



YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 0864950-9
Kaupparekisterinumero: 523.297

Yhtiö: Asunto Oy Helsingin Kellosaarenpuisto

Käsittelytoimisto: Helsingin maistraatti
PL 309 (Albertinkatu 25)
00181 Helsinki, puh. 0718730191

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 24.11.2011
Voimassaoloaika 24.11.2011 -

Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita on kumottu 1.1.1993. Siihen perustuvat yhtiöjärjestys- ja sääntömääräykset sekä sen nojalla tehdyt merkinnät ovat mitättömiä.

Tiedot on tulostettu koneellisesti kaupparekisterijärjestelmästä. Patentti- ja rekisterihallituksen paperille tulostettuna asiakirja on alkuperäinen ilman allekirjoitusta.

ASUNTO OY HELSINGIN KELLOSAARENPUISTO -NIMISEN YHTIÖN
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAikka

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Kellosaarenpuisto ja kotipaikka Helsinki.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita ja rakentaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 20011 sijaitsevaa tonttia n:o 5 sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

3 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on miljoonaa kahdeksansataaviisikymmentätuhatta kuusikymmentäseitsemän euroa ja yhdeksäntoista senttiä (1.850.067,19). Osakkeiden lukumäärä on satatuhatta (100.000) kappaletta.

Osakekirjat ja väliaikaistodistukset painetaan Gemalto Oy:ssä.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Rak.	Por- ras	Ker- ros	Huon.ja osake- ryhmän n:o	Huon. tyyppi	Pinta- ala m2	Osakk. lkm	Osakk. n:ot
1	A	I	1	2h+k+s	61,5	1573	1-1573
1	A	I	2	2h+kk+s	52,0	1474	1574-3047
1	A	II	3	2h+k-s	61,5	1643	3048-4690
1	A	II	4	2h+kk+s	52,0	1531	4691-6221
1	A	II	5	4h+k+s	88,5	2242	6222-8463
1	A	III	6	2h+k+s	61,5	1669	8464-10132
1	A	III	7	2h+kk+s	52,0	1550	10133-11682
1	A	III	8	4h+k+s	88,5	2304	11683-13986
1	A	IV	9	2h+k+s	61,5	1708	13987-15694
1	A	IV	10	2h+kk+s	52,0	1569	15695-17263
1	A	IV	11	4h+k+s	88,5	2342	17264-19605
1	A	V	12	2h+k+s	61,5	1766	19606-21371
1	A	V	13	2h+kk+s	52,0	1639	21372-23010
1	A	V	14	3h+k+s	78,0	2255	23011-25265
1	B	I	15	2h+k+s	61,5	1573	25266-26838
1	B	I	16	2h+kk+s	44,5	1305	26839-28143
1	B	II	17	2h+k+s	61,5	1643	28144-29786
1	B	II	18	2h+kk+s	44,5	1358	29787-31144
1	B	II	19	2h+k+s	61,5	1681	31145-32825



