

ASUNTO OY HELSINGIN LINNAVUORENPUISTO
YHTIÖJÄRJESTYS 2.1.2020

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuisto ja kotipaikkana Helsinki.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä 091-047-0365-0002 sekä omistaa ja hallita kyseiselle tontille rakennettavia asuinrakennuksia.

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

3 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa, joka jakautuu 25000 osakkeeseen. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiön osakekirjat painetaan niiden painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § HUONEISTOLUETTELO

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Kerrostalo huoneisto	Kerros	Huoneisto-tyyppi	Ala m2	Osake-numerot	Osakkeiden lkm
A1	1	3H+KT+S	69,5	1 - 956	956
A2	2	3H+KT+S	69,5	957 - 1912	956
A3	2	2H+KT	49,5	1913 - 2649	737
A4	2	1H+KT	37,0	2650 - 3282	633
A5	2	1H+KT	37,0	3283 - 3915	633
A6	2	2H+KT	49,5	3916 - 4652	737
A7	2	3H+KT+S	69,5	4653 - 5608	956
A8	3	3H+KT+S	69,5	5609 - 6588	980
A9	3	2H+KT	49,5	6589 - 7346	758
A10	3	1H+KT	37,0	7347 - 8006	660
A11	3	1H+KT	37,0	8007 - 8666	660
A12	3	2H+KT	49,5	8667 - 9424	758
A13	3	3H+KT+S	69,5	9425 - 10404	980
A14	4	3H+KT+S	69,5	10405 - 11412	1008
A15	4	2H+KT	49,5	11413 - 12187	775
A16	4	1H+KT	37,0	12188 - 12875	688

A17	4	1H+KT	37,0	12876	-	13563	688
A18	4	2H+KT	49,5	13564	-	14338	775
A19	4	3H+KT+S	69,5	14339	-	15345	1007
A20	5	2H+KT	49,5	15346	-	16141	796
A21	5	1H+KT	37,0	16142	-	16878	737
A22	5	1H+KT	37,0	16879	-	17615	737
A23	5	2H+KT	49,5	17616	-	18411	796
A24	5	3K+KT+S	69,5	18412	-	19440	1029
Rivitalo							
huoneisto							
B1	1	4H+KT+S	96,0	19441	-	20824	1384
B2	1	4H+KT+S	95,5	20825	-	22185	1361
B3	1	4H+KT+S	95,5	22186	-	23546	1361
B4	1	4H+KT+S	96,0	23547	-	24947	1401
Autopaikka							
AP1	-	Autokatos		24948	-	24951	4
AP2	-	Autokatos		24952	-	24955	4
AP3	-	Autokatos		24956	-	24959	4
AP4	-	Autokatos		24960	-	24963	4
AP5	-	Autokatos		24964	-	24967	4
AP6	-	Autokatos		24968	-	24971	4
AP7	-	Autokatos		24972	-	24975	4
AP8	-	Autokatos		24976	-	24979	4
AP9	-	Autokatos		24980	-	24983	4
AP10	-	Autokatos		24984	-	24987	4
AP11	-	Autopaikka		24988	-	24988	1
AP12	-	Autopaikka		24989	-	24989	1
AP13	-	Autopaikka		24990	-	24990	1
AP14	-	Autopaikka		24991	-	24991	1
AP15	-	Autopaikka		24992	-	24992	1
AP16	-	Autopaikka		24993	-	24993	1
AP17	-	Autopaikka		24994	-	24994	1
AP18	-	Autopaikka		24995	-	24995	1
AP19	-	Autopaikka		24996	-	24996	1
AP20	-	Autopaikka		24997	-	24997	1
AP21	-	Autopaikka		24998	-	24998	1
AP22	-	Autopaikka		24999	-	24999	1
AP23 LE	-	Autopaikka		25000	-	25000	1

Osakashallintaan jäävät rivitalon osalta asuntopiha, joiden asianmukaisesta ja laadukkaasta hoidosta sekä kunnossapidosta kyseisen huoneiston osakkeenomistaja vastaa kustannuksellaan ja mahdollisista vahingoista vastaa kyseinen osakkeenomistaja.

Yhtiöjärjestyksen liitteenä olevaan piirrokseseen on rivitaloasuntojen B1, B2, B3 ja B4 hallinta-alueet rajattu huoneistokohtaisesti. Asuntopihaa rajaavat rakenteet pintoineen kuuluvat yhtiön hoito- ja kunnossapitovastuulle.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät muun muassa seuraavat tilat: talovarasto, irtainvarastot ja VSS (1. krs, väestönsuoja toimii yhtiön irtainvarastona), kuivaushuone, kerhotila, lastenvaunuvarasto ja ulkoiluvälinevarasto, tekniset tilat, jätekatos ja 1kpl vierasautopaikka.

Jokaisella huoneistolla on oikeus käyttää yhtä ko. huoneistolle numeroitua irtaimistovarastokomeroa yhtiön käytössä ja hallinnassa olevissa tiloissa. Rivitalohuoneistoilla on oma varasto huoneiston sisäänkäynnin yhteydessä.

