

ASUNTO OY JÄTKÄSAAREN AZORIT

YHTIÖJÄRJESTYS

- 1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Jätkäsaaren Azorit ja kotipaikka on Helsinki.
- 2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin 20829 tonttia 1, osoitteessa Azorienkuja 1, Helsinki, sekä omistaa ja hallita tälle tontille rakennettua asuinrakennusta, jossa huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Yhtiö myös omistaa ja hallitsee asemakaavan mukaisen pysäköintipaikkavelvoitteensa täyttämiseksi osaa korttelin 20829 tonttien 1-3 yhteisomistuksessa olevasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja sitä kattavasta pihakannesta, joka asemakaavan määräysten mukaisesti muodostaa korttelin yhteiskäytössä olevan piha-alueen.
- 3 § Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa euroa (2.500,00 €). Osakkeita on neljäkymmentäkahdeksantuhatta satakaksikymmentä (48 120) kappaletta. Yhtiön osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.
- 4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Porras	Asunto	Krs	Huoneisto	m2	Osakkeet	Lkm
A	1	1	1h+kt	32,5	1 – 325	325
A	2	1	1h+kt	29	326 – 615	290
A	3	2	3h+kt	69,5	616 – 1310	695
A	4	2	4h+kt+s	91,5	1311 – 2225	915
A	5	2	1h+kt	29	2226 – 2515	290
A	6	2	2h+kt	43	2516 – 2945	430
A	7	2	3h+kt+s	83	2946 – 3775	830
A	8	2	2h+kt	45	3776 – 4225	455
A	9	3	3h+kt	69,5	4226 – 4920	695
A	10	3	4h+kt+s	91,5	4921 – 5835	915
A	11	3	1h+kt	29	5836 – 6125	290
A	12	3	2h+kt	43	6126 – 6555	430
A	13	3	3h+kt+s	83	6556 – 7385	830
A	14	3	2h+kt	45	7386 – 7835	450
A	15	4	3h+kt	69,5	7836 – 8530	695
A	16	4	4h+kt+s	91,5	8531 – 9445	915
A	17	4	1h+kt	29	9446 – 9735	290
A	18	4	2h+kt	43	9736 – 10165	430
A	19	4	3h+kt+s	83	10166 – 10995	830
A	20	4	2h+kt	45	10996 – 11445	450
A	21	5	3h+kt	69,5	11446 – 12140	695
A	22	5	4h+kt+s	91,5	12141 – 13055	915
A	23	5	1h+kt	29	13056 – 13345	290
A	24	5	2h+kt	43	13346 – 13775	430
A	25	5	3h+kt+s	83	13776 – 14605	830
A	26	5	2h+kt	45	14606 – 15055	450
B	27	1	2h+kt	45,5	15056 – 15510	455
B	28	1	2h+kt	47,5	15511 – 15985	475
B	29	2	4h+kt+s	92	15986 – 16905	920
B	30	2	1h+kt	29	16906 – 17195	290
B	31	2	2h+kt	40	17196 – 17595	400

