

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

# YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0120875-1

Yritys: Asunto Oy Helsingin Herttua

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 22.09.2022 09:31:30



## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Herttua.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 09103401550029

Kiinteistön hallintaperuste: omistus

Lisätieto:

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Helsingin kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 155 tonttia 29 ja sillä olevaa rakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

### Talo 1

Osoite: Pakilantie 76, Helsinki

#### Talo 1, Pakilantie 76, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	2h+kt	34,50 m <sup>2</sup>	1-2630	2630	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 2	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	2631- 4720	2090	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 3	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	4721- 6810	2090	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 4	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	6811- 8900	2090	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 5	3h+kt	56,00 m <sup>2</sup>	8901- 12990	4090	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 6	2h+kt	43,50 m <sup>2</sup>	12991- 16120	3130	asuinhuoneisto

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 7	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	16121- 18330	2210	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 8	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	18331- 20540	2210	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 9	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	20541- 22750	2210	asuinhuoneisto
-----	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 10	2h+kt	40,00 m <sup>2</sup>	22751- 25660	2910	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 11	4-5h+kt+s	97,00 m <sup>2</sup>	25661- 32180	6520	asuinhuoneisto
------	-----------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 12	3h+kt	56,00 m <sup>2</sup>	32181- 36350	4170	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 13	2h+kt	43,50 m <sup>2</sup>	36351- 39580	3230	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 14	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	39581- 41890	2310	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 15	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	41891- 44200	2310	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 16	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	44201- 46510	2310	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 17	2h+kt	40,00 m <sup>2</sup>	46511- 49560	3050	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 18	4-5h+kt+s	97,00 m <sup>2</sup>	49561- 56270	6710	asuinhuoneisto
------	-----------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 19	3h+kt	56,00 m <sup>2</sup>	56271- 60650	4380	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 20	3h+kt+s	72,00 m <sup>2</sup>	60651- 65940	5290	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 21	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	65941- 68320	2380	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 22	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	68321- 70700	2380	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 23	2h+kt	40,00 m <sup>2</sup>	70701- 73840	3140	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 24	4-5h+kt+s	97,00 m <sup>2</sup>	73841- 80570	6730	asuinhuoneisto
------	-----------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 25	4h+kt+s	87,00 m <sup>2</sup>	80571- 86540	5970	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 26	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	86541- 89450	2910	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 27	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	89451- 92360	2910	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 28	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	92361- 94570	2210	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 29	3h+kt	65,50 m <sup>2</sup>	94571- 98760	4190	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------------	------	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 30	3h+kt	57,50 m <sup>2</sup>	98761-	3980	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	--------	------	----------------

102740

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 31	4h+kt+s	87,00 m <sup>2</sup>	102741- 108730	5990	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 32	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	108731- 111745	3015	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 33	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	111746- 114760	3015	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 34	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	114761- 116950	2190	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 35	3h+kt	65,50 m <sup>2</sup>	116951- 121280	4330	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 36	3h+kt	57,50 m <sup>2</sup>	121281- 125260	3980	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 37	4h+kt+s	87,00 m <sup>2</sup>	125261- 131350	6090	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 38	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	131351- 134440	3090	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 39	2h+kt	40,50 m <sup>2</sup>	134441- 137585	3145	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 40	1h+kt	27,50 m <sup>2</sup>	137586- 139965	2380	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 41	3h+kt	65,50 m <sup>2</sup>	139966- 144445	4480	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

B 42	3h+kt	57,50 m <sup>2</sup>	144446- 148535	4090	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-------------------	------	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

LT 1		58,00 m <sup>2</sup>	148536- 150275	1740	liiketila
------	--	----------------------	-------------------	------	-----------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

LT 2		108,00 m <sup>2</sup>	150276- 153665	3390	liiketila
------	--	-----------------------	-------------------	------	-----------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

LT 3		98,00 m <sup>2</sup>	153666- 156425	2760	liiketila
------	--	----------------------	-------------------	------	-----------

Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

**Talo 1 autopaikat:**

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Tyyppi, käyttötarkoitus
AP1		156426- 156510	85	Tolppa
Lisätieto: liiketilan pysäköinti				
AP2		156511- 156595	85	Tolppa
Lisätieto: liiketilan pysäköinti				
AP3		156596- 156680	85	Tolppa
Lisätieto: liiketilan pysäköinti				
AP4		156681- 156765	85	Tolppa
Lisätieto: liiketilan pysäköinti				
AP5		156766- 156850	85	Tolppa
Lisätieto: liiketilan pysäköinti				
AP6		156851- 156935	85	Tolppa
AP7		156936- 157020	85	Tolppa
AP8		157021- 157105	85	Tolppa
AP9		157106- 157190	85	Tolppa
AH10		157191- 157420	230	Halli
AH11		157421- 157650	230	Halli
AH12		157651- 157880	230	Halli
AH13		157881- 158110	230	Halli

AH14	158111- 158340	230	Halli
AH15	158341- 158570	230	Halli
AH16	158571- 158800	230	Halli
AH17	158801- 159030	230	Halli
AH18	159031- 159260	230	Halli
AH19	159261- 159490	230	Halli
AH20	159491- 159720	230	Halli
AH21	159721- 159950	230	Halli
AH22	159951- 160180	230	Halli
AH23	160181- 160410	230	Halli
AH24	160411- 160640	230	Halli
AH25	160641- 160870	230	Halli
AH26	160871- 161100	230	Halli
AH27	161101- 161330	230	Halli
AH28	161331- 161560	230	Halli
AH29	161561- 161790	230	Halli

**Koko yhtiötä koskeva lisätieto**

- Erillisessä ulkorakennuksessa olevat Ulkoiluväline- ja Talovarasto
- Kellarissa ja 1krs sijaitsevat irtaimistovarastot
- Väestönsuoja kellarissa
- Autohallin sähkötila
- 1krs sijaitsevat LV-varastot, kerhotila, pesula, kuivaushuone, siivoustila, saunaosastot, jätehuone ja tekniset tilat
- porrashuoneet

5 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

**6 § Vastikkeet**

Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle yhtiövastiketta seuraavien perusteiden mukaisesti.

Yhtiövastike jakautuu hoito-, vesi- sekä pääomavastikkeisiin A ja B niiden suuruuden määrää yhtiökokous.

Hoitovastikkeen sekä pääomavastikkeen B osalta suuruus lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Pääomavastikkeen A suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä. Pääomavastikkeella A katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta. Pääomavastikkeesta A vastaavat kaikki asuinhuoneistot ja liiketilat, eli osakkeet 1-156425.

Pääomavastikkeen B suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja. Pääomavastikkeella B katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten peruskorjauksesta ja uudistuksista. Pääomavastikkeesta B vastaavat osakkeet 1-161790.

Autohallipaikkojen ja autopihapaikkojen osalta pääomavastikkeen suuruus määräytyy siten, että autohallipaikan ja autopihapaikan neliömetrimääräksi katsotaan pääomavastiketta määrättäessä 12,5 m<sup>2</sup>.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun pääomavastikkeeseen kuuluvat menot. Hoitovastikkeen jakoperusteena on edellä 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-ala. Liiketilojen osalta hoitovastikkeessa käytetään kerrointa 1,5. Yhtiössä on kiinteistölaajakaista ja kaapeli-tv, joilla toimitetaan joka asuinhuoneistolle sekä liiketiloille internet-perusyhteys sekä kaapeli-tv:n vapaat kanavat. Laajakaistan ja kaapeli-tv:n peruskustannukset katetaan hoitovastikkeella.

Autohallipaikkojen hoitovastike määrätään erikseen niistä aiheutuvien kustannusten perusteella kultakin paikalta yhtä suureksi.

Autopihapaikkojen hoitovastike määrätään erikseen siitä aiheutuvan kustannuksen perusteella kultakin paikalta yhtä suureksi.

Autopaikkojen sähkö laskutetaan kulutuksen mukaan yhtiön päättämän veloitusperusteen mukaisesti vastikkeesta erillisenä veloituksena.

Kylmästä ja lämpimästä käyttövedestä suoritetaan erillinen korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus käyttäen tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia tunnuslukuja ja arviolaskutuksessa perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumääriä. Vesivastiketta voidaan periä vesimaksuennakkona tasauslaskutukseen asti.

Liiketilojen osalta hallitus voi määrätä ennakkona perittäväksi korvauksen kulutetusta vedestä liiketilan osalta edellisen tilikauden toteutuneen kulutuksen mukaan.

