

ASUNTO OY VALKOSIPI, HELSINKI-NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki ja kotipaikka on Helsinki.

2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan korttelissa 368 sijaitsevaa tonttia numero 2 (91-33-368-2) sekä vuokraoikeuden määräosaisena haltijana hallita tontteja 91-33-368-1 ja 6 sekä omistaa ja hallita tonteille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Yhtiö voi myös ostaa ja omistaa vuokrasopimuksen perusteella hallinnassaan olevien tonttien määräosia.

3 § Yhtiöllä ei ole osakepääomaa. Osakkeet jakautuvat tuhanteen neljäänkymmeneen neljään (1044) osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat ovat sähköisessä muodossa.

4 § Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoja ja autopaikkoja yhtiön omistamissa rakennuksissa seuraavasti:

Osakeryhmä- nro	Huoneisto- tunnus	Huoneisto- tyyppi	Pinta- ala	Osake- numerot	Lkm	Käyttö- tarkoitus
1	A1	5h+k+s	119	1-119	119	Asuinhuoneisto
2	B2	5h+k+s	119	120-238	119	Asuinhuoneisto
3	C3	3-4h+k+s	99	239-337	99	Asuinhuoneisto
4	D4	4-5h+k(+s)	102	338-439	102	Asuinhuoneisto
5	D5	3h+k(+s)	69	440-508	69	Asuinhuoneisto
6	D6	4-5h+k(+s)	102	509-610	102	Asuinhuoneisto
7	E7	3h+k(+s)	75	611-685	75	Asuinhuoneisto
8	E8	3h+k(+s)	75	686-760	75	Asuinhuoneisto
9	E9	2h+k	56,5	761-817	57	Asuinhuoneisto
10	E10	2h+k	56,5	818-874	57	Asuinhuoneisto
11	E11	2h+k	56,5	875-931	57	Asuinhuoneisto
12	E12	3-4h+k+s	99	932-1030	99	Asuinhuoneisto
13	AP29		6	1031	1	Autopaikka
14	AP30		6	1032	1	Autopaikka
15	AP31		6	1033	1	Autopaikka
16	AP33		6	1034	1	Autopaikka
17	AP34		6	1035	1	Autopaikka
18	AP35		6	1036	1	Autopaikka
19	AP36		6	1037	1	Autopaikka
20	AP37		6	1038	1	Autopaikka
21	AP38		6	1039	1	Autopaikka
22	AP39		6	1040	1	Autopaikka
23	AP40		6	1041	1	Autopaikka
24	AP41		6	1042	1	Autopaikka
25	AP42		6	1043	1	Autopaikka
26	AP43		6	1044	1	Autopaikka

Asuinhuoneistojen huoneistoalat ovat yhteensä 1028,5 m² ja osakkeita on yhteensä 1030 kappaletta. Lisäksi autopaikkoja 14 kpl, joilla on 14 osaketta.

Piha-alueet jakautuvat osakkaiden ja yhtiön hallinnassa oleviin piha-alueisiin liitteen 1 mukaisesti. Osakkaalla on velvollisuus pitää kunnossa hallinnassaan oleva piha-alue.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talousrakennus, jätealue ja yhteistilat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti sekä autopaikka nro 32, joka on ensisijaisesti varattu liikuntarajoitteisille.

Jokaisessa huoneistossa on taloyhtiön ylläpitämänä vähintään yksi liiketunnistin, jota valvoo hallituksen valitsema vartiointiliike. Liiketunnistin voidaan kytkeä huoneistokohtaisesti päälle ja pois asukkaan valitsemana ajankohtana. Lisäksi huoneistoissa on ns. ryöstökytkin, josta hälytyksiä ottaa vastaan hallituksen valitsema vartiointiliike 24 tuntia vuorokaudessa.

