

Parainen 5.12.2022

Oikaisuvaatimus

Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta



Vaadimme muutosta toimenpidelupaan 2022-920 roskakatokselle kiinteistöllä 445-444-2-60.

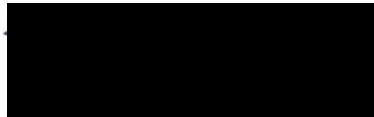
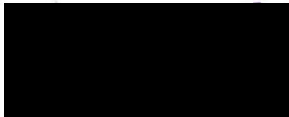
Luvan antopäivä 21.11.2022

Vaadimme luvan kumoamista seuraavin perusteluin:

1. Asunto Oy Hessundin Kuusikko omistaa maa-alueen, jolle roskakatokselle on haettu lupaa, muttei hallinnoi sitä yhtiöjärjestyksen mukaan. Liite 1.
Ohessa on yhtiöjärjestyksen liitteenä olevat hallinta-aluekartat. Liite 2
Ohessa on XYZ Mittauksen todellisiin paikannustietoihin perustuva piirustus hallinta-alueista. Piirustus osoittaa yhtiön kartan väärät mittasuhteet ja rakennusten sijainnit sekä todelliset osakkaiden hallinta-alueet ko. alueella, jonne toimenpidelupaa on haettu. Liite 3
2. Asunto Oy Hessundin Kuusikolla ei ole kyseistä maa-aluetta hallitsevilta osakkeenomistajilta suostumusta alueen käytöstä ko. tarkoitukseen, vaan he ovat nimenomaisesti kieltäneet alueen käytön. Liite 4
3. Asunto Oy Hessundin Kuusikossa ei ole tehty päätöstä toimenpideluvan hakemiseksi eikä päätetty kuka saa hakea toimenpidelupaa.

Paraisilla 5.12.2022

Asunto Oy Hessundin Kuusikko huoneiston A 2 osakkeenomistajat



Liitteet:

1. yhtiöjärjestys
2. Hallinta-aluekartta 2 kpl
3. XYZ Mittauksen laatima mittakaavassa oleva asemapiirustus
4. Alueella suoritettavien toimien kieltäminen s-postilla

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 12.04.2018
Toiminimi: Asunto Oy Hessundin Kuusikko
Yritys- ja yhteisötunnus: 0135929-3
Voimassaoloaika, alkaen 15.09.2014

Kyselyajankohta: 12.04.2018 08:00:28

Asunto Oy Hessundin Kuusikko

Yhtiöjärjestys

1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Hessundin Kuusikko ja kotipaikka on Paraisten kaupunki.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusikko nimistä tilaa RNo 2:60 Paraisten kaupungin Kyrkängin kylässä yhteiseitä pinta-alaltaan 73080 m² siihen kuuluvine vesialueineen sekä mainitulla tilalla olevia kolmea asuinrakennusta, joiden huoneistojen lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi sekä mainitulla tilalla olevia muita rakennuksia.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kolmekymmentätuhattakaksisataaseitsemänkymmentäkolme euroa kahdeksänkymmentäkolme senttiä (30.273,83) jaettuna kuuteenkymmeneen (60) viisisataaneljä euroa viisikymmentäkuusi sentin (504,56) suuruiseen määrätylle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

Osakkeen nimellisarvo ei ole tarkka arvo.

Osakkeen pääoma on täysin maksettu.

4§ Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön taloissa seuraavasti:

Talo	Huoneisto	Huoneluku	Pinta-ala	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lukumäärä
A	1	4 h + k + s	314	1-10	10
	2	5 h + k + s	314	11-20	10
B	3	4 h + k + s	207	21-30	10
	4	5 h + k + s	235	31-40	10
C	5	4 h + k + s	310	41-50	10
	6	4 h + k + s	275	51-60	10

Lisäksi kuhunkin huoneistoon kuuluu oheiseen karttapiirroksen (liite) merkitty ulkoalue sekä alueella olevat varasto ja autokatos tai varasto ja autotalli yhdistelmät.

5§ Yhtiövastike

Yhtiövastike jakautuu hoitovastikkeeseen, lämmitysvastikkeeseen, sähkövastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen, joka käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletuksen, korkojen ja

muiden sanotuista lainoista aiheutuneiden menojen suorittamiseen kannettavat maksut.

Kiinteistön yleistä hoitoa ja ylläpitoa varten suoritetaan hoitovastiketta, jonka maksuperusteena ovat kiinteistövakuutuksen ja -veron osalta 4§:stä ilmenevä huoneiston pinta-ala sekä oheiseen karttapiirrokseseen (liite) merkitty autokatosteni autotallien ja ulkovarastojen jyvitetty vakuutusarvo. Muilta osin hoitovastikkeen maksuperusteena on osakkeiden lukumäärä. Hoitovastikkeen suuruuden määrää yhtiökokous.