B	32	2	3h+kt	66	17596 – 18255	660
B	33	3	4h+kt+s	92	18256 – 19175	920
B	34	3	1h+kt	29	19176 – 19465	290
B	35	3	2h+kt	40	19466 – 19865	400
B	36	3	3h+kt	66	19866 – 20525	660
B	37	4	4h+kt+s	92	20526 – 21445	920
B	38	4	1h+kt	29	21446 – 21735	290
B	39	4	2h+kt	40	21736 – 22135	400
B	40	4	3h+kt	66	22136 – 22795	660
B	41	5	4h+kt+s	92	22796 – 23715	920
B	42	5	1h+kt	29	23716 – 24005	290
B	43	5	2h+kt	40	24006 – 24405	400
B	44	5	3h+kt	66	24406 – 25065	660
B	45	6	4h+kt+s	92	25066 – 25985	920
B	46	6	1h+kt	29	25986 – 26275	290
B	47	6	2h+kt	40	26276 – 26675	400
B	48	6	3h+kt	66	26676 – 27335	660
B	49	7	4h+kt+s	92	27336 – 28255	920
B	50	7	1h+kt	29	28256 – 28545	290
B	51	7	2h+kt	40	28546 – 28945	400
C	52	2	4h+kt+s	78,5	28946 – 29730	785
C	53	2	3h+kt	52	29731 – 30250	520
C	54	2	4h+kt+s	107	30251 – 31320	1070
C	55	3	3h+kt	67	31321 – 31990	670
C	56	3	5h+kt+s	110	31991 – 33090	1100
C	57	3	3h+kt	52	33091 – 33610	520
C	58	3	4h+kt+s	107	33611 – 34680	1070
C	59	4	3h+kt	67	34681 – 35350	670
C	60	4	5h+kt+s	110	35351 – 36450	1100
C	61	4	3h+kt	52	36451 – 36970	520
C	62	4	4h+kt+s	107	36971 – 38040	1070
C	63	5	3h+kt	67	38041 – 38710	670
C	64	5	5h+kt+s	110	38711 – 39810	1100
C	65	5	3h+kt	52	39811 – 40330	520
C	66	5	4h+kt+s	107	40331 – 41400	1070
C	67	6	3h+kt	67	41401 – 42070	670
C	68	6	5h+kt+s	110	42071 – 43170	1100
C	69	6	3h+kt	52	43171 – 43690	520
C	70	6	4h+kt+s	107	43691 – 44760	1070
C	71	7	3h+kt	67	44761 – 45430	670
C	72	7	5h+kt+s	110	45431 – 46530	1100
C	73	7	3h+kt	52	46531 – 47050	520
C	74	7	4h+kt+s	107	47051 – 48120	1070

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät seuraavat tilat:

- väestönsuojatilat, lämmönjakohuone ja muut tekniset tilat, jätehuone, lajitteluhuone, pesutupa, kuivaushuonetilat, irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, talosaunatilat, lastenvaunuvarastot, kerhotila
- kaksi (2) 1. kerroksessa sijaitsevaa liiketilaa pinta-aloiltaan 139,5 m² ja 129,5 m²
- pihakannen alaisessa autohallissa sijaitsevat 29 autopaikkaa ja 2 moottoripyöräpaikkaa
- 18 kpl autopaikkoja Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n Atlantinkaaren pysäköintilaitoksessa

Lisäksi yhtiön hallintaan jäävät porrashuoneet hisseineen, käytävät sekä piha-alue.

5 §

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden.

Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lattiapinta-aloja ja vastike on, mikäli 6 §:stä ei muuta johdu, määrättävä kultakin neliömetriltä samansuuruiseksi.

Pääomavastike A

Pääomavastikkeelle A katetaan yhtiön rakennusaikaisten lainojen tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot.

Pääomavastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4§:ssä mainittuja osakkeiden lukumääriä.

Ellei tästä tai 6§:stä muuta johdu, on pääomavastike A määrättävä kultakin osakkeelta samansuuruiseksi.

Pääomavastike A määrätään niille asuinhuoneistoille, joihin kohdistuu yhtiön rakentamisaikaista tai vastaavaa lainaa.

Pääomavastike B

Pääomavastikkeella B katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksista. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot.

Pääomavastike B määrätään niille asuinhuoneistoille, joihin kohdistuu edellä mainittua yhtiön pitkäaikaista lainaa.

Pääomavastikkeen B suuruuden perusteena käytetään edellä 4§.ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja.

Ellei tästä tai 6§:stä muuta johdu, on pääomavastike B määrättävä kultakin asuinhuoneiston pinta-alaneliömetriltä samansuuruiseksi.