Yhtiö on mukana Helsingin kaupungin Kaarelan kaupunginosan korttelia 33368 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa. Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu mm. osapuolten autopaikkojen sijoittamisesta LPA-tonteille, AH-tontille rakennettavan yhteistilan rakentamisesta ja käytöstä, ajo- ja kulkuyhteyksistä korttelin alueella, johtojen ja putkien sijoittamisesta, jätepiesteen rakentamisesta ja käytöstä sekä em. rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu pääoma-, hoito- ja tontinvuokravastikkeeseen. Pääoma-, hoito- ja tontinvuokravastike määrätään siten, että huoneistokohtaisena maksuperusteena käytetään kohdassa 4 § mainittuja huoneistojen pinta-aloja. Autopaikkojen (osakkeet 1031–1044) osalta maksetaan hoitovastiketta 6 asuinneliön mukaan.

Yhtiökokous määrää tarvittaessa pääomavastikkeet, jotka voivat olla lyhyt tai pitkäaikaisia lainoja vastaan määrättyjä. Pääomavastikkeilla voidaan kattaa yhtiön rakennusaikana otettujen lainojen aiheuttamia menoja tai myöhemmin tehtäviä peruskorjauksia tai muita vastaavia korjauksia varten yhtiölle rakentamisajan jälkeen otettavien lainojen aiheuttamia menoja.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta jäljempänä 7 §:ssä tarkoitettuihin osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuihin pääomavastikkeeseen ja tontinvuokravastikkeeseen kuuluvat tai erillisillä korvauksilla katettavat kustannukset.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Osakkeenomistaja maksaa itse omistamansa sähköauton latauspaikan kuluttaman sähkön seuraavasti:

Sähköautojen lataus toteutetaan siten, että sähköauton latauksen mahdollistavan laitteen sähkönkulutus on erikseen mitattavissa ja se laskutetaan kyseisen paikan haltijalta.

Sähköautojen latauksen järjestämisen osalta voidaan myös tehdä sopimus ulkopuolisen palveluntarjoajan kanssa, jolloin autopaikanhaltija on sähköauton latausta tarvitessaan velvollinen ostamaan latauspalvelun kyseiseltä palveluntarjoajalta.

Huoneistojen käyttövedestä suoritetaan erillinen ennakkomaksu, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärää. Käyttövedestä suoritettava ennakkomaksu tasataan huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, mikäli huoneistoihin on yhtiön toimesta asennettu vastaavat mittauslaitteet. Käyttövedestä suoritettavan korvauksen määrän päättää yhtiön hallitus huomioiden vedestä ja veden lämmittämisestä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiövastikkeiden sekä edellä mainittujen korvausten maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Tontinvuokravastike käsittää 2 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut. Tontinvuokravastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja. Tontinvuokravastiketta ei peritä autopaikkojen (osakkeet 1031–1044) osalta.

Vastike jaetaan maksuvelvollisten osakkeenomistajien maksettavaksi käyttäen perusteena kyseisten asuinhuoneistojen pinta-aloja.

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle em. 5 §:ssä mainitun vastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiön lainasta, mikäli lainaehdot sen sallivat. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Ensisijaisesti tulee maksuerän suuruus olla kaikille osakkeenomistajille sama tai muodostettu tämän yhtiöjärjestyksen määräämällä laskentatavalla. Osakkeenomistajan ennenaikainen lyhennys ja lainan poismaksu tulee ensisijaisesti suorittaa aina koko jäljellä olevan huoneistokohtaisen lainaerän suuruudella korkoineen. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainan lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko sekä muut rahoituskustannukset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavaa lainaa.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Jos osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä pystytään kattamaan osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Yhtiön rakentamista varten otetut lainat eivät rasita osakkeita 1031–1044 (autopaikat).

Yhtiökokous päättää tarvittaessa lainaosuussuoritusten rahastoimisesta.