6§ Lämmitysvastike

Lämmitystä varten suoritetaan talokohtaisesti kuhunkin taloon (A, B ja C) kuuluvien huoneistojen kesken tasan jaettavaa erillistä lämmitysvastiketta, jonka maksuperusteena on kunkin talon teknisen tilan sähköliittymän tai muun lämmönlähteen todellinen kulutus. Yhtiökokous määrää alustavan lämmitysvastikkeen ennakoitun edellä mainitun kulutuksen, lämmönlähteen hinnan sekä talojen koon mukaan. Lopullinen lämmitysvastike tasataan vuosittain yhtiön hallituksen toimesta sähkön tasauslaskujen saavuttua todellista talokohtaista kulutusta vastaavaksi.

7§ Sähkövastike

Huoneistojen sähkönkulutuksesta vastaavat huoneistot jakaen kulut talokohtaisesti huoneistojen kesken huoneistojen jakaman sähköliittymän mittarin ja toisen huoneiston sähkön jälkimittausmittarin lukemien mukaisesti. Lopullinen sähkövastike tasataan yhtiön hallituksen toimesta sähkön tasauslaskujen saapuessa todellista talokohtaista kulutusta vastaavaksi.

§ 5 ja 7 mainitun sähkövastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

8§ Poikkeusmääräykset asunto-osakeyhtiölaista

Osittain siitä poiketen, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisestä korjaus- ja kunnossapitovastuusta, noudatetaan yhtiössä seuraavanlaista vastuunjakoa ja menettelytapaa:

a) ulkoalueet

Huoneiston haltija vastaa oheisesta karttapiirroksesta (liite) ilmenevien huoneistokohtaisten ulkoalueiden kunnossapidosta ja siisteydestä.

Yhtiö vastaa yhtiön omistamien alueiden ja teiden ylläpidosta.

b) autokatokset/tallit ja ulkovarastot

Yhtiö on rakentanut jokaiseen huoneistoon kuuluvaksi oheisesta karttapiirroksesta (liite) ilmenevät autokatokset ja niiden yhteyteen kylmät ulkovarastot. Näiden mahdollisesta korjauksesta, muuttamisesta ja kunnossapidosta vastaa huoneiston haltija. Rakennuslupaa edellyttävät muutokset tulee esittää hallituksen hyväksyttäväksi.

c) rakennusten ulkopuolinen hoito

Mikäli jäljempänä tässä pykälässä ei toisin määrätä, vastaa huoneiston haltija kaikista korjaus- ja kunnossapitotöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista, jotka voidaan kohdistaa siihen rakennuksen osaan, jossa hänen hallitsema huoneisto sijaitsee. Huoneiston haltija vastaa siten esim. ulkopuolisiin rakenteisiin syntyvistä, korjausta vaativista vioista sekä rakenteiden normaalista huollosta kuten maalaustöistä, vesikatosta, kattojen puhtaanapidosta yms. siten, että huoneistojen ulkonäkö säilyy yhtenäisenä ja hyväkuntoisena. Rakennuslupaa edellyttävät muutokset tulee esittää hallituksen hyväksyttäväksi.

d) rakennusten sisäpuolinen hoito

Mikäli jäljempänä tässä pykälässä ei toisin määrätä, vastaa huoneiston haltija kaikista korjaus- ja kunnossapitotöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista, jotka voidaan kohdistaa hänen hallitsemaan huoneistoon tai siihen rakennuksen osaan, jossa hänen hallitsemansa huoneisto sijaitsee. Huoneiston haltija vastaa siten esim. sisäpuolisiin rakenteisiin syntyneistä, korjausta vaativista vioista sekä pintamateriaaleista ja sisustusratkaisujen muutoksista.

e) LVI-verkostat ja -laitteet

Yhtiö vastaa alkuperäisistä LVI-verkostoista niihin kuuluvine laitteineen. Näihin luetaan mm vesijohdot ja lämmityspuutket kalusteisiin saakka, painevesisäillöt, sadevesiviemärit, puhdistuslaitos, juomavesi kaivo pumppuineen sekä maalämpöjärjestelmä.

Yhtiö vastaa myös teknisistä tiloista ja niiden rakenteista. Kaikista vesihanoista, lämpöpattereista ja niiden venttiileistä, termostaateista sekä uima-altaiden lämmitys- ja puhdistuslaitteista putkistoihin vastaa huoneiston haltija.

f) sähköverkostat

Yhtiö vastaa kiinteästi asennetuista sähköverkostoista ja -laitteista kalusteisiin saakka.

