



YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 0760832-6
Kaupparekisterinnumero: 451.067

Yhtiö: Asunto-oy Luutnantintie 3

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

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 07.10.2011
Voimassaoloaika 07.10.2011 -

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 Luutnantintie 3 -nimisen asunto-osakeyhtiön

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto-oy Luutnantintie 3 ja kotipaikka Helsinki.

2 § Yhtiön toimialana on hallita Helsingin kaupungilta vuokrattua Helsingin kaupungin 33. kaupunginosassa sijaitsevassa korttelissa nro 33283 olevaa tonttia nro 2 sekä omistaa ja hallita tonteille rakennettavia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi ja muu osa käytettäväksi välittömästi yhtiön hyväksi.

3 § Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 2.580,84 euroa jaettuna viiteentoistatuhanteen kolmeensataaneljäkymmeneenviiteen (15.345) osakkeeseen.

Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiöiden osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Huon. nro	Krs	Tyyppi	Pinta-ala	Osakk. kpl	Osakkeiden numerot
			2678.0	15000	
Liiket. 2	1		41.5	269	1-269
Liiket. 1	1		111.0	613	270-882
Liiket. 3	1		107.0	591	883-1473
Liiket. 4	1		92.0	519	1474-1992
Liiketilat yhteensä			351.5		
B 10	1	2h+k	60.0	345	15001-15345
A 1	1	3h+k	74.5	416	1993-2408
A 2	1	2h+kk	43.0	262	2409-2670
A 3	1	3h+k	74.5	416	2671-3086
A 4	2	3h+k	74.5	420	3087-3506
A 5	2	2h+kk	43.0	265	3507-3771
A 6	2	3h+k	74.5	420	3772-4191
A 7	3	3h+k	74.5	424	4192-4615
A 8	3	2h+kk	43.0	268	4616-4883
A 9	3	3h+k	74.5	424	4884-5307
B 11	1	2h+kk	45.0	272	5308-5579
B 12	1	4h+k	84.5	462	5580-6041
B 13	2	2h+k	60.0	348	6042-6389
B 14	2	2h+kk	45.0	275	6390-6664
B 15	2	4h+k	84.5	467	6665-7131
B 16	3	2h+k	60.0	351	7132-7482

B 17	3	2h+kk	45.0	277	7483-7759
B 18	3	4h+k	84.5	471	7760-8230
C 19	1	3h+k	74.5	416	8231-8646
C 20	1	2h+kk	43.0	262	8647-8908
C 21	1	3h+k	74.5	416	8909-9324
C 22	2	3h+k	74.5	420	9325-9744
C 23	2	2h+kk	43.0	265	9745-10009
C 24	2	3h+k	74.5	420	10010-10429
C 25	3	3h+k	74.5	424	10430-10853
C 26	3	2h+kk	43.0	268	10854-11121
C 27	3	3h+k	74.5	424	11122-11545
D 28	1	4h+k	84.5	462	11546-12007
D 29	1	2h+kk	43.0	262	12008-12269
D 30	1	3h+k	74.5	416	12270-12685
D 31	2	4h+k	84.5	467	12686-13152
D 32	2	2h+kk	43.0	265	13153-13417
D 33	2	3h+k	74.5	420	13418-13837
D 34	3	4h+k	84.5	471	13838-14308
D 35	3	2h+kk	43.0	268	14309-14576
D 36	3	3h+k	74.5	424	14577-15000
Asunnot yhteensä			2326.5		

5 § Osakkeenomistajien tulee suorittaa yhtiölle vastiketta. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden edellä 4 §:ssä mainittujen huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa. Hoitovastike määrätään liikehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta 1,5-kertaiseksi asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin nähden.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta lämpimästä vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus huoneistossa asuvien tai asunto-osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla huoneistoa muuten käyttävien henkilöiden lukumäärien suhteessa.