Mikäli kulutustietoa ei olisi käytössä, määrätään myös liiketilan osalta ennakkomaksu 5 henkilön mukaan.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sopimuksen mukaisesti.

Muut korvaukset ja maksut

Yhtiön hallintaan jäävistä autopaikoista peritään hallituksen määräämä korvaus. Jos yhtiön välittömään hallintaan jääviä autopaikkoja yhtiökokouksen päätöksellä käytetään muutoin kuin vieraspaikkoina, niiden

käytöstä perittävistä maksuista päättää yhtiön hallitus.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevien tilojen käytöstä päättää yhtiön hallitus.

Jälkikäteen pysäköintipaikoille rakennettavien sähköautojen latauspisteiden tai muiden vastaavien järjestelmien sähkökulutuksesta peritään eri korvaus mittauksen perusteella.

Yhtiön hallitus päättää osakkaiden hakemuksesta mahdollisten sähköautojen tarpeita varten tarvittavien sähkökulutusmittarilla varustettujen nopeiden latausasemien teettämisestä osakkaiden autopaikoille. Näistä aiheutuvista mm hankinnasta, huollosta, ylläpidosta ja uusimisesta johtuvista kustannuksista sekä sähkökulutuksesta vastaa osakas, jonka autopaikalle muutokset tehdään. Latauspisteitä voidaan teettää vain rajallinen määrä kiinteistön sähköliittymän rajoissa.

Yhtiö vastaa sähköautopaikkojen latausasemien vakuuttamisesta, kuitenkin siten, että mahdollisesta omavastuuosuudesta ja käsittelykustannuksista vastaa ko. osakas, joka vastaa myös itse aiheuttamastaan vahingosta johtuvista kustannuksista.

Vastikkeen sekä edellä mainittujen korvausten maksuajan ja tavan määrää yhtiön hallitus.

#### 7 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta tarkistamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumusta. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään huoneistoa arvonlisäverolaisissa tarkoitettulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen pinta-aloja seuraavasti:

1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

2) Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen pinta-alaperusteinen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi

vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua huoneistoa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai tarkistettava vero.

3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Edellä mainituista periaatteista poiketen yhtiön osakashallinnassa ja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä oleviin tiloihin kohdistuvaa uudisrakentamisinvestoinnin vähennyskelpoista arvonlisäveron määrää ei kuitenkaan oteta huomioon arvonlisäverovastikkeita eikä kunkin verolliseksi haettua huoneistoa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta määrättäessä, vaan uudisrakentamisinvestoinnin vähennyskelpoinen arvonlisäveron määrä kirjataan yhtiön velaksi perustajaurakoitsijalle, koska yhtiön ja perustajaurakoitsijan välisen urakkasopimuksen mukaisesti yhtiö on velvollinen maksamaan tätä arvonlisäverovähennystä vastaavan määrän lisäurakkahintana perustajaurakoitsijalle sen jälkeen, kun yhtiö on saanut arvonlisäverovähennyksen hyväkseen. Syynä menettelyyn on se, että arvonlisäveroa vastaavan määrän suorittaminen edellä mainituin tavoin perustajaurakoitsijalle on huomioitu urakkahinnassa sekä kyseisten tilojen hinnoittelussa.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistamisesta aiheutuva arvonlisäverokustannus ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä, tai ellei tämä ole mahdollista, se otetaan huomioon ylijäämänä kyseisen huoneiston vastikkeita määrättäessä.

Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

#### 8 § Lainaosuuden poismaksaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osakkeitaan rasittavan osuutensa kiinteistön hankkimista tai rakentamista, peruskorjausta, perusparantamista tai uudistusta varten otetuista yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön pitkäaikaisten lainojen lyhentämiseen.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyneillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan sekä lainaosuutta vastaava osuus muista pitkäaikaisten lainojen rahoituskuluista.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tämä rahoitusvaja.

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

Rakentamista varten otetut yhtiön pitkäaikaiset lainat eivät rasita autopaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita numerot 156426 - 161790.

#### 9 § Rahastot

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa kiinteistön rakennus-, lainojen lyhennys- ym. rahastoja. Rahaston mahdollisesta purkamisesta samoin kuin niissä oleville varoille maksettavasta korosta ynnä muista ehdoista päättää yhtiökokous.

