

# Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys

## 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on As Oy Helsingin Pulteri ja kotipaikka Helsinki.

## 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita 1/2 suuruista määräosaa tontista, joka sijaitsee Helsingin kaupungin Mellunkylän kaupunginosassa, (kiinteistötunnus on 47-350-1) sekä hallita ja omistaa kiinteistölle rakennettavista rakennuksista rivitaloa (rappu A) sekä kerrostalon osalta rappuja D ja E.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

## 3 § Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2500,00 €) euroa jaettuna (19 990) osakkeeseen. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiön osakekirjat on painettava asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

## 4 § Huoneistojen hallinta

Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja yhtiön omistamissa rakennuksissa seuraavasti:

Huoneisto	Sijainti	Osakenumerot	Osakkeiden lukumäärä	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Huoneistotyyppi	Käyttötarkoitus
A1	1.-2. krs	1 - 577	577	75,5	3h+k	Asunto
A2	1.-2. krs	578 - 1128	551	75,5	3h+k	Asunto
A3	1.-2. krs	1129 - 1679	551	75,5	3h+k	Asunto
A4	1.-2. krs	1680 - 2230	551	75,5	3h+k	Asunto
A5	1.-2. krs	2231 - 2781	551	75,5	3h+k	Asunto
A6	1.-2. krs	2782 - 3332	551	75,5	3h+k	Asunto
A7	1.-2. krs	3333 - 4003	671	97,5	4h+k	Asunto
A8	1.-2. krs	4004 - 4640	637	91,5	4h+k	Asunto
A9	1.-2. krs	4641 - 5277	637	91,5	4h+k	Asunto
A10	1.-2. krs	5278 - 5914	637	91,5	4h+k	Asunto
A11	1.-2. krs	5915 - 6577	663	91,5	4h+k	Asunto
D78	1. krs	6578 - 6984	407	36,0	1h+kt	Asunto
D79	1. krs	6985 - 7360	376	31,0	1h+kt	Asunto
D80	1. krs	7361 - 7736	376	31,0	1h+kt	Asunto
D81	1. krs	7737 - 8143	407	36,0	1h+kt	Asunto
D82	2. krs	8144 - 8658	515	70,5	1h+kt	Asunto
D83	2. krs	8659 - 9065	407	36,0	1h+kt	Asunto
D84	2. krs	9066 - 9441	376	31,0	1h+kt	Asunto
D85	2. krs	9442 - 9817	376	31,0	1h+kt	Asunto

D86	2. krs	9818 - 10224	407	36,0	1h+kt	Asunto
D87	2. krs	10225 - 10739	515	70,5	3h+k	Asunto
D88	2. krs	10740 - 11264	525	72,0	3h+k	Asunto
D89	3. krs	11265 - 11792	528	70,5	3h+k	Asunto
D90	3. krs	11793 - 12209	417	36,0	1h+kt	Asunto
D91	3. krs	12210 - 12595	386	31,0	1h+kt	Asunto
D92	3. krs	12596 - 12981	386	31,0	1h+kt	Asunto
D93	3. krs	12982 - 13398	417	36,0	1h+kt	Asunto
D94	3. krs	13399 - 13926	528	70,5	3h+k	Asunto
D95	3. krs	13927 - 14472	546	71,5	3h+k	Asunto
D96	4. krs	14473 - 15019	547	70,5	3h+k	Asunto
D97	4. krs	15020 - 15451	432	36,0	1h+kt	Asunto
D98	4. krs	15452 - 15850	399	31,0	1h+kt	Asunto
D99	4. krs	15851 - 16249	399	31,0	1h+kt	Asunto
D100	4. krs	16250 - 16681	432	36,0	1h+kt	Asunto
D101	4. krs	16682 - 17228	547	70,5	3h+k	Asunto
D102	4. krs	17229 - 17793	565	71,5	3h+k	Asunto
E103	1.-2. krs	17794 - 18349	556	77,0	3h+k	Asunto
E104	1.-2. krs	18350 - 18893	544	75,5	3h+k	Asunto
E105	1.-2. krs	18894 - 19437	544	75,5	3h+k	Asunto
E106	1.-2. krs	19438 - 19990	553	75,5	3h+k	Asunto
Yhteensä asunnot		19 990 osaketta		2394,0 m <sup>2</sup>		

Osakashallintaan jäävät asuinhuoneistokohtaiset parvekkeet tai terassit, joiden hoitovastuu kuuluu ko. asuinhuoneistolle.