Yhtiöllä on myös kaapelitv-/laajakaistavastike, jota peritään samansuuruisena rahamääränä jokaiselta asuinhuoneistolta. Vastike peritään jokaiselta kalenterikuukaudelta, jonka aikana palvelu on käytettävissä.

Huoneistoissa kulutetusta lämpimästä ja kylmästä käyttövedestä ja jätevedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden määrää yhtiön hallitus käyttäen arviolaskutuksessa perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää sekä mahdollisesti tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja. Vastikkeen ja vedestä suoritettavan korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta sähköstä osakkeenomistaja on velvollinen tekemään sähkösopimuksen sähköntoimittajan kanssa ja suorittamaan korvauksen suoraan sähköntoimittajalle sopimuksen mukaisesti.

Yhtiökokous päättää yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käytöstä ja niistä perittävistä käyttökorvauksista. Yhtiön välittömässä hallussa olevista liikehuoneistoista ja autopaikoista perittävistä vuokrista ja muista vuokraamisen ehdoista päättää kuitenkin yhtiön hallitus.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset ja vuokrat, kuten autopaikoista ja liikehuoneista perittävät vuokrat, sauna- ja pesutupamaksut, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8. luvussa tarkoitettulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3. luvun 7 §:n mukaisesti.

6 §

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle 5 §:ssä määritettyjen pääomavastikeperusteiden mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

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 indeksiehdosta aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä, joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno. Mahdolliset pankin perimät kulut ylimääräisestä lyhennyksestä johtuen peritään lainaosuutensa suorittaneelta jälkikäteen.

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 pykälissä on määrätty.

Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

- 8 § Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänen on ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista taloyhtiön hallitukselle.

Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle tai kun osakkeiden siirtyminen on muulla tavalla tullut hallituksen tietoon, oikeus lunastaa osakkeet 10 §:ssä määrättyllä tavalla lasketulla lunastushinnalla.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu aviopuolisolle, rintaperillisille, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisarukselle tai sisarpuolelle.

- 9 § Yhtiön hallituksen on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin Kaupungin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikölle tapahtuneesta luovutuksesta kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon ja liitettävä ilmoituksen selvitys hallituksen määräämästä lunastushinnasta ja sen perusteena olevasta laskelmasta. Ilmoituksen mukana on toimitettava kopio kauppakirjasta tai muusta luovutusasiakirjasta.

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikön on ilmoitettava yhtiön hallitukselle lunastusoikeuden käyttämisestä kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon.

Lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahden viikon kuluttua siitä, kun lunastushinta on määrätty ja lunastusoikeuden käyttämisestä on ilmoitettu yhtiölle.

- 10 § Osakkeiden lunastushinta lasketaan siten, että asunnon valmistumisajankohdan hinta-arvo tarkastetaan Tilastokeskuksen julkaisemilla asuntojen hintaindeksillä (2005=100) ja rakennuskustannusindeksillä (2005=100) rakennuksen valmistumisajankohdasta lunas-

tushinnan laskenta-ajankohtaan. Asunnon hankinta-arvoon lisätään ennen indeksitarkistusta huoneistoon rakennusaikana tehtyjä muutos- ja lisätöiden kustannuksia siltä osin, kuin osakkeenomistaja esittää niiden tekemisestä ja kustannuksista hyväksyttävän selvityksen.

Lunastushinta määrätään sen indeksin perusteella, joka tuottaa korkeamman hinnan.

Jos yhtiö omistaa useampia rakennuksia, kaikkien sen huoneistojen valmistumisajankohtana käytetään lunastushintaa laskettaessa viimeksi valmistuneen asuinrakennuksen valmistumisajankohtaa.

Lunastushintaan lisätään huoneistokohtainen osuus mahdollisten yhtiön omistamien rakennusten parannusten ja peruskorjausten kustannuksista vähennettynä samassa yhteydessä tehtyjen vuosikorjausluonteisten töiden osuudella kokonaiskustannuksista ja tarkistettuna valmistusajankohdasta lukien indeksillä edellä tässä pykälässä kuvatulla tavalla.