Huoneistojen lämmityksen, kulutetun veden ja jäteveden sekä veden lämmittämisestä aiheutuneiden kustannusten tai joidenkin näistä osalta suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisten mittauslukemien suhteessa, kun yhtiöön on asennettu vastaavat mittauslaitteet ja kun veden lämmitys tapahtuu yhtiön toimesta. Mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset suoritetaan 1 momentissa mainittuun vastikkeeseen sisältyvien vastaavien kustannusten sekä 3 momentissa mainitun maksun sijasta.

Vastikkeen sekä edellä 3 tai 4 momentissa mainittujen korvauksien maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden luovutushinnan laskemisesta on voimassa mitä asuntotuotantolainsäädännössä ja tämän yhtiöjärjestyksen 8, 9, 10 ja 11 §:issä on säädetty.

Edellä oleva määräys on merkitty osakekirjoihin.

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden kiinteistön rakentamista varten otetuista ja muista 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 siltä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia velkojaan. 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.

8 § Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet muulle kuin aviopuolisolleen, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmilleen, ottovanhemmilleen, sisarukselle tai sisarpuolelleen, on hänen ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön hallitukselle. Helsingin kaupungilla on yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu tai kun osakkeiden siirtyminen on muulla tavalla tullut hallituksen tietoon, oikeus lunastaa osakkeet 10 §:n määräämällä tavalla lasketusta luovutushinnasta.

Mitä edellä on sanottu luovutuksesta, ei koske perintöä,

testamenttia eikä ositusta.

9 § Yhtiön hallituksen on neljäntoista (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 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 (2) viikon kuluessa siitä, kun lunastushinta on vahvistettu.

10 § 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 valmistusajasta, 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 § Pykälät 8, 9, 10 ja 11 on merkittävä osakekirjoihin, Näiden pykälien määräykset ovat voimassa, mikäli asuntotuotantolain ja asetusten säännöksistä ei muuta johdu, joita säännöksiä on ensisijaisesti noudatettava.

Näiden pykälien muuttamiseen samoin kuin yhtiön omistaman rakennuksen myyntiin ja tontin vuokraoikeuden siirtoon vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

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

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § 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 paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittavat kokouksen puheenjohtaja ja vähintään yksi kokouksessa läsnä ollut hallituksen jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä.

14 § Yhtiöllä voi olla isännöitsijä. Isännöitsijän nimeää yhtiön hallitus. Isännöitsijän tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

15 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, hallituksen kaksi jäsentä yhdessä tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

16 § Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan toimikausi on kalenterivuosi ja tehtävä päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

17 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuosittain.

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava neljän (4) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kun nämä on laadittu, on yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoineen annettava tilintarkastajalle.

Tilintarkastuskertomus on annettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahta (2) viikkoa ennen sitä yhtiökokousta, jossa tilinpäätös on esitettävä vahvistettavaksi. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen.

18 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, 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.

19 § Kirjallinen kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kutsu toimitetaan aikaisintaan kahta (2) kuukautta ja viimeistään kahta (2) viikkoa ennen yhtiökokousta.

20 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen;
2. toimintakertomus;
3. tilintarkastuskertomus;
4. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
5. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat,

päätettävä

6. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
7. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
8. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
9. talousarviosta ja osakkeenomistajien yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruudesta;
10. hallituksen jäsenten lukumäärästä ja valinnasta;
11. tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta; sekä
12. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta,

käsiteltävä

13. muut kokouskutsussa erikseen mainitut asiat.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokoukselle kuuluva asia käsiteltäväksi yhtiökokouksessa, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiökokouksessa saadaan päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka on asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan käsiteltävä kokouksessa.

21 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Osakkeenomistaja saa käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa valtuutetun välityksellä. Valtuutetun on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muutoin luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Useampia osakkeenomistajia edustava valtuutettu voi kuitenkin käyttää täysimääräisesti edustamiaan äänioikeuksia vaikka edustettujen osakkeenomistajien yhteenlaskettu äänimäärä ylittäisi 20 prosenttia annetuista äänistä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella enemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

22 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.