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamistaiheeseen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien joko rakennusvaiheen aikana huoneistokohtaisena muutos-/lisätyönä rakennettujen tai osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien tai asennuttamien lauhduttimien ja niihin liittyvien hormien tms. rakenteiden ja rakennelmien korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kuuluu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle.

5 § LUNASTUSOIKEUS

Jos yhtiön osakkeet nro 24948-25000 (autokatos ja autopaikat) siirtyvät muualta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle omistajalle, siirron saajan on viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle.

Lunastusoikeus osakkeille (24948-25000) on ensisijaisesti osakkeenomistajilla ja toissijaisesti yhtiöllä. Yhtiöllä on oikeus osakepääomaa tai arvokorotusrahastoa alentamatta muulla omalla pääomalla lunastaa osake. Siirron kohteena oleva osake on oikeus lunastaa seuraavin rajoituksin ja ehdoin:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia muista saantoja paitsi perintöön, lahjaan, avio-oikeuteen, testamenttiin ja sulautumiseen perustuvia saantoja sekä sellaisia saanteja, joissa osakkeen saaja on luovuttajan aviopuoliso, veli tai sisar taikka se, joka on häneen ylenevässä tai alenevässä sukulaissuhteessa tai sellaisessa lankosuhteessa, että toinen heistä on naimisissa toisen veljen tai sisaren kanssa taikka sellaisia saantoja, joilla autopaikan tai autokatospaikan hallintaan oikeuttavan osakkeen ostaja on samassa yhteydessä ostanut myös yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.

2. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla hankitut osakkeet. Mikäli useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeutta, ratkaistaan lunastusoikeus lunastusta haluavien kesken arvonnalla.
3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta.
4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä. Tämän tiedonannon on tapahtuttava kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on tehty siirtoilmoitus. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.
5. Lunastukseen ryhtyvän osakkeenomistajan tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti hallitukselle kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtymisestä. Yhtiön tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti uudelle omistajalle kahden (2) viikon kuluessa osakkeenomistajien lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päättymisestä, mikäli kukaan osakkeenomistajista ei käytä lunastusoikeutta.
6. Lunastukseen ryhtyvän osakkeenomistajan käyttäessä lunastusoikeutta on hänen suoritettava lunastushinta hallitukselle kolmantena päivänä lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päätyttyä tai lunastushintaa koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi. Hallituksen on toimitettava lunastushinta siihen oikeutetulle henkilölle yhden (1) viikon kuluessa siitä, kun on saanut lunastushinnan haltuunsa. Mikäli yhtiö käyttää lunastusoikeuttaan, lunastushinta on maksettava siihen oikeutetulle henkilölle yhden (1) viikon kuluessa siitä, kun yhtiö on tehnyt lunastusvaatimuksensa tai lunastusta koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi.

6 § RAHASTOJEN PERUSTAMINEN

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle määrättyjä tarkoituksia varten perustaa rahastoja.

7 § YHTIÖVASTIKE JA YHTIÖN LAINOJEN MAKSU

Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan jäljempänä määrättyjen periaatteiden mukaisesti yhtiölle vastiketta.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito-, pääoma-, tontinvuokra-, media- ja vesivastikkeeseen. Pääomavastike jakautuu pääomavastikkeeseen A ja B.

Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja. Ellei tästä tai 8 §:stä muuta johdu, on vastike määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä samansuuruisiksi.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta aiheutuvat muut kuin pääoma-, vesi-, media- tai tontinvuokravastikkeella katettavat menot.

Pääomavastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 § mainittujen osakkeiden lukumääriä ja pääomavastikkeen B perusteena edellä 4 § mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

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

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

Pääomavastike tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa, sitä ei siis rahastoida. Sen sijaan, mikäli pääomavastikkeen maksamisen sijasta tai lisäksi yhtiön osakas maksaa osakesarjaansa kohdistuvan yhtiölainaosuuden pois osittain tai kokonaan kertaluonteisesti, rahastoidaan tällainen kertaluonteinen lainaosuussuoritus.

Tontinvuokravastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja. Tontinvuokravastike käsittää 2 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut.

Vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset. Vesivastikkeen ennakkomaksun suuruus arvioidaan ja määrätään huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella ja vesivastike tasataan tilikauden päätyttyä huoneistokohtaisen mittauksen perusteella todellista kulutusta vastaavaksi.

Mediavastikkeella katetaan yhtiössä käytettävä kiinteistölaajakaista ja kaapelitelevisio, joilla toimitetaan jokaiselle huoneistolle internet-palveluyhteys sekä kaapelitelevision vapaat kanavat. Laajakaistan ja kaapelitelevision peruskustannukset katetaan mediavastikkeella, jonka yhtiökokous määrää ko. palveluiden kustannusta vastaavaksi ja yhtä suureksi kultakin huoneistolta. Mediavastike peritään kaikilta huoneistoilta käytöstä riippumatta.