Lunastushinnasta vähennetään asunnon vastuulle vastikeperusteen mukaan tuleva osuus yhtiön lainoista.

- 11 § Yhtiön omistama rakennus voidaan myydä ja vuokraoikeus siirtää vain sellaiselle asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 7 – 11 §:ssä on määrätty. Pykälien 7 - 11 muuttamisesta vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 7 – 11 ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

- 12 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut kolme (3) tai viisi (5) 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 yli puolet jäsenistä on paikalla puheenjohtaja mukaan lukien. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee muissa asioissa puheenjohtajan mielipide ja vaaleissa arpa.
- 14 § Yhtiöllä on oltava rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta lukien hallituksen nimittämä isännöitsijätutkinnon suorittanut ammatti-isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijän erottaa hallitus. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.
- 15 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä ja hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.
- 16 § Yhtiön tilit päätetään kalenterivuosittain. Tilinpäätös on viimeistään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajille, joiden tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle kahden viikon kuluessa tämän jälkeen, kuitenkin vähintään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.
- 17 § Yhtiössä on 1 - 2 tilintarkastajaa ja heillä 1 – 2 varatilintarkastajaa. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajien toimikausi on kalenterivuosi ja heidän tehtävänsä päättyvät ensimmäisen valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.
Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selityksen yhtiökokoukselle.

- 18 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain viimeistään kesäkuussa hallituksen määrämänä päivänä.
Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus tai yhtiökokous niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.
- 19 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan ensisijaisesti sähköpostilla kullekin osakkaalle hänen ilmoittamaansa sähköpostiosoitteeseen. Mikäli osakkaalla ei ole sähköpostiosoitetta, niin ne toimitetaan kirjallisesti osakkeen omistajan ilmoittamaan postiosoitteeseen.
Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.
- 20 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:
- 1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot sekä toimintakertomus
 - 2 tilintarkastuskertomus
 - 3 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, sekä
 - 4 hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat
- päätettävä:
- 5 tilinpäätöksen vahvistamisesta
 - 6 vastuuvapaudesta hallitukselle ja isännöitsijälle
 - 7 taseen osoittaman tuloksen käsittelemisestä
 - 8 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta
 - 9 hallituksen jäsenten lukumäärästä
 - 10 tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärästä
 - 11 osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien hoito-, rahoitus- ja erillisvastikkeiden suuruudesta
 - 12 talousarviosta
- valittava:
- 13 hallituksen jäsenet
 - 14 tilintarkastajat ja varatilintarkastajat
- 21 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.
Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.
Yhtiökokouksessa kukin kokouksessa läsnä oleva henkilö voi edustaa enintään 1/10 koko yhtiön osakekannasta tai 2/5 kokouksessa edustetuista äänistä.
- 22 § Vastuu osakkeenomistajien jälkikäteen rakentamien huoneistokohtaisten ilmalämpöpumppujen, höyry- ja infrapunasaunojen ja muiden mahdollisten rakennelmien korjauksesta, kunnossapidosta, niistä aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista ja mahdollisista vahingoista sekä mahdollisista häiriöistä muille huoneistoille, asukkaille tai yhtiön rakennukselle tai laitteille kuuluu em. laitteiden ja rakenteiden rakentaneille osakkeenomistajille.

Yhtiön asuinhuoneiston osakkeenomistaja tai asuinhuoneiston vuokralainen ei ole oikeutettu käyttämään hallitsemaansa huoneistoa tai tilaa huoneiston yhtiöjärjestykseen merkittyä luonnetta vastaamattomaan tarkoitukseen. Siinä tapauksessa, että osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se tämän yhtiöjärjestyksen mukaan on tarkoitettu käytettäväksi, on yhtiöllä oikeus asunto-osakeyhtiöstä annetun lain perusteella ottaa huoneisto yhtiön hallintaan.

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