

YHTIÖJÄRJESTYS

1 §

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Kustinpolku 12

2 §

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 91-17-122-4

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita noin 1479 m²:n suurista tonttia nro 4 Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelissa 17122 sekä omistaa ja hallita mainituille kiinteistöille rakennettavaa asuinrakennusta. Yhtiötä koskee HITAS II -ehdot. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlaske-
tusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Yhtiö rakennuksineen toteutetaan perustamis- ja rakentamisvaiheessa ryhmärakennuttamis-
hankkeena.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa olevia asuinhuoneistoja seuraavasti:

	Huoneisto n:o	Tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden nro:t	Osakkeet kpl	Jyvitysker- roin
1. kerros	A01	1H+KT	29,00	1 - 58	58	0,01462
1. kerros	A02	1H+KT	32,50	59 - 123	65	0,01605
1. kerros	A03	2H+KT	44,50	124 - 212	89	0,02127
1. kerros	A04	2H+KT	49,50	213 - 311	99	0,02206
2. kerros	A05	2H+KT	42,50	312 - 396	85	0,02015
2. kerros	A06	2-3H+KT	71,50	397 - 539	143	0,03148
2. kerros	A07	2-3H+KT	58,50	540 - 656	117	0,02740
2. kerros	A08	2H+KT	41,00	657 - 738	82	0,02024
2. kerros	A09	1H+KT	32,50	739 - 803	65	0,01656
2. kerros	A10	2H+KT	44,50	804 - 892	89	0,02195
2. kerros	A11	2H+KT	49,50	893 - 991	99	0,02322
2. kerros	A12	4-5H+KT	94,50	992 - 1180	189	0,04190
2. kerros	A13	2H+KT	43,50	1181 - 1267	87	0,02062

3. kerros	A14	2H+KT	42,50	1268 - 1352	85	0,02056
3. kerros	A15	2-3H+KT	71,50	1353 - 1495	143	0,03212
3. kerros	A16	2-3H+KT	58,50	1496 - 1612	117	0,02796
3. kerros	A17	2H+KT	41,00	1613 - 1694	82	0,02065
3. kerros	A18	1H+KT	32,50	1695 - 1759	65	0,01690
3. kerros	A19	2H+KT	44,50	1760 - 1848	89	0,02239
3. kerros	A20	2H+KT	49,50	1849 - 1947	99	0,02370
3. kerros	A21	4-5H+KT	94,50	1948 - 2136	189	0,04276
3. kerros	A22	2H+KT	43,50	2137 - 2223	87	0,02104
4. kerros	A23	2H+KT	42,50	2224 - 2308	85	0,02097
4. kerros	A24	2-3H+KT	71,50	2309 - 2451	143	0,03276
4. kerros	A25	2-3H+KT	58,50	2452 - 2568	117	0,02852
4. kerros	A26	2H+KT	41,00	2569 - 2650	82	0,02107
4. kerros	A27	1H+KT	32,50	2651 - 2715	65	0,01723
4. kerros	A28	2H+KT	44,50	2716 - 2804	89	0,02284
4. kerros	A29	2H+KT	49,50	2805 - 2903	99	0,02417
4. kerros	A30	4-5H+KT	94,50	2904 - 3092	189	0,04361
4. kerros	A31	2H+KT	43,50	3093 - 3179	87	0,02146
5. kerros	A32	2H+KT	42,50	3180 - 3264	85	0,02179
5. kerros	A33	2-3H+KT	71,50	3265 - 3407	143	0,03405
5. kerros	A34	2-3H+KT	58,50	3408 - 3524	117	0,02964
5. kerros	A35	2H+KT	41,00	3525 - 3606	82	0,02189
5. kerros	A36	1H+KT	32,50	3607 - 3671	65	0,01791
5. kerros	A37	2H+KT	44,50	3672 - 3760	89	0,02374
5. kerros	A38	2H+KT	49,50	3761 - 3859	99	0,02512
5. kerros	A39	4-5H+KT	94,50	3860 - 4048	189	0,04532
5. kerros	A40	2H+KT	43,50	4049 - 4135	87	0,02230
			2067,5		4135	

Maantasoasuntojen A01, A02, A03 ja A04 parvekkeisiin liittyvä laiturimainen terassi on ensisijaisesti tarkoitettu kyseisen asunnon osakkaiden omaan käyttöön. Terrassien hoito- ja puhtaanapitovelvoite kuuluu asuntojen osakkaille. Kunnossapito- ja korjausvelvoite on taloyhtiöllä.

