

## PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 03.10.2017  
Toiminimi: Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0235027-4  
Voimassaoloaika, alkaen 19.09.2017

Kyselyajankohta: 03.10.2017 09:13:37

## YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 52 ja kotipaikka Helsinki.

## 2 § Toimiala

Yhtiön tarkoituksensa toteuttamista varten omistamat rakennukset sijaitsevat yhtiön omistamalla tontilla n:o 35 korttelissa n:o 81 Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa.

## 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 216 euroa ja osakkeiden lukumäärä 108 kpl.

## 4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat pysyvän oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön talossa seuraavasti:

Huoneiston N:o	Porras ja kerros	Huoneisto- tyyppi	Osakkeiden N:o	Pinta-ala m <sup>2</sup>
1	A 1	1 h + k	1-2	40
2	1	1 h	3	17,3
3	1	1 h	4	17,2
4	1	1 h + k	5-6	27,35
5	2	1 h + k	7-8	41,85
6	2	1 h	9	18,4
7	2	1 h	10	21,7
8	2	1 h + k	11-12	29,75
9	3	1 h + k	13-14	41,85
10	3	1 h	15	18,4
11	3	1 h	16	21,0
12	3	1 h + k	17-18	29,75
13	4	1 h + k	19-20	40,85
14	4	1 h	21	18,4
15	4	1 h	22	21,0
16	4	1 h + k	23-24	29,75
17	B 1	1 h + k	25-26	27,65
18	1	1 h	27	18,0
19	1	1 h	28	12,75
20	1	1 h + k	29-30	27,5
21	1	1 h + k	31	24,0
22	2	1 h + k	33-34	27,5
23	2	1 h	35	18,55
24	2	1 h	36	14,0
25	2	1 h + k	37-38	33,25
26	2	1 h + k	39-40	30,15
27	3	1 h + k	41-42	27,5
28	3	1 h	43	18,0
29	3	1 h	44	14,0
30	3	1 h + k	45-46	35,5
31	3	1 h + k	47-48	30,15
32	4	1 h + k	49-50	27,5
33	4	1 h	51	18,0
34	4	1 h	52	14,0
35	4	1 h + k	53-54	34,65

36	4	1 h + k	55-56	35,5
37	C 1	1 h + k	57-58	27,5
38	1	1 h + k	59-60	29,0
39	1	1 h	61	15,0
40	2	1 h + k	62-63	28,0
41	2	1 h + k	64-65	29,8
42	2	1 h	66	16,0
43	3	1 h + k	67-68	28,0
44	3	1 h + k	69-70	29,75
45	3	1 h	71	16,0
46	D 1	1 h	72	22,0
47	1	1 h	73	16,0
48	1	1 h	74	31,5
49	1	1 h	75	13,3
50	1	1 h	76	23,0
51	1	1 h	77	22,5
52	1	1 h	78	15,5
53	1	1 h	79	16,5
54	1	1 h + k	80-81	32,65
55	2	1 h	82	21,45
56	2	1 h + k	83-84	46,8
57	2	1 h	85	16,2
58	2	1 h	86	24,0
59	2	1 h	87	24,0
60	2	1 h	88	17,2
61	2	1 h	89	18,0
62	2	1 h	90	32,5
63	2	1 h	91	30,25
64	2	1 h + k	92-93	34,9
65	3	1 h	94	21,45
66	3	1 h + k	95-96	46,8
67	3	1 h	97	15,6
68	3	1 h	98	24,0
69	3	1 h	99	24,0
70	3	1 h	100	17,2
71	3	1 h	101	18,0
72	3	1 h	102	32,5
73	3	1 h	103	30,25
74	3	1 h + k	104-105	34,9
75	1 porraskäytävä	1 h	106	12,25
76	1	1 h	107	12,25
77	pohjakerros	varasto	yhtiön hallinnassa	200,0
78	pohjakerros	liiketila	108-109	32,0
79-80	pohjakerros	puotihuone	yhtiön hallinnassa	yht. 70
		ja varasto		

## 5 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajan hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella sekä yhtiön välittömässä hallinnassa olevista tiloista saatavilla vuokratuloilla katetaan kaikki muut menot.

Hoito- ja pääomavastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-alojen suhdetta. Vastikekerroin on kaikilla asuinhuoneistoilla yksi (1). Huoneistosta nro 78 (osakkeet 108-109) perittävä vastike määräytyy kuitenkin pinta-alan 1,2-kertaisen määrän mukaan. Mikäli yhtiön omistuksessa olevia muita tiloja myydään, tulevat niiden vastikekertoimet määräytymään käyttötarkoitusta vastaavasti joko kertoimella yksi (1) tai 1,2.

Vedestä, jätevedestä ja veden lämmittämisestä aiheutuvat kulut katetaan hoitovastikkeella.