Autopaikkaosakkeiden (24948-25000) osakkaat suorittavat hoitovastiketta 4 m² mukaan. Autopaikkaosakkeiden osalta ei

suoriteta pääomavastiketta. Autojen lämmityksestä johtuva autopaikkojen sähkönkulutus sisältyy autopaikoista perittävään hoitovastikkeeseen.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käyttöehdot ja käyttömaksut määrää yhtiön hallitus.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

8 § HUONEISTOKOHTAISEN LAINAOSUUDEN MAKSAMINEN

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavan pääomavastike perusteen mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa kiinteistön hankkimista ja rakentamista, peruskorjausta tai -parantamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainan lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa. Jos yhtiö lainaa osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

9 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokous valitsee vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on saapuvilla.

10 § ISÄNNÖITSIJÄ

Yhtiöllä on hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

Isännöitsijän valitsee ja erottaa tehtävistään hallitus.

11 § TOIMINIMEN KIRJOITTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

12 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajalle. Tilintarkastajan on annettava tilintarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

13 § TILINTARKASTAJA

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtäväänsä toistaiseksi.

14 § TOIMINNANTARKASTAJA

Yhtiössä voi olla yksi toiminnantarkastaja ja hänellä sijainen, mikäli yhtiökokous niin päättää.

15 § YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määrämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

- esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana
- esitettävä kirjallinen selvitys tehdyistä huomattavista kunnossapito ja muutostöistä
- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomus
- esitettävä mahdollinen toiminnantarkastuskertomus
- päättävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päättävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- päättävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot ja mahdollisen toiminnantarkastajan/jien palkkiot
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja
- valittava tarvittaessa toiminnantarkastaja

16 § KUTSU YHTIÖKOKOUKSEEN

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

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella. Kutsu voidaan toimittaa myös sähköpostitse, mikäli osakas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa yhtiölle nimenomaan tätä tarkoitusta varten.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta (60 vrk) ja viimeistään kahta viikkoa (14 vrk) ennen kokousta.

17 § ÄÄNESTÄMINEN YHTIÖKOKOUKSESSA

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli laissa tai yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty. Äänten jakautuessa tasan tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide, paitsi vaaleissa, joissa arpa ratkaisee tuloksen.

LIITTEET (1kpl)

- Liite 1. KARTTA HALLINTA-ALUEISTA (28.11.2019 Asunto Oy Helsingin Linnavuorenpuisto)

TANKOMÄENKUJA



B1	B1 ASUNNON HALLINTA-ALUE
B2	B2 ASUNNON HALLINTA-ALUE
B3	B3 ASUNNON HALLINTA-ALUE
B4	B4 ASUNNON HALLINTA-ALUE
JÄ	JÄTEKATOS
PP	PYÖRÄPARKKI
AP	AUTOPAIKKA
LE-AP	LIIKUNTAESTEISEN AUTOPAIKKA

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

YHTIÖ HALLITSEE JA KUNNOSSAPITÄÄ RAKENNUKSIEN ULKOPUOLISIA
PUTKISTOJÄRJESTELMIÄ (ML. KAIVOJA JA SALAOJIA), KAUPUNKILIITTYMIÄ, JÄTE- JA
AUTOKATOSTA, KIINTEISTÖN YHTEISTÄ TONNIPÄÄKESKUSTA SYÖTÖJOHTOINEEN,
MAAKAPELOINTEJA SEKÄ KAIKKIA KIINTEISTÖJÄ PALVELEVIA LAITTEITA
RIIPPUMATTA SIITÄ SIAITSEVATKO NE OSAKKAAN VAI YHTIÖN HALLINTA-ALUEELLA.
ASUNTO OY:N VIHERRATOJEN HOITOVASTUU KUULUU NIILLE OSAKKAILLE, JOIDEN
HALLINTA-ALUEELLA TAI RAJALLA VIHERRAITA SIAITSEE. ASUNTO OY:N RAJOILLA
OLEVAT RAJA- JA TUUKIMUURIT SEKÄ RAJA-AIDAT KUULUVAT ASUNTO OY:N
HALLINTAAN JA OMISTUKSEEN RIIPPUMATTA SIITÄ SIAITSEVATKO NE OSAKKAAN VAI
YHTIÖN HALLINTA-ALUEELLA.

TALOYHTIÖN HALLINTA-ALUEELLA:

JOKAINEN ASUKAS HUOLEHTII OMAN HALLINTA-ALUEENSA EDUSTAN LUMITÖISTÄ JA
PUHTAANAPIDOSTA. LUMET TULEE LÄJITTÄÄ NIIN, ETTÄ KAIKILLE OSAKKAILLE SÄILYY
KULKUYHTEYS. TALOYHTIÖ VASTAA LUMEN POISAJOSTA, MIKÄLI SE ON TARPEEN.