Rivitalohuoneistojen osakaskohtaiseen välittömään hallintaan kuuluu asuntopihan puolella oleva ulkoiluvälinevarasto sekä autopaikat asuntojen A7-A11 edustalla. Kerrostalohuoneistojen osakaskohtaiseen välittömään hallintaan kuuluu yksi huoneistokohtainen irtainvarasto. Varastotiloissa ei ole lupa varastoida paloturvallisuutta tai muuta turvallisuutta vaarantavia aineita tai materiaaleja.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kerrostalon 1. kerroksessa sijaitsevat ulkoiluväline- ja liikuntavälinevarastot, tekninen tila, kuivaushuone ja saunaosasto. Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jää rivitalon päädyssä sijaitseva polkupyörävarasto.

As Oy Helsingin Paasin ja As Oy Helsingin Pulterin yhteinen syväjätehuoltopiste sijaitsee As Oy Helsingin Pulterin rivitalon (rappu A) päädyssä. Yhtiöiden yhteinen väestönsuoja sijaitsee As Oy Helsingin Pulterin D-rapun 1. kerroksessa. Jätehuoltopisteestä ja väestönsuojasta tehdään yhteisjärjestelysopimus As Oy Helsingin Paasin ja As Oy Helsingin Pulterin välille.

Tontin 47-350-1 piha-alueesta pelastus- ja huoltoajoreitteineen sekä tontille tulevasta kvv-tekniikasta tehdään yhteisjärjestelysopimus As Oy Helsingin Paasin ja As Oy Helsingin Pulterin välille.

## 5 § Yhtiövastike

Osakkeiden omistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta seuraavien perusteiden mukaisesti.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu rahoitusvastikkeeseen A ja B (6 §), tontinvuokravastikkeeseen (7 §) ja hoitovastikkeeseen.

Hoitovastike käsittää 2 §:ssä tarkoitetun tontin ja rakennusten käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun rahoitusvastikkeeseen ja tontinvuokravastikkeeseen kuuluvat menot jäljempänä mainituin poikkeuksin. Hoitovastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin huoneiston pinta-aloja. Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Autopaikkojen hoitovastikkeen perusteena käytetään asuinhuoneiston yhdelle neliömetrille määrättyä hoitovastiketta kerrottuna 4:llä. Autopaikkojen osakkeita eivät rasita yhtiön rakennusaikaiset lainat eikä niiden osalta suoriteta tällaisiin lainoihin perustuvaa rahoitusvastiketta.

## 6 § Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot.

Rahoitusvastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä ja rahoitusvastikkeen B perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Rahoitusvastiketta A peritään yhtiölle rakennusaikana otetun pitkäaikaisen lainan aiheuttamien menojen kattamiseksi.

Rahoitusvastiketta B peritään peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle rakentamisajan jälkeen otettavien pitkäaikaisten lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien rahoitusvastikeperusteiden mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, mikäli lainaehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu. Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutuva rahoitusvajaus.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta A. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että sillä pystytään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

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

Autopaikkaosakkeiden osalta ei suoriteta rahoitusvastiketta A.

## 7 § Tontinvuokravastike

Tontinvuokravastike käsittää 2 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Tontinvuokravastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä. Autopaikkaosakkeiden osalta ei makseta tontinvuokravastiketta.

## 8 § Muut korvaukset

Kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus käyttäen arviolaskutuksessa perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumääriä sekä tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja.

Huoneistossa kulutetusta sähköstä ei makseta vastiketta vaan kukin osakkeenomistaja maksaa huoneistossa kulutetun sähkön suoraan toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Yhtiön huoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen alkuperäisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien, joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/ lisätyönä tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asentamien / asennuttamien rakenteiden, rakennelmien ja laitteiden osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla. Tällaisia rakenteita, rakennelmia ja laitteita ovat esimerkiksi takat hormeineen, parveke- ja terassilasitukset, ilmanvaihdon muutokset, lauhduttimet, hanat. Vastikkeiden sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten maksutavan ja -ajan määrää hallitus.

## 9 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olevien allekirjoitettava.

## 10 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

## 11 § Toiminimen kirjoitus

Toiminimen kirjoittamiseen ovat oikeutetut isännöitsijä, hallituksen jäsenet sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus tai yhtiö siihen oikeuttaa. Toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä kumpikin yksin, oikeutuksen saanut henkilö yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

## 12 § Tilintarkastaja / toiminnantarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) varsinainen ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja hänen tehtävänsä päättyy vaalien jälkeisen ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## 13 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

## 14 § Varsinainen yhtiökokous

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

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus tai yhtiökokous niin päättää tai, kun se lain mukaan on pidettävä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa

- esitetään

- tilinpäätös, joka käsittää toimintakertomuksen, tuloslaskelman ja taseen
- tilintarkastuskertomus
- 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 ja
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

- päätetään

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- talousarvion vahvistamisesta ja samalla määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista
- hallituksen jäsenten lukumäärä
- vuokra-alueen lunastamisesta

- valitaan

- hallituksen jäsenet

Lisäksi varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkastuksista.

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