8 § Autopaikkaosakkeen (osakenumerot 1031-1044) siirtyessä sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas tai sellaiselle siirronsaajalle, joka omistaa enemmän kuin yhden autopaikkaan oikeuttavaa osaketta yhtä asuinhuoneistoa kohti, on asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajilla lunastusoikeus seuraavasti:

Sellaisella osakkaalla, joka omistaa enemmän kuin yhden autopaikkaan oikeuttavan osakkeen yhtä asuinhuoneistoa kohti, ei ole lunastusoikeutta autopaikan hallintaan oikeuttavaan osakkeeseen.

Lunastusoikeus syntyy, kun osake siirtyy kaupan, vaihdon, lahjan, muulle kuin perilliselle tehdyn testamentin, apportin tai muun yhtiöön panokseksi panemisen, yhtiön purkamisen yhteydessä tapahtuvan jako-osan antamisen, pakkohuutokaupan, konkurssirealisaation, akordimenettelyn tai muun konkurssioikeudellisen sovinnon kautta. Jos autopaikkaosake siirtyy uudelle omistajalle asuinhuoneiston kaupan yhteydessä, yhtiön muilla osakkailla ei ole siihen lunastusoikeutta.

Kun autopaikkaosake siirtyy uudelle omistajalle, uuden omistajan on viipymättä ilmoitettava saannostaan yhtiön hallitukselle. Yhtiön hallituksen on ilmoitettava osakkeen siirtymisestä sille, jolla on oikeus lunastaa osake, kirjallisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Lunastushinta on osakkeen käypä hinta, jona osakkeiden kaupassa tai vaihdossa muun selvityksen puuttuessa pidetään sovittua hintaa. Lunastushinta on maksettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämisen määräajan päättymisestä.

Jos useat osakkaat tekevät lunastusvaatimuksen, etusija on sillä, joka ennestään omistaa vähiten autopaikan hallintaan oikeuttavia osakkeita. Jos kaksi sellaista tekee lunastusvaatimuksen, joilla on yhtä vähän osakkeita, hallituksen on ratkaistava lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus arvalla viikon kuluessa siitä päivästä, jona lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

Lunastusoikeutta ja lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet ratkaisee, ellei niistä sovittaisi, välimiesmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä sen tuomioistuimen, jonka tuomiopiiriin yhtiön kotikunta kuuluu, alioikeuden viraston päällikkönä toimivan tuomarin nimittämä välimies. Tämä pykälä on merkittävä jokaiseen autopaikkaa koskevaan osakekirjaan.

9 § Vastuu osakkeenomistajien joko rakennusaikana tai sen jälkeen tilaamien/rakentamien huoneistokohtaisten terassilasitusten, tulisijojen ja aurinkopaneelien korjaamisesta, kunnossapidosta, siitä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista kuuluu osakkeenomistajalle.

10 § Yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokous valitsee vähintään kolme (3) tai enintään viisi (5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

11 § Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallinnointia.

Isännöitsijälle suoritettavasta palkkiosta päättää hallitus.

12 § Yhtiötä edustavat ja sen toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallitus voi myöntää prokuran tai toiminimen kirjoitusoikeuden yhdelle tai useammalle luonnolliselle henkilölle, jotka kirjoittavat toiminimen kukin erikseen yksin.

13 § Yhtiössä voi olla tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja. Tilin- tai toiminnantarkastajan toimikausi on kalenterivuosi ja tehtävät päättyvät ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § Varsinainen yhtiökokous

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen, eikä äänioikeutta ole rajoitettu.

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta ajasta.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös ja toimintakertomus
- 2) tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, mikäli yhtiössä on valittu tilin- tai toiminnantarkastaja
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
- 4) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.
- 5) selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkistuksista

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- 4) talousarviosta ja yhtiövastikkeiden määrästä
- 5) tarvittaessa lainaosuussuoritusten rahastoimisesta

- 6) hallituksen jäsenten lukumäärästä ja jäsenten valinnasta. On päätettävä tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta sekä
- 7) muista yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

16 § Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle asunto-osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17 § Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten. Yhtiökokouksen kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Ylimääräiseen yhtiökokoukseen on kokouskutsu toimitettava kahden viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy karttaliite.