Yhtiön alkuperäisiin asennuksiin tehdyistä mahdollisista muutoksista ja laajennuksista samoin kuin muutoksiin ja laajennuksiin kohdistuvasta huollosta vastaa huoneiston haltija.

g) lämmityksen hoitaminen ja säätely

Yhtiö vastaa maalämpöjärjestelmän rakentamisesta sekä järjestelmän hoidosta.

h) muut yhtiön vastuulla olevat hoitovastikkeella katettavat kulut

Sen lisäksi, mitä tässä pykälässä on todettu yhtiön vastuulla olevista kustannuksista, vastaa yhtiö lisäksi mm seuraavista hoitovastikkeella katettavista yhteisistä kuluista:

- juomavesikaivojen, puhdistuslaitoksen ja yhtiön tievalaistuksen sähkökulut
- jäteastiat ja muut jätehuollon kulut
- yhteisessä käytössä olevien tiealueiden hoito ja tiehoitokunnan vuosimaksut
- yhtiön kirjanpitokulut ja muut mahdolliset hallintokulut

- yhtiön toimisto-, kokous- yms. kulut
- kiinteistävakuutukset
- kiinteistövero
- muut yhtiön hallituksen tal yhtiökokoukseen päättämät kulut

i) vakuutuskorvaukset sekä vahinkojen ja korjausten hoitaminen

Sellaisissa vahinkotapauksissa, joista voidaan esittää vaatimuksia yhtiön vakuutusyhtiölle, vastaavat asian hoidosta ko. huoneiston omistaja ja isännöitsijä yhdessä. Mikäli yhtiö saa vakuutuskorvausta osakkaan korjaus- ja kunnossapitovastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on tätä korvausta käytettävä ko. korjauskustannuksiin niin pitkälle kuin sitä riittää. Vakuutuksen omavastuuosuus sekä mahdolliset ikä- ja muut vähennykset jäävät tällöin osakkaan maksettaviksi.

Isännöitsijä vastaa kaikista yhtiön vastuulla olevien rakenteiden ja laitteiden korjaus- ja kunnossapitotöiden tilaamisesta ja valvonnasta.

Osakkaat eivät saa suoraan, sopimatta etukäteen isännöitsijän kanssa, tilata yhtiön laskuun tarvikkeita tai palveluita.

9§ Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiökokouksen valitsema hallitus, johon kuuluu 4-6 varsinaista jäsentä.

Jokaisella huoneistolla on oikeus yhteen hallituspaikkaan.

10§ Hallituksen toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen kutsuu koolle puheenjohtaja tai isännöitsijä niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

11§ Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alaisena hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa sekä omaisuutta.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

12§ Toiminimen kirjoitus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt, kaksi yhdessä.

13§ Tilikausi ja tilintarkastaja

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Yhtiöllä voi olla tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja näille varahenkilö.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun 30. päivään mennessä, jolloin tilikirjat tositteineen ja muina tarpeellisine asiakirjoina on viimeistään toimitettava tilintarkastajalle tai toiminnantarkastajalle. Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle kahden viikon kuluessa materiaalin vastaanottamisesta, kuitenkin viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

14§ Yhtiökokoukset

Yhtiössä on yksi varsinainen yhtiökokous, joka on pidettävä vuosittain viimeistään kesäkuussa hallituksen määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten pidetään hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi, tai milloin tilintarkastaja, tai osakkeenomistajat, jotka yhdessä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa yhtiön osakkeista, sitä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten hallitukselta kirjallisesti vaativat.

15§ Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille kirjallisesti osakkaan yhtiölle ilmoittamaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

16§ Varsinainen yhtiökokous

Yhtiökokouksessa on:
esitettävä

- 1) tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen sekä toimintakertomuksen
- 2) mahdollinen tilintarkastus tai -toiminnantarkastuskertomus
- 3) 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.
- 4) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

päätettävä

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta
- 2) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai

tappio antaa aiheutta

- 3) vastuuvapaudesta hallitukselle ja isännöitsijälle
- 4) talousarvion vahvistamisesta
- 5) yhtiövastikkeen suuruuksista
- 6) hallituksen jäsenten sekä tarvittaessa tilintarkastajien palkkiosta
- 7) päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärä

valittava

- 1) hallituksen jäsenet
- 2) tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastajan sijainen

käsiteltävä

- 1) muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

17§ Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä (1/5) kokoukseen osaa ottavien äänimäärästä. Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella ääntenemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

18§ Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osuutensa kiinteistöjen lisärakentamista tai korjaamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaan otettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääoman lisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Mikäli yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike

lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan kaikista muista yhtiön menoista, paitsi niistä, jotka aiheutuvat lainoista, joista hän on osuutensa maksanut.

