

Varsinainen yhtiökokous 25.4.2019

OSAKKEENOMISTAJILLE

As Oy Helsingin Kellosaarenpuiston varsinainen yhtiökokous pidettiin torstaina 25.4.2019. Kokouksessa oli edustettuna osakkaita 26 huoneistosta, yhtiössä on 60 huoneistoa. Puheenjohtajana toimi KEP:n hallituksen jäsen Matti Spoof ja sihteerinä KEP:n isännöitsijä Kalle Bühler.

Kokouksessa vahvistettiin tuloslaskelma ja tase 1.1 – 31.12.2018 tilikaudelta. Yhtiön hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle myönnettiin vastuuvapaus 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta.

Kokouksessa esitettiin ja hyväksyttiin yksimielisesti yhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavalle viidelle vuodelle (= PTS-suunnitelma v. 2019 – 2023). Myös yhtiön hallituksen näkemys v. 2024 – 2028 aikavälin mahdollisista korjaustarpeista on esitetty hyväksytyn PTS-suunnitelman lopussa.

Hallitukseen valittiin Pauliina Hilkamo, Vilma Nevalainen, Jukka Lindeman, Matti Spoof ja Jyrki Kujala.

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

Suojelujohtajaksi valittiin Vilma Nevalainen ja varahenkilöksi Hannu Hilkamo. Väestönsuojatilojen hoitajiksi valittiin Jukka Lindeman ja Matti Räsänen sekä heidän varahenkilöikseen Kaisu Lindeman ja Marja Lavi.

Yhtiön talousarvio 25.2.2019 pvm:llä vuodelle 2019 hyväksyttiin ja vahvistettiin. Lisäksi hallitukselle myönnettiin valtuudet tarvittaessa periä, tai olla perimättä, enintään 2 kk:n hoitovastiketta vastaava ylimääräinen hoitovastike. Lisäksi päätettiin jatkaa korjausvastikkeen kantamista.

Osakkeenomistajilta 1.6.2019 alkaen perittävät maksut vahvistettiin seuraavasti:

Hoitovastike	6,00 €/m2/kk
Korjausvastike	0,70 €/m2/kk
Lämminvesivastike	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 (YK-esityslistan kohta 19.)

KEP:n huoneistoissa olevien astianpesu- ja pyykinpesukoneiden tulovesi- ja poistoletkujen tarkastetaan KEP:n ulkopuolisen palveluntuottajan toimesta. Tarkastuskierros toteutetaan toukokuu – lokakuu 2019 välisenä aikana. Tarkastusajankohdasta ilmoitetaan vähintään 2 viikkoa ennen tarkastusten suorittamista. Osakkaiden ja vuokralaisten tulee kotieläimistään huolimatta, mahdollistaa toukokuu - lokakuu 2019 aikavälillä hallituksen valitseman palveluntuottajan esteetön pääsy huoneistoihin. Huoneistoihin pääsy on välttämätöntä, kun As Oy:n huoneistoissa olevien astian- ja pyykinpesukoneiden tulovesi- ja poistoletkut tarkastetaan. Samalla rekisteröidään astianpesu- ja pesukoneiden ja koneiden letkujen iät. Palveluntuottaja tai KEP:n hallitus tiedottaa osakkaita ja asukkaita huoneiston postiluukusta sekä KEP:n hallituksen s-postijakelulla lähetettävällä KEP:n hallituksen asukastiedotteella vähintään 2 viikkoa ennen huoneistokohtaisten tarkastusten tekemistä. Työt tehdään huoneistoissa rapuittain järjestyksessä A, B, C ja D-rappu. Mikäli johonkin huoneistoon ei