Mikäli yhtiökokouksen päätöksellä huoneistoihin asennetaan kylmän- ja lämpimän veden vesimittarit, osakkailta peritään edellä mainittujen vastikkeiden lisäksi vesivastiketta, jonka suuruus määrätään mittareiden osoittamien huoneistokohtaisten kulutuslukujen mukaan. Kun laitteet on asennettu, suoritetaan mittauksen perusteella laskutettavat kustannukset mainittuun vastikkeeseen sisältyvien kustannusten sijasta.

Hallitus määrää vastikkeiden maksuajan ja -tavan.

Yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokraamisesta päättää yhtiön hallitus.

6 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistaja on oikeutettu joko kokonaan tai osittain maksamaan osakkeitaan rasittavan osuuden yhtiön pääomalainoista, maksuperusteen ollessa sama kuin 5 §:n pääomavastikeperuste, suorittamalla yhtiölle osuuttaan tai sen määräosaa vastaavan rahamäärän.

Tällä tavoin lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista johtuneista menoista.

Milloin osakas on maksanut lainaosuudestaan määräosan, määrätään hänen vastikkeensa siten, että siihen edellä mainittujen muiden menojen osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat kustannukset.

Hallitus voi määrätä, milloin lainaosuuden suorituksia otetaan vastaan. Hallitus voi myös määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan 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 pääomanlisäykset laskettuina siihen

päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osakassuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

#### 7 § Kunnossapitovastuu

Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan pitämään huoneistonsa hyvässä kunnossa ja toimittamaan siinä kaikki rakennusteknilliset sisäkorjaukset.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa sähköjohtojen huoneiston sisäjohdot, kun taas nousujohto mittaritaulu mukaan luettuna on yhtiön kunnossapidettävä.

Osakkeenomistaja vastaa huoneistossa yhtiön järjestelmiin kytkettyjen koneiden ja laitteiden, kuten esim. pyykin- ja astianpesukoneiden, niiden kytkentälaitteiden ja varusteiden sekä niiden liittämiseksi yhtiön vesi- ja viemäriverkostoon tarvittavien laitteiden kunnossapidosta ja niiden puutteellisuuden, kulumisen tai vian ja sen rakennukselle aiheuttamista vioista, vikojen korjaamisesta sekä niiden kustannuksista.

Edellä kappaleessa 3 mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perussparantamisesta ja uudistamisesta, sekä edellä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista, sekä vakuutusyhtiön vahingon takia määräämästä omavastuusta.

Muilta osin kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajan ja yhtiön kesken asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti.

#### 8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen (3-5) varsinaista ja kaksi (2) varajäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajan valitsee hallitus keskuudestaan. Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on läsnä saapuvilla joko henkilökohtaisesti tai sähköistä viestintävälinettä käyttäen. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolijoiden allekirjoitettava.

#### 9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on isännöitsijä, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön omaisuutta ja juoksevaa hallintoa sekä huolehtia kiinteistön ja rakennuksen pidosta. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

#### 10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

#### 11 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa kuitenkaan tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä.

#### 12 § Tilikausi

Yhtiön tilit päätetään kalenterivuosittain.

#### 13 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamalla posti-, sähköposti- tai muun tietoliikenneyhteyden osoitteella aikaisintaan kaksi kuukautta (2 kk) ja viimeistään kaksi viikkoa (2 vkoa) ennen yhtiökokousta.

#### 14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

##### Esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus;
- 2) 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;
- 3) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;

##### Päätettävä:

- 4) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 5) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 6) toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta;
- 7) vahvistaa talousarvio ja määrätään osakkeenomistajan yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus;
- 8) hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan palkkiot;
- 9) hallituksen jäsenten lukumäärästä;

##### Valittava:

- 10) hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja;

##### Käsiteltävä:

- 11) muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Mikäli osakkeenomistaja tahtoo saattaa jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava

hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

#### 15 § Yhtiökokousmenettely

Äänestyksessä kukin osakas äänestää ainoastaan yhdellä äänellä, vaikka hän omistaisikin useamman kuin yhden osakkeen. Poissaolevalla osakkaalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan ei kuitenkaan saa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) yhtiökokouksessa edustettujen osakkeiden osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli asunto-osakeyhtiölaissa ei toisin säädetä, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Henkilövaaleissa katsotaan kuitenkin valituiksi ne, jotka saavat eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

#### 16 § Ylimääräinen yhtiökokous

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 kahden (2) viikon kuluessa vaatimuksen saapumisesta.

#### 17 § Järjestyssäännöt

Järjestyssäännöt vahvistaa yhtiökokous tai yhtiökokouksen valtuuttamana hallitus.

#### 18 § Yhtiölakien noudattaminen

Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevia asunto-osakeyhtiöistä annettujen lakien säännöksiä.

