6. Esitetään tilinpäätös.
7. Esitetään toimintakertomus ja toiminnantarkastuskertomus.
8. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta.
9. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun tuloslaskelman voitto tai tappio antaa aiheutta.
10. Päätetään vastuuvapauden antamisesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle.
11. Käsitellään hallituksen antama talousarvio kuluvalle vuodelle ja päätetään vastikkeen suuruudesta, maksuajasta ja -tavasta.
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja toiminnantarkastajan ja hänen sijaisensa palkkioista.
13. Valitaan hallituksen jäsenet.
14. Valitaan tarvittaessa toiminnantarkastaja ja hänen sijaisensa.
15. Käsitellään osakkeenomistajien asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 6

§:n mukaisesti ja asukkaiden asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 11 §:n mukaisesti ehkä esittämät asiat.

16. Käsitellään 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.

17. Käsitellään hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä mahdollisesti suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden ajankohdat.

18. Käsitellään kokouskutsussa mainitut muut asiat.

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin.

#### 11 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden sekä maksuajan ja -tavan. Vastike lasketaan käyttämällä perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä. Vastike peritään erikseen pääomakuluista ja hoitokuluista. Osakkeenomistaja maksaa vesi- ja jätevesimaksun sekä lämmityksen hallitsemiensa huoneistojen osalta huoneistokohtaisen mittauksen mukaisesti ko. toimittajan kulloinkin perimällä hintatariffilla kerrottuna.

#### 12 § Korjaus- ja kunnossapitovastuu

Yhtiön rakennusten ja muiden tilojen korjaus- ja kunnossapitovastuu jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken tämän pykälän vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Jos korjaus- ja kunnossapitovastuuta ei ole määritelty tässä pykälässä, noudatetaan voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain määräyksiä.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajille kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Yhtiöllä on oikeus teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 4 §:n mukaisesti, jos osakas lyö laimin kunnossapitovelvollisuutensa. Osakkeenomistajalla voi olla oikeus teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 5 §:n mukaisesti.

#### YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU:

Yhtiö on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat.

#### OSAKKAAN/ASUKKAAN KUNNOSSAPITOVASTUU:

Osakas on velvollinen pitämään kunnossa huoneiston lämpö-, sähkö-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset kanavat.

Osakkaan on pidettävä kunnossa omistamansa huoneiston sisäosat ja

muut omistuksessaan/hallinnassaan olevat tilat. Tämä koskee muun muassa vesilukkojen, lattiakaivojen sekä tulo- ja poistoilmaventtiilien puhdistamista.

Jos vika tai vahinko on aiheutunut osakkaan tai hänen luvallaan huoneistoa/muita osakkaan hallitsemissa tiloissa käyttävän syyksi luettavasta tahallisuudesta tai tuottamuksesta teosta tai laiminlyönnistä taikka ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä, peritään normaalisti yhtiölle kuuluvat korjauskustannukset osakkaalta joko kokonaan tai osittain.

Osakkeenomistaja vastaa huoneiston ja muiden hallitsemiensa tilojen kunnosta siinäkin tapauksessa, että hän on vuokrannut huoneiston / muut hallitsemansa tilat kolmannelle osapuolelle tai muutoin luovuttanut sen / ne kolmannen osapuolen käyttöön.

Osakkaan on asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ilmoitettava omasta kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhtiöllä / toisella osakkeenomistajalla voi olla oikeus asettaa ehtoja työn toteuttamiselle. Yhtiöllä on myös oikeus valvoa, että osakkaan kunnossapitotyö tehdään rakennuksia / kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti ja noudattaen yhtiön/toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyön suorittava osakas vastaa yhtiön kohtuullisista ja tarpeellisista valvontakuluista.

Osakkaan/asukkaan on ilmoitettava isännöitsijälle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Jos osakas/asukas laiminlyö ilmoittamisen, hän saattaa joutua korvaamaan laiminlyönnistä johtuneen lisävahingon. Osakas/asukas on velvollinen ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin lisävahingon estämiseksi.