päästä em. aikavälillä (= esim. turvalukko lukossa, kotieläin estää tarkastusten tekemisen tms.), niin ilmoitettujen tarkastuspäivien jälkeen tehtävistä uusista tarkastuskäynneistä laskutettavat lisäkustannukset edelleen laskutetaan ko. huoneiston osakkaalta (HUOM! Mahdollinen lisälasku lähetetään osakkaalle myös silloin, kun huoneistossa asuu vuokralaisia!). Ilmoitettuna ajankohtana tehtävän tarkastuskierroksen kustannukset maksaa As Oy. Tarkastuskäynneillä huonokuntoisiksi ja yli 10 vuotiaiksi havaitut astianpesu- ja pesukoneiden tulovesi- ja poistoletkut vaihdetaan valitun palveluntuottajan toimesta, mistä vaihtotyön kustannuksista ja tarvittavista tarvikkeista palveluntuottaja laskuttaa suoraan kyseisen huoneiston osakasta. Palveluntuottaja hyväksyttää vanhojen ja huonokuntoisten letkujen vaihdon ennen vaihtotyötä osakkaalla/asukkaalla, mikä tulee olemaan työtilaus. Mikäli osakas/asukas ei salli huonokuntoisten tai yli 10 vuotta vanhojen letkun/letkujen vaihtotyön tekemistä, niin vastuu yli 10 vuotta olevien letkujen kunnosta ja myöhemmin mahdollisesti tapahtuvista vesivuotovahingoista on ko. osakkaalla. Palveluntuottaja laatii huoneistokohtaisen raportin havainnoista ja tehdyistä toimenpiteistä As Oy KEP:n hallitukselle.

2. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti (YK-esityslistan kohta 20.)

KEP:ssa otetaan käyttöön, ja aletaan toimia, Taloyhtiöiden hyvän hallintotavan mukaan 25.4.2019 yhtiökokouksesta eteenpäin. Taloyhtiöiden hyvä hallintotapa suosituksen ovat valmistelleet Suomen Isännöintiliitto ry:n, Kiinteistöliitto ry:n, Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry:n yhteistyössä Oikeusministeriön kanssa. Suositus sisältää myös em. tahojen aiemman taloyhtiöiden viestintäsuosituksen taloyhtiöille. Suositus ei ole lainsäädäntöä, mutta sillä pyritään ohjaamaan taloyhtiöiden toimintaa antamalla hyviä ja käytäntömalleja erityisesti sellaisiin asioihin, joista on vaikeaa lailla säätää. Vakiintuneilla käytännöillä on taas merkitystä, kun esimerkiksi yhtiökokous arvioi hallituksen huolellista toimintaa.

3. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti: (YK-esityslistan kohta 21.)

Tuleviin 25.4.2019 jälkeen koolle kutsuttaviin KEP:n Varsinaisiin ja Ylimääräisiin Yhtiökokouksiin liittyen yhtiön niille osakkaille, joista yhtiöllä on tiedossaan sähköpostiosoite, lähetetään koko tilinpäätöksen aineisto (= nk. julkinen osa, kokouskutsu ja kokouksen esityslista) ja/tai em. kokouksiin liittyvä muu kokousaineisto ja kokousasiakirjat. Mikäli joku osakas haluaa jatkossa saada Varsinaisiin ja Ylimääräisiin Yhtiökokouksiin liittyvän aineiston postitse, niin silloin hänelle lähetetään postitse ainoastaan kulloisenkin kokouksen kutsu, ja mahdollinen erillinen esityslista, jossa kerrotaan, että kokouskutsun liitteet ovat nähtävissä esimerkiksi taloyhtiön pesutuvassa olevassa kansiossa tms. Osakas voi pyynnöstä saada postitse myös koko em. kokousten aineiston ja liitteet, mutta yhtiöllä on tällöin, niin päättäessään, oikeus periä koko aineiston ja liitteiden toimittamisesta kohtuullinen maksu (= mm. kopiointi- ja postitus- ja laskutuskustannukset). Kokousaineistot tullaan jatkossa pitämään nähtävänä yhtiön pesutuvassa tai muussa erikseen ilmoitettavassa paikassa viimeistään 2 viikkoa ennen kutakin em. kokousta.

4. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti (YK-esityslistan kohta 22.)

KEP:ssa on toimittu aiemmissa v. 2007 ja v. 2016 yhtiökokouksissa päätetyn mukaisesti Suomen Kiinteistöliiton viimeisimmän kulloinkin voimassa olevan Taloyhtiön Vastuunjakotaulukon ja siinä esitettyjen määritysten ja ohjeiden mukaisesti. Koska Kiinteistöliitto on keväällä 2019 päivittänyt ja julkaissut Taloyhtiön Vastuunjakotaulukko 2019, niin KEP:ssa toimitaan 25.4.2019 alkaen esiin tulevissa uusissa tapauksissa ja mahdollisissa vahingoissa ko. v. 2019 Vastuunjakotaulukon, ja siinä esitettyjen määritysten ja ohjeiden mukaisesti. Uusimmassa Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaise-

massa Taloyhtiön Vastuunjakotaulukossa on huomioitu mm. tuorein tekninen kehitys Suomen rakennuskannassa, Kiinteistöliiton uudet tulkinnat sekä uudet kunnossapitovastuujakoon liittyvät ilmiöt. Yksi kappale Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukko 2019 tullaan laittamaan osakkaiden ja vuokralaisten tutustuttavaksi, ja lyhytaikaisesti lainattavaksi, kunkin rapun ilmoitustaululle toukokuun alkupuolella.

5. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti (YK-esityslistan kohta 23)

KEP:ssa toteutetaan v. 2020 yhtiön omistamissa rakennuksissa olevien 60 huoneiston peruskorjaushanke, mikä sisältää kylpyhuoneet ja saunat sekä niiden huoneistojen erillis-wc:t ja kodinhoitohuoneet, joissa on lattiakaivo. KEP:n hallituksen tehtävä on tämän 25.4.2019 yhtiökokouksen päätöksellä käynnistää KEP:n huoneistojen kylpyhuoneiden ja saunojen uusimishankkeen valmistelu ja suunnittelu ml. rahoitusjärjestelyt, yhteistyössä hankkeeseen valittavan projektinjohto-organisaation kanssa.

Syksyyn 2019 mennessä järjestettävässä urakkakilpailutuksessa selviää ko. peruskorjaushankkeen urakkasumma ja toteutusaikataulu. Em. asioista tullaan päättämään syksyllä 2019 koolle kutsuttavassa KEP:n Ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet projektinjohto-organisaation valitsemiseen ja peruskorjaushankkeen-/urakan kilpailuttamiselle. Yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet myös maksimissaan 950.000 euron määräaikaisen tasalyhenteisen remonttilimiitti -lainan neuvottelemiseksi, mikä (remontti -limiitti -laina) muutetaan peruskorjaushankkeen/urakan valmistuttua pääomalainaksi. Kun laina aikanaan muutetaan pääomalainaksi, tullaan osakkeenomistajille antamaan mahdollisuus maksaa huoneistokohtainen hankeosuus kerralla pois, tai vaihtoehtoisesti osakas alkaa aikanaan hankkeen valmistuttua maksaa yhtiölle erillistä pääomavastiketta. Otettavan lainan korkotaso yms. selviää, kun hankkeen rahoitus on neuvoteltu. Rahoitusneuvotteluissa hallituksella on lisäksi tämän yhtiökokouksen valtuudet neuvotella KEP:n rakennuksiin ja tontin vuokraoikeuteen kiinnitettyjen vapaiden panttikirjojen lisäksi tarvittavista uusien kiinnitysten/panttikirjojen hankkimisesta hallituksen valitseman rahoituslaitoksen kanssa.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen 25.4.2019 Yhtiökokousaineistosta ilmenevän ja tähän Varsinaisen Yhtiökokouksen pöytäkirjaan kirjatun esityksen siitä, mitä asioita yhtiön omistamien rakennusten kylpyhuoneissa ja saunoissa sekä lattiakaivolisissa erillis-wc:ssä sekä kodinhoitohuoneissa uusitaan/toteutetaan, ja mitkä asiat ainakin sisällytetään urakkatarjouspyyntöön:

- lattioiden ja seinien vesieristykset vastaamaan tämänhetkisiä vaatimuksia
- laatoitukset
- kattopaneelit
- saunan seinäpaneelit
- vesikalusteet, eli hanat, suihkusetit, lavuaarit, wc-pönttö ja suihkuseinä
- saunan ovi ja karmi
- lattialämmitys
- kiuas
- vesikiertoiset räätipatterit
- kylpyhuoneista ulos avautuva ovi ja oven karmi
- kylpyhuoneen kaapistot
- kylpyhuoneen ja saunan poisto- ja tuloilmasuuttimet
- valaistus
- erillis wc:eissä ja kodinhoitohuoneissa olevat wc-pöntöt, hanat ja lavuaarit uusitaan