#### 10 § Pääomavastikkeen tuloutus

Yhtiössä tehdään vuosittain verolainsäädännön kulloinkin sallimat enimmäispoistot, ellei poistojen tekeminen tässä laajuudessa johda tappiollisen vuosituloksen muodostumiseen, väärään tilinpäätösinformaatioon tai ole muuten perustellusti epätarkoituksenmukaista. Jos yhtiössä ei katsota voitavan tehdä poistoja, on verotuksen enimmäispoistot pyrittävä tekemään poistoerokirjauksin. Poistokirjausten tekeminen ei saa johtaa ylimääräisten vastikkeiden perimiseen osakkailta.

Lainsäädännön niin salliessa pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin kuin tuloutus ei johda yhtiölle tuloveron suorittamisvelvollisuuteen. Tätä määräystä ei sovelleta yhtiöjärjestyksen 8 §:ssä tarkoitettuihin osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta ja rahastoimisesta.

#### 11 § Huoneiston vuokraaminen

Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa eteenpäin sillä rajoituksella, ettei huoneistoa vuokrauksen johdosta luovuteta käytettäväksi useisiin peräkkäisiin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin tai muutoin lyhytaikaiseen majoitustoimintaan rinnastettavaan käyttöön.

#### 12 § Kunnossapitovastuu

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien

osakkeenomistajien asentamien tai asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko-, ja muu vastuu kyseisen huoneiston tai tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalla.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa sekä huoneistopihoilla ja huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja tekemään hallinnassaan olevilla huoneistopihoilla tai parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat rakennusten julkisivuun esim. rakenteisiin tai väreihin tai muuhun ulkonäköön vaikuttaviin seikkoihin.

Parvekelasitusten kiinteät lasit kuuluvat yhtiön hoito- ja puhtaanapitovastuulle. Samoin muut mahdolliset kiinteät julkisivulevyt huoneistojen parvekkeiden osalta.

Muutoin kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

#### 13 § Hallitus

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

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Ellei yhtiökokouksessa toisin päätetä, valitsee hallitus keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsen tai isännöitsijä katsoo tarpeelliseksi. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee muissa asioissa puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallituksen kokouksista on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen tai kokouksessa läsnä ollut isännöitsijä.

#### 14 § Isännöitsijä

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

Isännöitsijä ei voi toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

#### 15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus ja muu tilintarkastettava materiaali on toimitettava tilintarkastajalle viimeistään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan on annettava kertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

## 16 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja.

Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tulee olla joko KHT tai HT.

Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## 17 § Yhtiökokous

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

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus
- esitettävä 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.
- esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajat
- päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta
- päätettävä taseen osoittaman voiton käyttämisestä
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan palkkioista
- päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärä
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kokous on lain mukaan pidettävä.

## 18 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikkakunnalla. Lisäksi kokoukseen voi osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta teknisen apuvälineen avulla.

## 19 § Menettely yhtiökokouksessa

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

Kukin osake tuottaa yhden äänen kaikissa yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. Kuitenkin yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä yhden

osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa 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.

#### 20 § Tupakointikielto

Tupakointi on kielletty yhtiön rakennuksen kaikissa sisätiloissa riippumatta siitä, ovatko tilat osakashallinnassa vai yhtiön hallinnassa. Tupakointi on kielletty myös mahdollisilla huoneistoparvekkeilla ja huoneistopihoilla. Tupakointi on sallittua ainoastaan erikseen määritellyllä tupakointipaikalla.

#### 21 § Lunastus

Jos autohalli- tai autopihaosan hallintaan oikeuttava osake siirtyy muulta kuin yhtiöltä tai yhtiön perustajaosakkaalta sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeutettu osakkeenomistaja tai yhtiö itse, yhtiöllä ja osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa osake.

Lunastusoikeus syntyy kaikissa muissa saannoissa paitsi, seuraavissa tapauksissa:

- i. kun osake siirtyy samassa yhteydessä, kun samalle luovutuksensaajalle siirretään yhtiön asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava osake;
- ii. kun osake siirtyy perintönä, testamentilla, lahjana tai pesänjaossa avio-oikeuden nojalla; tai
- iii. kun osake siirtyy luovuttajan puolisolle, lapselle tai lapsenlapselle.

Muilta osin lunastusmenettelyssä noudatetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

Tämä pykälä on merkittävä autopaikkojen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään, osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