Yhtiön välittömään omistukseen ja hallintaan jäävät tilat:

- irtaimistovarastot
- ulkoiluvälinevarastot
- kerhotila
- kuivaushuone
- pesula
- talosaunat
- lastenvaunuvarastot
- talovarasto, siivoustilat
- tekniset tilat (sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, tele)
- väestönsuoja

Yhtiön omistukseen ja välittömään hallintaan jää lisäksi 18 nimeämätöntä autopaikkaa, jotka sijaitsevat LPA korttelin 17121 yhteisessä pysäköintilaitoksessa.

Yhtiölle laaditaan yhteisjärjestelysopimus yhteispihan käytöstä korttelin 17122 naapuri-kiinteistöjen kanssa.

Yhtiö tulee liittymään korttelitaloon tontilla 17118/1.

5 § TOIMINIMEN KIRJOITTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen ainoa jäsen, puheenjohtaja ja isännöitsijä kukin näistä yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

6 § YHTIÖVASTIKE

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden. Vastikkeen ja edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Vastike jaetaan pääoma-, tontinvuokra- ja hoito- sekä arvonlisäverovastikkeeseen. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot paitsi pääomavastikkeella ja erillisellä vesimaksulla katettavat menot. Hoitovastike määrätään käyttäen perusteena 4 §:n mukaisia huoneistojen lattiapinta-aloja. Pääomavastikkeen perusteena on kunkin huoneiston lattiapinta-ala, ryhmärakennuttamishanketta varten otettuun yhtiölainaan liittyvät lainaosuudet kuitenkin jyvitetään käyttäen edelle 4 §:ssä mainittuja jyvityskertoimia.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden yhtiön hallitus määrää huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella.

Huoneistojen lämmityksestä, kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, jos huoneistoihin asennetaan yhtiön toimesta vastaavat mittauslaitteet. Kun laitteet on asennettu, suoritetaan mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sekä mainitun vesimaksun sijasta.

Yhtiölle edellä 4 §:ssä mainituista sitoumuksista eli autopaikoista sekä jätehuollosta aiheutuvat kulut katetaan hoitovastikkeella, kuitenkin siten, että pysäköintipaikkojen kulut pyritään ensisijaisesti kattamaan autopaikkojen käyttäjiltä perittävällä autopaikkamaksulla.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten autopaikkamaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen. Näiden käyttökorvausten laiminlyönti voi olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi osakkeenomistaja on myös vastuussa näiden käyttökorvausten laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmuokautumisen veropoistojen tultua hyödynnytyksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

7 § OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUS MAKSAA OSUUTENSA PÄÄOMAVASTIKKEELLA KATETTAVISTA MENOISTA

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa yhtiössä noudatettavien edellä 4 §:ssä määrättyjen pääomavastikeperusteiden mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä lainaosuuden tai hankeosuuden lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja pankin perimät kulut laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainoja. Jos yhtiön lainoja lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa 7 §:n ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuutensa yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden tai hankeosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

8 § TONTINVUOKRAVASTIKE

Tontinvuokravastike käsittää 3 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Tontinvuokravastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja.

9 § RAHASTOJEN PERUSTAMINEN

Yhtiöllä on sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP).

Yhtiökokous voi päättää perustaa rakennus-, lainanlyhennys- ja muita vastaavia rahastoja.

Rahaston mahdollisesta purkamisesta samoin kuin rahastossa oleville varoille maksettavasta korosta ja muista ehdoista päättää yhtiökokous.

10 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut 1-5 varsinaista jäsentä. Jos hallitukseen valitaan vähemmän kuin kolme (3) jäsentä on valittava lisäksi vähintään yksi (1) varajäsen.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

11 § HALLITUKSEN TOIMINTA

Jos hallituksessa on useita jäseniä, sille on valittava puheenjohtaja. Tällöin 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. Kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittavat kaikki kokouksessa läsnä olleet henkilöt.