19§ Muuta

Kaikessa, mistä tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu, noudatetaan voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.

Yhtiöjärjestykseen liittyy kartta.



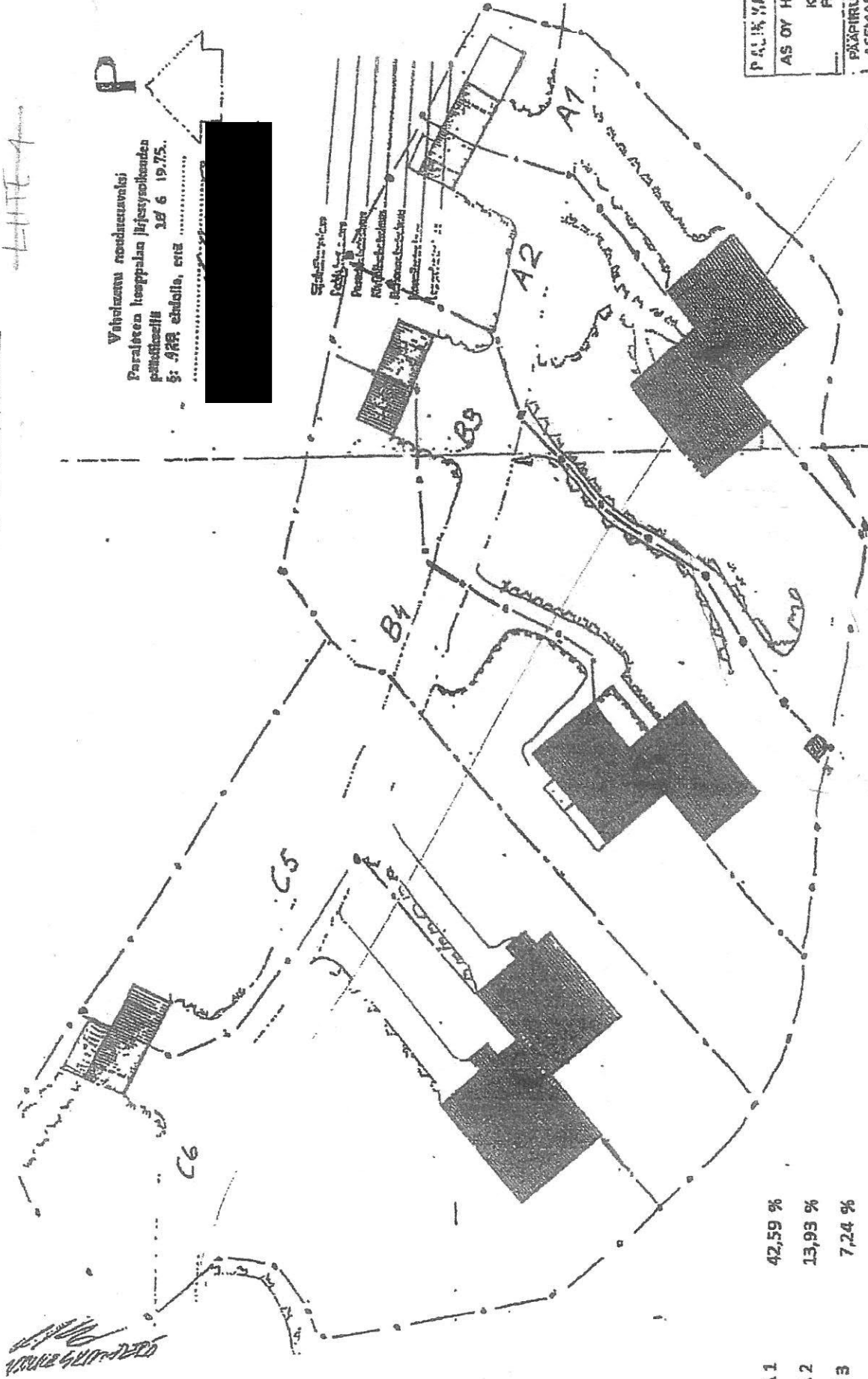
Kanta & PRH
LIITE 4

P
Vahvistettu rakennusvalvitsija
Parallelaan luoputtamien tilojen
päättämiseksi 28/6/1975.
§: 428 ehdolla, erä