Huoneistoon tehdyt sisustukselliset lisäykset ja muut muutostyönä tehdyt erikoisrakenteet ovat aina osakkaan vastuulla riippumatta siitä, kuka entisistä osakkaista/asukkaista on muutokset tehnyt.

#### ASUNTO OY ESPOON MIKKELÄNTIEN PERUSPARANNUSTYÖT:

Yhtiössä tehtävät ulkorakenteiden ja pihojen perusparannustyöt kuten esimerkiksi piha-alueiden päällystäminen, lisärakennusten ja aitojen rakentaminen ovat yhtiön osakkaiden henkilökohtaisella vastuulla.

Ulkorakenteiden ja pihojen perusparannuskohteet ja kustannusjakaumat päätetään yhtiökokouksessa.

Perusparannustöiden kunnossapitovastuu jakautuu yhtiön ja osakkaan välillä edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Sisätilojen perusparannus/muutostöistä ja niiden kustannuksista vastaa osakas.

Mitä edellä "Osakkaan/asukkaan kunnossapitovastuu" kohdassa on mainittu velvollisuuksista tai vastuista, sovelletaan myös osakkaan perusparannus/muutostöihin. Yhtiöllä voi olla oikeus kieltää osakkaan muutostyö, jos työstä aiheutuisi kohtuutonta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

## VASTUUNJAKOTAULUKKO:

RAKENTEET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Salaojat ja kaivot	X	
Perustukset	X	
Ala-, väli- ja yläpohja	X	
Ulkoseinä, seinät, pilarit ja palkit	X	
Terassi		
- Puhtaanapito, lumenpoisto		X
- Pintojen korjaus ja uusiminen		X
Vesikatto	X	
Painaumat ja halkeamat rakenteissa	X	
Lämmön-, äänen- ja vedeneristeet		
- Korjaus ja uusiminen	X	
- Mittaukset		X
SISÄPUOLISET PINNOITTEET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Lattia- ja seinäpinnat		X
- Puhtaanapito ja kunnostus		
OVET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Huoneiston ulko-ovet, parvekeovet ja väliovet		X
Postilaatikko		X
Ovien tiivisteet		X
Avaimet ja lukot		
- Voitelu		X
- Asunnon lisäavaimet		X
- Teknisen tilan avaimet		X
- Teknisen tilan lukko	X	
- Asuntokohtainen uudelleen sarjoitus		X
Huoneiston ulko-ovien lisälukot		X
Ulkovaraston lukko		X
Ovisilmä, varmuusketju		X
IKKUNAT	Yhtiö	Osakas/Asukas
Ulko-, sisä-, välipuite sekä karmi		X
Kunnossapito ja maalaus		X
Ikkunan ulkolasi		X
Ikkunan sisälasi, useampilasisen ikkunan keskimmäiset lasit		X
Umpiolasielementti		X
Ikkunapuitteiden käynti, heloitus ja aukipitolaite		X
Terassioven ja ikkunanpuitteiden tiivistys		X
Sälekaihtimet		X
Markiisit		X
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Kaapistot ja komerot		X
Astianpesupöytä		X
Liesikupu		X
Ikkunalauta		X
Verhotanko		X
Sisäportaat		X
Saunan lauteet		X
Takka		X

