

Varsinainen yhtiökokous 19.4.2018

#### OSAKKEENOMISTAJILLE

As Oy Helsingin Kellosaarenpuiston varsinainen yhtiökokous pidettiin torstaina 19.4.2018. Kokouksessa oli edustettuna 36.022 osaketta yhtiön 100 000 osakkeesta, 21 huoneistosta. Puheenjohtajana toimi KEP:n hallituksen puheenjohtaja Jukka Lindeman ja sihteerinä KEP:n isännöitsijä Kalle Bühler.

Kokouksessa vahvistettiin tuloslaskelma ja tase 1.1 – 31.12.2017 tilikaudelta. Yhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle myönnettiin vastuuvapaus 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta.

Kokouksessa esitettiin ja hyväksyttiin yksimielisesti yhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle (= PTS-suunnitelma v. 2018 – 2022). Myös yhtiön hallituksen näkemys v. 2023 – 2027 aikavälin mahdollisista korjaustarpeista on esitetty ko. hyväksytyn PTS-suunnitelman lopussa.

Hallitukseen valittiin Sylvia Ahtola, Pauliina Hilkamo, Sakari Kauppinen, Jukka Lindeman ja Matti Spooft.

Tilintarkastajaksi valittiin Ari-Matti Korkeamäki KHT ja varatilintarkastajaksi Kari Storgårds HT.

Suojelujohtajaksi valittiin Olli Salminen ja varahenkilöksi Hannu Hilkamo. Väestönsuojatilojen hoitajiksi valittiin Jukka Lindeman ja Matti Räsänen sekä heidän varahenkilökseen Kaisu Lindeman ja Marja Lavi.

Yhtiön talousarvio 22.2.2018 pvm:llä (yhtiökokousaineiston liite) vuodelle 2018 hyväksyttiin ja vahvistettiin yhtiökokouksessa. Lisäksi hallitukselle myönnettiin valtuudet periä, tai olla perimättä, enintään 2 kk:n hoitovastiketta vastaava ylimääräinen hoitovastike. Lisäksi päätettiin jatkaa korjausvastikkeen kantamista.

Osakkeenomistajilta 1.6.2018 alkaen perittävät maksut vahvistettiin seuraavasti:

Hoitovastike	5,80 €/m <sup>2</sup> /kk
Korjausvastike	0,50 €/m <sup>2</sup> /kk
Lämminviesivastike	25,50 €/hlö/kk
Hoito- ja vesivastikkeiden maksupäivä	n. 5. pv/kk
Viivästyskorko	7,5 %
Hoito- ja vesivastikkeiden perintäkulut	5,00 € per lasku
Perintäkirjeiden ja laskujen postituskustannukset	noin 3 € per lasku

Lisäksi päätettiin As Oy:n yhtiöjärjestyksen määrittämien yhtiökokousasioiden lisäksi:

1. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti: Osakkaiden ja vuokralaisten tulee kaikissa tilanteissa viivytyksettä, ja kotieläimistäkin huolimatta, mahdollistaa 16.4 – 11.5.2018 aikavälillä hallituksen valitseman palveluntuottajan työntekijöiden, ja tarvittaessa myös valvojan/isännöitsijän, esteetön pääsy huoneistoihin. Huoneistoihin pääsy on välttämätöntä, kun As Oy:n kaikkien huoneistojen sisäkatoissa olevat iv-kanavat, huoneistoissa olevat poisto- ja tulosuodattimet sekä huoneistojen iv-kojeet puhdistetaan, kondenssiveden poistoputkien toimivuus varmistetaan, ilmamäärät säädetään, iv-kojeiden iv-suodattimet vaihdetaan ja myös kesäkenno vaihdetaan (, jos/kun asukas on tuonut kesäkennon iv-kojeen eteen). Mikäli johonkin huoneistoon ei päästä em. aikavälillä palveluntuottajan huoneiston postiluukusta noin 2 - 3 päivää ennen huoneistokoh- taisten töiden toteuttamista tiputettavassa asukastiedotteessa ilmoitettuna ajankohtana (= esim. turvalukko lukossa, kotieläin estää töiden tekemisen tms.), niin palveluntuottajan KEP:lta laskuttamat ylimääräiset lisätyö- ja laskutuskustannukset edelleen laskutetaan ko. huoneiston osakkaalta

(HUOM! Mahdollinen lisälasku lähetetään osakkaalle myös silloin, kun huoneistossa asuu vuokralaisia!).

2. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti: KEP:ssä huoneiston omistavan osakkaan vastuulla on lähtökohtaisesti As Oy lain mukaan huolehtia, että huoneiston asukastieto- ja määrämuutoksista ilmoitetaan viivytyksettä KEP:n hallinnolle. Sen lisäksi KEP:n huoneiston osakkaasta/osakkaista ja asukkaasta/asukkaista tulee ilmoittaa seuraavat tiedot KEP:n talonkirjoja varten KEP:n kiinteistönhuollolle ja myös KEP:n isännöitsijälle: Nimi, syntymäaika, huoneistoon muuttopäivä ja poismuuton jälkeen huoneistosta poismuuttopäivä. Osakkaiden ja asukkaiden odotetaan myös ilmoittavan talonkirjatietojen ilmoittamisen lisäksi aikuisista osakkaista ja vuokralaisista KEP:n kiinteistönhuollolle ja KEP:n isännöitsijälle osakkaan/osakkaiden ja vuokralaisen/vuokralaisten gsm-numerot ja s-postiosoitteet (KEP:n Kiinteistöhuolto saa näin tarvittaessa nopeammin yhteyden huoneiston osakkaaseen ja/tai vuokralaiseen vesivahinko- ja/tai muiden hätätapausten -asioiden selvittämiseksi ja vahinkojen laajentumisen ehkäisemiseksi, jolloin KEP:lle ja huoneistojen kaikille osakkaille mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia on mahdollista pienentää. Ja, silloin kun asukkaiden s-postiosoitteet ovat tiedossa, niin KEP:n hallitus pystyy lähettämään mm. KEP:n hallituksen asukastiedotteet s-postilla kaikille KEP:ssä asuville osakkaille, KEP:n ulkopuolella asuville osakkaille ja myös heidän vuokralaisilleen. Lisäksi KEP:n osakkaille pystytään lähettämään yhtiökokouskutsut ja muu yk-aineisto s-postilla. On hyvä muistaa, että mm. KEP:n hallituksen asukastiedotteet ovat jo KEP:n 26.4.2016 yhtiökokouspäätöksen mukaan KEP:n virallisia asiakirjoja. KEP:n osakkaiden vastuulla on myös 26.4.2016 yhtiökokouspäätöksen mukaan vastata siitä, että heidän huoneistoissaan asuvat vuokralaiset ovat tietoisia KEP:n virallisten asiakirjojen sisällöistä. Siksi huoneiston vuokranneen osakkaan etu on kannustaa siihen, että heidän vuokralaisensa ilmoittautuvat KEP:n hallituksen s-postijakelulistalle).
3. Yhtiökokous päätti: Hallituksen tehtävä on sopia yhtiön tulevan isännöitsijän/isännöintitoimiston kanssa siitä, että isännöitsijä toimittaa KEP:n kevään 2019 yhtiökokouksen kokouskutsun ja esityslistan ja toimintakertomuksen liitteineen osakkaille joko paperisena tai sähköisesti. Yhtiökokous myös hyväksyi, että hallitus voi kasvattaa hallinnon kustannuksia keväällä 2019, ts. yhtiön osakkailta tehtävien yhtiökokousaineiston toimitusodotusten tekemisestä, jos kysely tehtäisiin, yk-aineiston kopioinnista, yk-aineiston kopioinnin järjestämisestä syntyvillä kustannuksilla, mikäli uusi isännöitsijätoimisto ei selvittäisi yhtiökokousaineiston toimittamisodotuksia, ja em. yk-aineisto monistetaan ja toimitetaan kaikille yhtiön 60 osakkaalle postitse. Monistamisesta voi syntyä jopa noin 1.000 €:n lisäkustannukset vuoden 2019 hallinnon kustannuksiin.
4. Yhtiökokous päätti: KEP:n hallituksen tehtävä on käynnistää KEP:n huoneistojen kylpyhuoneiden ja saunojen uusimisen etenemisvaiheiden ja -vaihtoehtojen, mahdollisten kuntokartoitusten, muun suunnittelun ja toteutuksen valmistelu vuoden 2018 aikana, jotta As Oy Helsingin Kellosaarenpuiston varsinaisessa yhtiökokouksessa, viimeistään keväällä 2020, on mahdollista tehdä tarvittavat päätökset em. tilojen uusimisen toteutuksesta ja toteutusaikataulusta. KEP:n huoneistojen kylpyhuoneet ja saunat ovat keväällä 2018 noin 23 vuoden iässä. Yleisesti hyväksytty näkemys, mm. Kiinteistöliitto Uusimaan rakennustekniikan asiantuntija Jari Hännikäisen ja Rakennustietosäätiön noin 50 rakennusalan ammattilaisen laatiman RT-kortin LVI 01-10424 mukaan, että kylpyhuoneiden käyttöikä on noin 15 – 20 vuotta, erityisesti silloin kun kylpyhuoneissa on muovimatto vedeneristysratkaisuna. KEP:ssä ko. tilojen uusiminen on siksi todennäköisesti edessä viimeistään 2020-luvun alkuvuosina, jolloin kph:t olisivat noin 25 – 27 vuoden ikäisiä. Yhtiökokouksen osallistujille jaettiin 5 sivuinen kylpyhuoneiden teknistä käyttöikää selventävä informaatiopaketti (yk-pöytäkirjan liite).