Edellä yksilöityjen KEP:n Yhtiökokouksen valtuutusten ja päätösten tekemisen jälkeen: KEP:n hallitus aloittaa hallituksen määrittämällä vastuulla 25.4.2019 YK:n jälkeen märkätilojen peruskorjaushankkeen suunnittelun ja valmistelun. Kun hankekartoitus, hankesuunnitelma ja muut suunnitelmat ovat valmiita, toteutetaan urakan tarjouskilpailutus. KEP:n hallitus on päättänyt 16.1.2019, että hankkeen kokonais- ja budjettivastuu on hallituksen pj:lla, jonka työtä hallituksen muut jäsenet tukevat erikseen 16.1.2019 kokouksessa päätetyllä tavalla. Isännöitsijä osallistuu hankkeen edistämiseen hallituksen erillisten toimeksiantojen mukaisesti. KEP:n hallitus toimii hankkeen johtoryhmänä. Hankkeen etenemisestä hallitus/hankkeen pj/hankkeen tiedottaja tiedottaa osakkaita ja asukkaita tarpeen mukaan. Hankkeeseen liittyvien asioiden käsittelyä varten voidaan tarvittaessa järjestää 25.4.2019 jälkeen osakaskokouksia. KEP:n 25.4.2018 Yhtiökokousta on edeltänyt 22.10.2018 yhtiön osakkaille järjestetty infotilaisuus, missä hankkeen toteutukseen liittyviä teknisiä ja juridisia asioita käsiteltiin asiantuntijan kanssa. Lisäksi KEP:n hallitus piti 16.1.2019 kph & sauna hankkeeseen valmisteluun liittyvän kokouksen (Ks. 16.1.2019 kokouksen pöytäkirja).

6. Yhtiökokous päätti ja hyväksyi hallituksen esityksestä yksimielisesti (YK-esityslistan kohta 24)

Yhtiökokous katsoi, että As Oy:n hallitus on toiminut As Oy -lain mukaisesti C 31 huoneiston 16.6.2017 havaitun astianpesukoneen vuotovahingon vastuu- ja vahingon korvausasioita selvittäessään. Yhtiökokous katsoi, että hallituksen asiassa esittämät perustelut ja tekemä 19.9.2018 ratkaisu on oikea, eli että kyseisestä astianpesukoneen vesivuotovahingosta yhtiölle aiheutuneista 11.879,33 €:n kokonaiskustannuksista C 31 osakkaiden tulee maksaa yhtiölle 3.665,12 €. Yhtiökokous oli äänestystuloksen osoittamalla tavalla samaa mieltä hallituksen 25.4.2019 Yhtiökokoukselle YK-aineiston esityslistan kohdassa tehdyn päätösesityksen ja hallituksen asiassa 19.9.2018 tehdyn ratkaisun osalta. Yhtiökokous valtuutti hallituksen ryhtymään harkintansa mukaisiin tarpeellisiin toimenpiteisiin 16.6.2017 huoneistossa C31 havaittuun vesivuotovahinkoon liittyvien kustannusten perintätoimien jatkamiseksi.

Yhtiökokouksen puheenjohtajan kannatetusta esityksestä suoritettiin äänestäminen, missä äänestyksessä äänestystilanteessa läsnäolleiden osakkaiden kannat olivat (Ks. liite, mihin on kirjattu kunkin huoneiston osakkaan kanta):

- 14 huoneiston osakasta äänesti hallituksen päätösesityksen puolesta, eli että C 31 osakkailta tulee periä hallituksen heille esittämän vaatimus 3.665,12 €
- 6 huoneiston osakasta äänesti tyhjää
- 3 osakasta, ml C 31 osakkaat, äänestivät hallituksen esitystä vastaan, eli että C 31 osakkailta ei tule periä hallituksen heille esittämää 3.665,12 €:n vaatimusta
-

Yhtiökokouksen puheenjohtaja tiivistä äänestystuloksen ja Yhtiökokouksessa asiasta käydyn keskustelun ja tykillä heijastetut asiakirjat niin, että Yhtiökokoukseen osallistuneiden osakkaiden selvä enemmistö oli sitä mieltä, että As Oy:n hallituksen Yhtiökokousaineistossa ja sen liitteissä esittämät perustelut ja As Oy:n hallituksen 19.9.2018 kokouksessa tekemä ratkaisu on oikea, eli että kyseisestä C 31 huoneiston astianpesukoneen vesivuotovahingosta yhtiölle aiheutuneista 11.879,33 €:n kokonaiskustannuksista C 31 osakkaiden tulee maksaa yhtiölle 3.665,12. Äänestystulos osoittaa puheenjohtajan mukaan, että As Oy:n hallitus sai kyseisessä asiassa Yhtiökokoukselta luottamuksen.

Yhteistyöterveisin Matti Spoof, KEP:n hallituksen pj. 25.4.2019 alkaen