	Yhtiö	Osakas/Asukas
<b>VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET</b>		
Pesualtaat		
- Puhtaanapito ja kunnostus asumisaikana		X
- Korjaus ja uusiminen		X
Suihkuseinä		X
Suihkukaappi		X
Kylpyamme		X
Vesihanat		X
Käsisuihkuletku, pesukoneen letkut, liitännäputket		X
Viemäritukos		X
WC:n huuhtelulaitteet, allas, säiliö ja istuin		X
Putkistot	X	
Huoneistokohtainen vesimittari	X	
Vesilukko ja lattiakaivot		
- Puhtaanapito		X
- Korjaus ja uusiminen		X
Lämminvesivaraaja		X
Huonelämpötilan perussäätö		X
Savupiipun nuohous	X	
<b>ILMANVAIHTO JA HORMIT</b>		
Ilmanvaihdon perussäätö		X
Ilmastointilaitteet		X
Ilmanvaihtokanavat putsaus		X
Ilmanvaihtokanavat korjaus	X	
Liesituuletin		
- Rasvasuodattimen puhdistus		X
- Huolto, korjaus ja uusiminen		X
Poistoventtiili		
- Puhdistus		X
- Huolto, korjaus ja uusiminen		X
Tuloilmaventtiili		
- Puhdistus		X
- Huolto, korjaus ja uusiminen		X
Ilmanvaihdon suodattimen puhdistus ja uusiminen		X
<b>SÄHKÖLAITTEET</b>		
Huoneiston sisäiset sähkölaitteet		X
Sulaketaulu ja sähkömittari	X	
Kytkin, käynnistin ja pistorasia		
X		
Sulake, valaisin ja lamppu, loisteputki		
- Yleiset tilat	X	
- Asunnot		X
Ovikello		X
Yhteisantennilaitteet	X	
Puhelinliitännät ja johdot (tekninen tila)	X	
Puhelinliitännät ja johdot (huoneisto)		X
Huoneistokohtaiset lämmityskaapelit (vakiona olevat lattialämmitykset)	X	
Huoneistokohtaisten lämmityskaapeleiden säätimet		X
Jääkaappipakastin, jääviileäkaappi, pakastin		
- Kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana		X
- Asukkaan oma hankinta		X
Liesi, liesitaso ja uuni		X

Astianpesukone		
- Kiinteistön alkuperäiseen varustukseen kuuluvana		X
- Asukkaan oma hankinta		X
Kuivausrumpu		X
Keskuspölynimuri		X
Saunan kiuas ja ohjauskeskus		
- Korjaus ja uusiminen		X
- Kiuaskivien hankinta ja vaihto		X

MUUT LAITTEET JA VARUSTEET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Palovaroitin		X
Jäteastiat	X	
Opasteet	X	
Väestösuojan laitteet	X	
Polttopuiden hankinta ja varastointi		X

YHTEISET PIHA-ALUEET	Yhtiö	Osakas/Asukas
Huoneistokohtaiset varastot		X
Pihavarastot ja -katokset	X	
Lämmitystolppa		X
Pihavalaisin, liikennemerkkit	X	
Kuivaus- ja tomutustelineet	X	
Keinut, -hiekkalaatikko, yms.		
Leikkirakennelmat	X	
Tien, parkkipaikkojen ja kulkukäytävien puhtaanapito	X	
Nurmikko, puut ja istutukset	X	
Tontin raja-aita	X	
Lumityöt ja liukkauden torjunta	X	
Kiinteistön piha-alueiden perusparannustyöt		X

ASUKKAAN KÄYTÖSSÄ OLEVA RAJATTU PIHA-ALUE	Yhtiö	Osakas/Asukas
Nurmikko		X
Istutukset, kasvit ja pensaat		X
Puut		
- Alkuperäiset		X
- Suojellut puut	X	
- Asukkaan lisähankinnat		X
Huoneistopihojen raja-aita		X
Pihavalaisin		
- Alkuperäiset		X
- Asukkaan lisähankinnat		X
Lisäaitaukset ja laatoitukset		X

### 13 § Lainaosuuden maksaminen

Osakkeenomistajilla on oikeus maksaa yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettava osuus kiinteistön rakentamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Yhtiön on käytettävä osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset viipymättä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä



varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä, joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Jos 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.

#### 14 § Riitojen ratkaiseminen

Osakeyhtiöoikeudellinen riita toisaalta yhtiön ja toisaalta hallituksen jäsenten, isännöitsijän, toiminnantarkastajan tai osakkeenomistajan välillä on ratkaistava välimiesmenettelystä annetun lain mukaan. Välimiesoikeuden muodostaa yksi välimies. Välimiehen nimittää yhtiön kotipaikan käräjäoikeus. Välimiesoikeuden on annettava päätös kolmen kuukauden kuluessa nimittämisestä.

Yhtiöjärjestykseen liittyy erillinen karttajäljennös.