1	B	III	20	2h+k+s	61,5	1669	32826-34494
1	B	III	21	2h+kk+s	44,5	1401	34495-35895
1	B	III	22	2h+k+s	61,5	1723	35896-37618
1	B	IV	23	2h+k+s	61,5	1708	37619-39326
1	B	IV	24	2h+kk+s	44,5	1424	39327-40750
1	B	IV	25	2h+k+s	61,5	1746	40751-42496
1	B	V	26	2h+k+s	61,5	1766	42497-44262
1	B	V	27	2h+kk+s	44,5	1474	44263-45736
1	B	V	28	2h+k+s	61,5	1804	45737-47540
1	C	I	29	2h+k+s	60,5	1572	47541-49112
1	C	II	30	2h+k+s	61,5	1527	49113-50639
1	C	II	31	3h+k+s	71,5	1907	50640-52546
1	C	II	32	1h+kk	35,0	1064	52547-53610
1	C	II	33	2h+k+s	61,5	1658	53611-55268
1	C	III	34	2h+k+s	61,5	1565	55269-56833
1	C	III	35	3h+k+s	71,5	1980	56834-58813
1	C	III	36	1h+kk	35,0	1083	58814-59896
1	C	III	37	2h+k+s	61,5	1708	59897-61604
1	C	IV	38	2h+k+s	61,5	1597	61605-63201
1	C	IV	39	3h+k+s	71,5	2019	63202-65220
1	C	IV	40	1h+kk	35,0	1109	65221-66329
1	C	IV	41	2h+k+s	61,5	1746	66330-68075
1	C	V	42	2h+k+s	61,5	1643	68076-69718
1	C	V-VI	43	5h+k+s	110,0	3051	69719-72769
1	C	V	44	3h+k+s	96,5	2514	72770-75283
2	D	II	45	3h+k+s	72,5	1727	75284-77010
2	D	II	46	2h+kk+s	44,5	1294	77011-78304
2	D	II	47	2h+kk+s	44,5	1271	78305-79575
2	D	II	48	3h+k+s	72,5	1516	79576-81091
2	D	III	49	3h+k+s	72,5	1784	81092-82875
2	D	III	50	2h+kk+s	44,5	1347	82876-84222
2	D	III	51	2h+kk+s	44,5	1324	84223-85546
2	D	III	52	3h+k+s	72,5	1651	85547-87197
2	D	IV	53	3h+k+s	72,5	1819	87198-89016
2	D	IV	54	2h+kk+s	44,5	1378	89017-90394
2	D	IV	55	2h+kk+s	44,5	1354	90395-91748
2	D	IV	56	3h+k+s	72,5	1724	91749-93472
2	D	V	57	3h+k+s	72,5	1896	93473-95368
2	D	V	58	2h+kk+s	44,5	1428	95369-96796
2	D	V	59	2h+kk+s	44,5	1405	96797-98201
2	D	v	60	3h+k+s	72,5	1799	98202-100000
					3640,0	100000	

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät lisäksi kerhohuone, lastenvaunuvarastot, talovarasto, kuivaushuoneet, talopesula, irtaimistovarastot, lastenvaunuvarastot, jätehuone ym. tekniset tilat.

5 § YHTIÖVASTIKE

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu pääoma- ja hoitovastikkeisiin. Pääomavastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun



pääomavastikkeeseen kuuluvat menot. Hoitovastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena asuinhuoneistojen pinta-alojen suhdetta. Pääomavastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhdetta.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta lämpimästä vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärien suhteessa.

Huoneistojen lämmityksestä, kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, jos huoneistoihin hoitovastikkeen laskemistarkoituksessa asennetaan vastaavat mittauslaitteet. Mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset suoritetaan 1 momentissa mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sekä 2 momentissa mainitun maksun sijasta.

Vastikkeen sekä edellä 2 tai 3 momentissa mainitun korvauksen tai korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Vastuu huoneistokohtaisten parvekelasien korjaamisesta, kunnossapidosta, niistä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle. Tämä määräys ei koske huoneistojen A1, A2, B15, B16 ja D29 parvekelasituksia eikä huoneiston C43 terassilasitusta, jotka ovat kuuluneet rakennusurakkaan.

6 § LAINAOSUUS

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärien mukaan laskettavan osuuden kiinteistön rakentamista varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä 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 kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä, joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.



Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. 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.

7 § OSAKKEIDEN LUOVUTUS

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 8, 9, 10 ja 11 §:ssä on säädetty.

Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

8 § KAUPUNGIN LUNASTUSOIKEUS

Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muulle kuin aviopuolisolleen, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmilleen, ottovanhemmilleen, sisaruksilleen tai sisarpuolilleen, on hänen ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön hallitukselle. Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu tai kun osakkeiden siirtyminen on muulla tavoin tullut hallituksen tietoon, oikeus lunastaa osakkeet 11 §:n määräämällä tavalla lasketusta lunastushinnasta.