5. Varsinaisessa yhtiökokouksessa, ja yhtiökokouksen jälkeen käydyssä keskustelussa osakkaiden ja heidän vuokralaistensa/asukkaiden kunnossapitovastuista ja velvoitteista tuli esille mm. seuraavaa:
- 5.1. Osakkaiden tulee toimia kunnossapitovelvoitteista As Oy lain 4. luvussa määritetyllä tavalla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L4> ja KEP:n hallituksen asukastiedotteiden, yhtiökokouspöytäkirjojen ja yhtiökokousselosteiden, KEP:n Järjestysmääräysten, KEP:n Kiinteistöstrategian ja KEP:n Pelastussuunnitelman mukaan. Em. asiakirjat 26.4.2016 YK:n päätöksen mukaan KEP:n virallisia asiakirjoja. Tiedotusvastuu KEP:n virallisten asiakirjojen sisällöistä vuokralaisille on huoneiston osakkaalla.
  - 5.2. Osakkaiden ja vuokralaisten/asukkaiden tulee ilmoittaa huoneistossa havaitsemistaan viroista viivytyksettä KEP:n kiinteistöhuollolle. Kiinteistöhuolto ratkaisee kulloisessakin asiassa, kuuluuko ilmoitettu vika KEP:n vai osakkaan/asukkaan kunnossapitovastuulle.
  - 5.3. Osakkaiden/asukkaiden kunnossapitovastuulla ovat mm. liesituulettimen metallisuodattimen, kph:n lattiakaivojen, kph:n ja keittiön viemäreiden puhdistamiset sekä huoneistokohtaisessa iv-kojeessa olevien suodattimien vaihto/pesemien 2 x vuodessa. Lisäksi osakkaan/asukkaan tehtävä on vaihtaa huoneistokohtaiseen iv-kojeeseen kesäksi kesäkeno ja talveksi talvikeno. Myös huoneiston ikkunoiden välien vaaka- ja pystypintojen puhtaanapito, ja tarvittaessa kunnostusmaalaus, on osakkaiden velvollisuuksiin kuuluvia tehtäviä. Asukkaan tehtäviin kuuluu myös parvekkeen puhtaanapito kesällä liasta, ja talvella lumesta.
  - 5.4. Keskustelussa painotettiin KEP:n ulkopuolella asuvien osakkaiden vastuuta, että nk. sijoitushuoneisto-osakkaiden tulee vastata vuokralaistensa kanssa sovitulla tavalla huoneiston kunnossapitovelvoitteiden hoitamisesta, ts. että huoneistoissa asutaan huolellisesti. Viime kädessä vastuu kunnossapitovelvoitteiden hoitamisesta kuuluu huoneiston osakkaalle.
  - 5.5. Keskustelussa korostettiin, että hyvä asumiskulttuuri KEP:ssä edellyttää kaikkien osakkaiden, myös sijoittajahuoneisto-osakkaiden, ja vuokralaisten vastuuta huoneiston kunnossapitovelvoitteiden hoitamisesta. Siksi sijoittajahuoneisto-osakkaiden tulee aika ajoin käydä katsomassa, miten he pitävät vuokraamiaan huoneistoja kunnossa. Huonosta asumiskulttuurista voi aiheutua lisäkuluja ko. osakkaalle tai pahimmillaan KEP:n kaikille osakkailla.
  - 5.6. Keskustelussa paheksuttiin, ja pidettiin jopa epäuskottavana, KEP:n hallituksen tietoon tulleita viimeisimpiä anonyymeina YK:ssä läpikäytyjä huolimattoman asumisen tapauksia: 1.) Yhden sijoittajahuoneisto-osakkaan huoneiston parvekkeen uloin ovi on ollut vähintään vuoden ajan teljettynä pysymään kiinni paksuhkolla sanomalehtinipulla, minkä lisäksi parveke-elementin vesiura oli ollut hyvin roskainen. Ko. huoneiston osakas ei ole isännöitsijän ja hallituksen pj:n kirjelmöinnistä huolimatta toistaiseksi todentanut, että em. puutteet on korjattu ja 2.) Toinen huoneisto oli myyty v. 2017. Vanha vuokralainen oli huoneistosta pois muuttaessaan irrottanut astianpesukoneen poistoletkun viemäriiitoksesta. Viemäriin liitoskohtaa ei kuitenkaan oltu ”muistettu” tulpata. Uuden osakkaan uusi vuokralainen havaitsi em. laiminlyönnin noin 10 kk muuttonsa jälkeen, kun huoneiston allaskaappiin oli tiskatessa roiskunut tulppaamattomasta viemäristä vettä. Tapauksessa oli ainekset suurempaankin vesivahinkoon, mutta onneksi tehdyn kosteuskartoituksen jälkeen allaskaapin/lattian kuivattaminen riitti. Kaikkia KEP:n osakkaita ja asukkaita kannustetaan asumaan huolellisesti!

Yhteistyöterveisin,

Jukka Lindeman, hallituksen pj.

S-posti: [jukka.lindeman@thl.fi](mailto:jukka.lindeman@thl.fi) ja gsm: 040 5814096