

YHTIÖJÄRJESTYS

Rekisterinumero: 437.524

Yhtiö: Asunto Oy Helsingin Risto Rytin kuja 1

Käsittelytoimisto: Helsingin kihlakunnan
rekisteritoimisto
PL 679 (Arkadiankatu 4 C)
00101 Helsinki, puh. 695 441

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 13.03.1996
Voimassaoloaika 13.03.1996 -

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 RISTO RYTIN KUJA 1

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Risto Rytin kuja 1 ja kotipaikka Helsinki.

2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita ja rakentaa Helsingin kaupungin 42. kaupunginosan korttelissa 42044 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 § Yhtiön osakepääoma on viisikymmentätuhatta (50.000) markkaa jaettuna kymmeneentuhanteen (10.000) viiden (5) markan suuruiseen, määrätyle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

Osakekirjat ja väliaikaistodistukset painetaan Setec Oy:ssä.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Rak.	Prs ja krs	Huon. ja os. ryhmä n:o	Huon. tyyppi	P- ala m2	Osakk. lkm	Osakk. n:ot	Käyt- tötar- koi- tus
1	A II	1	2h+kk	45,0	294	1 - 294	asunto
	A II	2	4h+k+s	99,0	547	295-841	asunto
	A II	3	2h+kk	47,0	309	842-1150	asunto
	A II	4	2h+kk	47,0	309	1151-1459	asunto
	A II	5	3h+k	74,0	428	1460-1887	asunto
	A II	6	2h+kk	45,0	294	1888-2181	asunto
	A III	7	2h+kk	45,0	300	2182-2481	asunto
	A III	8	4h+k+s	99,0	560	2482-3041	asunto
	A III	9	2h+kk	47,0	318	3042-3359	asunto
	A III	10	2h+kk	47,0	318	3360-3677	asunto
	A III	11	3h+k	74,0	437	3678-4114	asunto
	A III	12	2h+kk	45,0	300	4115-4414	asunto
2	B I	13	2h+kk	45,0	jää yhtiön hallint.		as.
	B I	14	2h+k+s	63,0	362	4415-4776	asunto
	B I	15	2h+kk	45,0	278	4777-5054	asunto
	B I	16	2h+kk	45,0	278	5055-5332	asunto
	B I	17	1h+kk	33,0	234	5333-5566	asunto
	B I	18	2h+k+s	62,0	357	5567-5923	asunto
	B II	19	2h+kk	45,0	280	5924-6203	asunto
	B II	20	2h+k+s	63,0	367	6204-6570	asunto
	B II	21	2h+kk	45,0	285	6571-6855	asunto
	B II	22	2h+kk	45,0	285	6856-7140	asunto
	B II	23	3h+k+s	82,0	445	7141-7585	asunto
	B II	24	1h+kk	29,0	177	7586-7762	asunto

	B III	25	2h+kk	45,0	286	7763-8048	asunto
	B III	26	2h+k+s	66,0	375	8049-8423	asunto
	B III	27	2h+kk	45,0	294	8424-8717	asunto
	B III	28	2h+kk	45,0	294	8718-9011	asunto
	B III	29	3h+k+s	82,0	454	9012-9465	asunto
	B III	30	1h+kk	29,0	183	9466-9648	asunto
	A I	AT 1	autotalli	19,0	48	9649-9696	autotalli
	A I	AT 2	autotalli	20,0	50	9697-9746	autotalli
	A I	AT 3	autotalli	30,0	75	9747-9821	autotalli
2	B K	AT 4	autotalli	27,5	69	9822-9890	autotalli
	B K	AT 5	autotalli	24,5	jää	yhtiön hallintaan	at
	B K	AT 6	autotalli	24,0	60	9891-9950	autotalli
	B K	AT 7	autotalli	20,0	50	9951-10000	at

Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jäävät yhteisöoleskelutila, toimistohuone, ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarastot, saunaosasto, väestönsuoja, huoneisto B 13, autotalli n:o 5 sekä tekniset tilat.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu rahoitus-, hoito- ja tontinvuokravastikkeisiin. Rahoitusvastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Tontinvuokravastike käsittää yhtiön kulloinkin maksamat tontinvuokramenot. Hoitovastike käsittää yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuihin rahoitus- ja tontinvuokravastikkeisiin kuuluvat menot. Hoito- ja tontinvuokravastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen suhdetta siten, että asuinhuoneistojen osalta hoitovastikkeen kerroin on 1,0 ja autotallien osalta 0,3. Tontinvuokravastiketta ei peritä autotallien osalta. Rahoitusvastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhdetta. Autotallien hallintaan oikeuttavia osakkeita n:ot 9649-10000 ei rasita osuus yhtiön rakentamista varten otetuista pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista.

Yhtiökokous määrää yhtiölle mahdollisesti palkattavan kodinhoitajan palkan ja sosiaalikulujen sekä asukaspalveluista aiheutuvien menojen kattamiseen suoritettavan palvelumaksun suuruuden käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen 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 3 momentissa mainitun

maksun sijasta.

Vastikkeeseen sekä edellä 2, 3 tai 4 momentissa mainitun korvauksen tai korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

5 a § Asukasrajoitus

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevaa asuntoa lukuunottamatta on kunkin asunnon asukkaista ainakin yhden oltava yli 55-vuotias tai invalidi.

Yhtiön hallituksella on oikeus tarvittaessa pyytää selvitys siitä, että ainakin yksi kunkin asunnon asukkaista täyttää tässä pykälässä mainitun asumiselle vaadittavan ehdon.

Tämä pykälä on merkittävä osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettaviin väliaikaistodistuksiin ja osakkeeseen ehkä kuuluvaan talonkiin.

6 § 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 § 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 § 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 2 kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu tai kun osakkeiden siirtyminen on muulla tavoin tullut hallituksen tietoon, oikeus lunastaa osakkeet 10 §:n määräämällä tavalla lasketusta lunastushinnasta.

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

9 § 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 kuukauden kuluttua 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 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 § 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 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen

käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi 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 ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava.

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

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

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

16 § Yhtiössä on 1 - 2 tilintarkastajaa ja kullakin varamies sen mukaan kuin yhtiökokous päättää.

Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

17 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajille.

Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

18 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

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

19 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille julkaistaan vähintään yhdessä yhtiökokouksen määräämässä sanomalehdessä tai toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkityllä osoitteella tai on

ne julkipantava yhtiössä oleville ilmoitustauluille. Muualla kuin yhtiön talossa asuville osakkeenomistajille ne toimitetaan todistettavasti kirjallisesti heidän yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella.

Kokouksutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kymmenen päivää ennen kokousta.

20 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman taseen ja toimintakertomuksen, sekä tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle päättyneeltä tilikaudelta
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
- määrättävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
- määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- vahvistettava talousarvio
- määrättävä hallituksen jäsenten lukumäärä
- valittava hallituksen jäsenet seuraavaan yhtiökokoukseen saakka
- määrättävä tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä
- valittava tilintarkastajat ja varatilintarkastajat.

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

21 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja on poissa olevalla oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan alkoon kuitenkin äänestääkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien 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.