Mitä edellä on sanottu luovutuksesta, ei koske perintöä, testamenttia eikä ositusta.

9 § KAUPUNGIN LUNASTUSMENETTELY

Yhtiön hallituksen on 14 päivän kuluessa siitä, kun Helsingin kaupungille on 8 §:n mukaan syntynyt lunastusoikeus, ilmoitettava kirjallisesti lunastettavista osakkeista Helsingin kaupungin kiinteistövirastolle ja liitettävä ilmoitukseen selvitys lunastusajasta, luovutuskirjasta sekä hallituksen määräämästä lunastushinnasta ja sen määräämiseksi laaditusta laskelmasta.

Kiinteistöviraston on ilmoitettava lunastusoikeuden käyttämisestä yhtiön hallitukselle, jolla toimenpiteellä kaupungin katsotaan toteuttaneen lunastusvaatimuksensa. Lunastushinnan vahvistaa yhtiön hallitus sen jälkeen, kun kiinteistövirasto on tehnyt lunastusvaatimuksen. Lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahden viikon kuluttua siitä, kun lunastushinta on vahvistettu.

10 § LUNASTUSHINTA

Osakkeiden lunastushinta on määrättävä yhtiöosuuden suuruiseksi. Yhtiöosuutta laskettaessa on yhtiön omistaman rakennuksen arvo arvioitava osakkeiden luovutusajankohdan hintatason mukaan. Laskettaessa otetaan huomioon hankintakustannuksissa tapahtuneet muutokset käyttäen



perusteena virallista rakennuskustannusindeksiä talon valmistumisajasta lähtien, minkä lisäksi otetaan huomioon rakennuksen arvossa tarpeelliseksi katsottavat kohtuulliset arvovähennykset ja kiinteistön parannukset. Yhtiöosuuden arvoon voidaan lisätä yhtiön hallituksen kohtuulliseksi katsoma korvaus huoneistoon tehdyistä erityisistä parannuksista sekä siitä vähentää niiden kustannusten osuus, jotka ovat tarpeen huoneiston saattamiseksi siihen kuntoon missä se oli luovuttajan siihen muuttaessa, luonnollista kulumista lukuun ottamatta. Huoneiston kunto todetaan yhtiön hallituksen pitämässä katselmuksessa.

11 § OSAKEKIRJOIHIN MERKITSEMINEN

Pykälät 8, 9, 10 ja 11 on merkittävä osakekirjoihin. Näiden pykälien muuttamiseen samoin kuin yhtiön omistaman rakennuksen myyntiin ja tontin vuokraoikeuden siirtoon vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

12 § HALLITUS

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § HALLITUKSEN TOIMINTA

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. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee muissa asioissa puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava.

14 § ISÄNNÖITSIJÄ

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

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

15 § TOIMINIMEN KIRJOITUS

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

16 § TILINTARKASTUS

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Tilintarkastajien tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

17 § TILIKAUSI

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on annettava tilintarkastajalle.

Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

18 § YHTIÖKOKOUS

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

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 neljäntoista päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

19 § KOKOUSKUTSU

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

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

20 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen, ja toimintakertomus;
2. tilintarkastuskertomus;
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; sekä
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;





päätettävä:

5. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta; sekä

valittava:

10. hallituksen jäsenet, tilintarkastaja sekä varatilintarkastaja.

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

21 § YHTIÖKOKOUSMENETTELY

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen välityksellä. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa muutoin ole toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin 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 kannattama mielipide.

22 § KÄYTTÖKORVAUKSET

Osakkeenomistajan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitettulla tavalla, jos käyttökorvausten maksun on laiminlyönyt osakkeenomistaja tai sellainen huoneiston vuokralainen tai muu käyttäjä, jonka toimiin perustuviin käyttökorvauksiin osakkeenomistaja on sitoutunut. Tällaiseen maksamattomaan käyttökorvaukseen sovelletaan lisäksi huoneistoon oikeuttavien osakkeiden uuden omistajan vastuuta koskevia asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n säännöksiä.