Sisätilat
Kattotilat
Pöytätilat
Käytävät
Kylpyhuone
Käytävä

PAIKKUA :
AS OY HES
KIRJ
PAR
PÄÄPIIRUST
ASEMAPIIRI
KYRKÖN
MUUTOS
2190 YACI



A1	42,59 %
A2	13,93 %
B3	7,24 %
B4	15,38 %
C5	7,24 %
C6	13,62 %

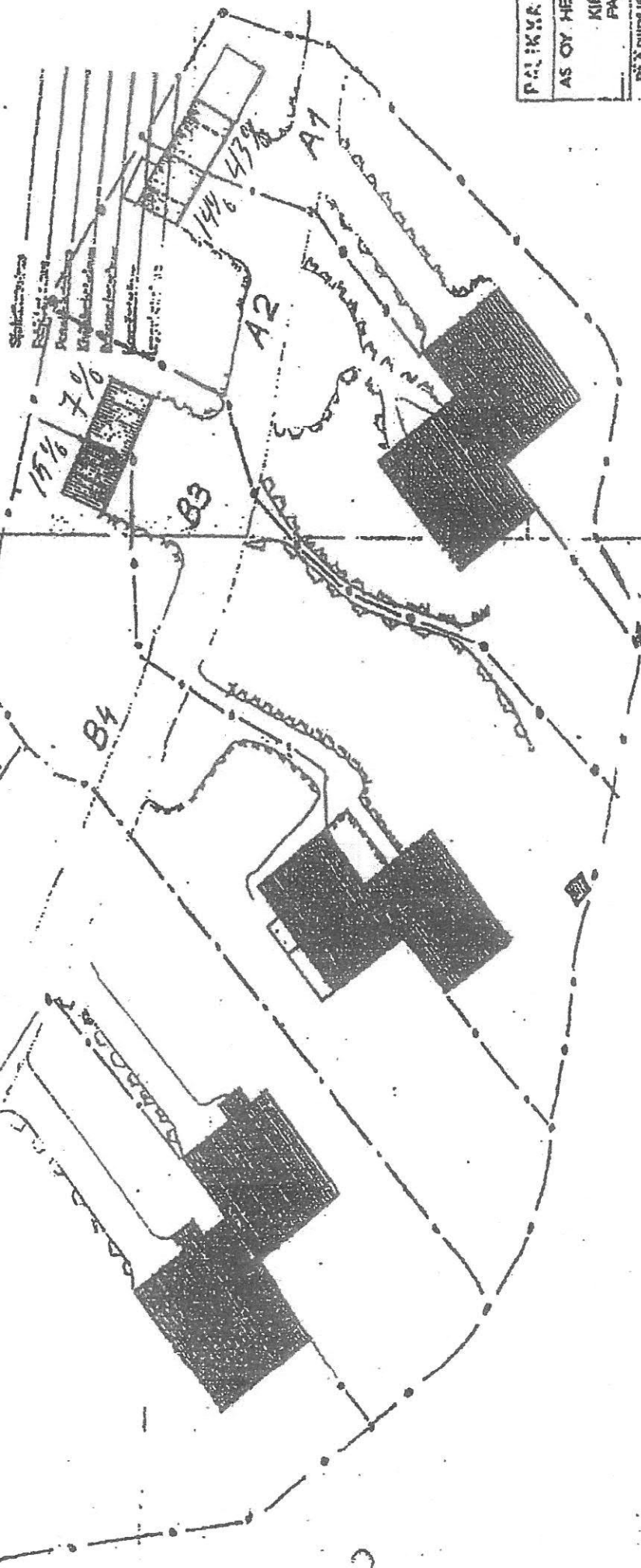
Handwritten signature and date: 28.6.1975

Kartta 1 (PRH)

HITE 1

P

Vahvistettu noudatettava
Parhaan kaappien järjestyksessä
pöytäselitys 18/6/1975.
§: 428 ehdolla, ensi





Kaivutyöt

2 viestiä

[Redacted] 19. lokakuuta 2022 klo 8.37



Hei, huoneiston A 2 hallinta-alueella tehdään kaivutöitä ilman osakkaiden suostumusta. Työt on keskeytettävä välittömästi!

Terveisin

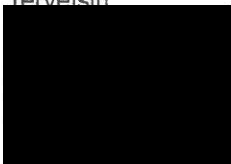


[Redacted] 20. lokakuuta 2022 klo 21.09



Hei, luvattomat kaivutyöt ovat jatkuneet tänään huoneiston A 2 hallinta-alueella. Osakkeenomistajina vaadimme kaivutöiden lopettamista ja alueen ennallistamista välittömästi.

Terveisin



[Lainattu teksti piilotettu]