12 § ISÄNNÖITSIJÄ

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiökokous niin päättää. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

13 § TILINTARKASTAJA

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on kalenterivuosi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14 § TILIKAUSI

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kolme viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista hallitus antaa kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

15 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa

on esitettävä:

1. tilinpäätös, toimintakertomus 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.

päätettävä:

4. tilinpäätöksen vahvistamisesta
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä

6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
7. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan palkkiosta
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä valittava hallituksen jäsenet

valittava:

10. tilintarkastaja ja mahdollinen varatilintarkastaja

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokoukseen.

16 § YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

17 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös kutsun toimittamista varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

18 § YHTIÖKOKOUSMENETTELY

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä. Yhtiökokous voi kuitenkin ennen vaalia päättää, että valituksi tulee vain, jos saa yli puolet annetuista äänistä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattaman mielipide.

Yhtiökokouksessa noudatetaan kannatusmenettelyä, jolloin vain kannatetut asiaehdotukset otetaan mukaan äänestykseen. Kannatusmenettely ei koske hallituksen ehdotuksia eikä henkilövaalia.

19 § TUPAKOINTIKIELTO

Tupakoinnilla tässä yhtiöjärjestyksen määräyksessä tarkoitetaan tupakkalain 1 luvun 2 §:n 38-kohdan mukaista tupakointia eli poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttämistä.

Tupakointi on kielletty kokonaan asunnoissa ja muissa osakashallinnassa olevissa sisätiloissa, yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa, kaikilla parvekkeilla ja yhteisillä ulkoalueilla.

20 §

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 21, 22, 23, ja 24 pykälissä on määrätty. Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

21 §

Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänen on ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön hallitukselle.

Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle tai kun osakkeiden siirtyminen on muulla tavalla tullut hallituksen tietoon, oikeus lunastaa osakkeet 24 §:ssä määrättyllä tavalla lasketulla lunastushinnalla.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu avio- puolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille.

22 §

Yhtiön hallituksen on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikölle tapahtuneesta luovutuksesta kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon ja liitettävä ilmoitukseen selvitys hallituksen määräämästä lunastushinnasta ja sen perusteena olevasta laskelmasta. Ilmoituksen mukana on toimitettava kopio kauppakirjasta tai muusta luovutusasiakirjasta.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikön on ilmoitettava yhtiön hallitukselle lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon.

Lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahden viikon kuluttua siitä, kun lunastushinta on määrätty ja lunastusoikeuden käyttämisestä on ilmoitettu yhtiölle.

23 §

Osakkeiden lunastushinta lasketaan siten, että asunnon valmistumisajankohdan hankinta-arvo tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaisemilla asuntojen hintaindeksillä (2005=100) ja rakennuskustannusindeksillä (2005=100) rakennuksen valmistumisajankohdasta lunastushinnan laskenta-ajankohtaan. Asunnon hankinta-arvoon lisätään ennen indeksitarkistusta huoneistoon rakennusaikana tehtyjen muutos- ja lisätöiden kustannukset siltä osin kuin osakkeenomistaja esittää niiden tekemisestä ja kustannuksista hyväksyttävän selvityksen.

Lunastushinta määrätään sen indeksin perusteella, joka tuottaa korkeamman hinnan.

Jos yhtiö omistaa useampia rakennuksia, kaikkien sen huoneistojen valmistumisajankohtana käytetään lunastushintaa laskettaessa viimeksi valmistuneen asuinrakennuksen valmistumisajankohtaa.

Lunastushintaan lisätään huoneistokohtainen osuus mahdollisten yhtiön omistamien rakennusten parannusten ja peruskorjausten kustannuksista vähennettynä samassa yhteydessä tehtyjen vuosikorjausluonteisten töiden osuudella kokonaiskustannuksista ja tarkistettuna valmistumisajankohdasta lukien indeksillä edellä tässä pykälässä kuvattulla tavalla.

Lunastushinnasta vähennetään asunnon vastuulle vastikeperusteen mukaan tuleva osuus yhtiön lainoista.

24 §

Yhtiön omistama rakennus voidaan myydä ja vuokraoikeus siirtää vain sellaiselle asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa mitä tämän yhtiöjärjestyksen 21 – 25 §:ssä on määrätty. Pykälien 21 – 25 muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 20 – 24 ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennus-aiheen valmistumisesta.

Siltä osin kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole muuta määrätty, sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.