

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 1552461-6  
Kaupparekisterinumero: 768.400

Yhtiö: As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto

Käsittelytoimisto: Helsingin maistraatti  
PL 309 (Albertinkatu 25)  
00181 Helsinki, puh. 0295539391

Jäljennöksen sisältö:  
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 03.04.2013  
Voimassaoloaika 03.04.2013 -

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.

## AS. OY HELSINGIN PITÄJÄNPUISTO

## YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto ja kotipaikka Helsinki.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita 47/100 suuruista määräosaa Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelissa nro 21 sijaitsevasta tontista nro 17 sekä omistaa ja hallita mainitulla tontilla sijaitsevaa yhtä (1) asuinrakennusta. Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Yhtiö omistaa ja hallitsee As. Oy Helsingin Pitäjänhovin Rnro 768.399 kanssa solmitun hallinnanjakosopimuksen mukaisesti 47/100 osaa tontin nro 17 maantasoisista piha- ja istutusalueista sekä parkkihallista pihakansineen.

3 § Yhtiön osakepääoma on kuusisataakahdeksankymmentäkahdeksantuhatta satakuusikymmentä (688.160) markkaa, jaettuna kymmeneentuhanteen sataankahteenkymmeneen (10.120) osakkeeseen. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Yhtiön osakekirjat on painettava asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

4 § Osakkeet antavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

porras ja huoneisto	kerros	huoneisto-tyyppi	pinta-ala m <sup>2</sup>	osakk. kpl	osake-numerot
A 1	1. krs	4h+k+s	88,0	207	1-207
A 2	1. krs	1h+kk+s	37,5	97	208-304
A 3	1. krs	2h+kk+s	50,0	121	305-425
A 4	1. krs	3h+k+s	74,5	168	426-593
A 5	2. krs	4h+k+s	88,0	212	594-805
A 6	2. krs	2h+k+s	62,5	147	806-952
A 7	2. krs	1h+kk+s	37,5	99	953-1051
A 8	2. krs	2h+kk+s	50,0	123	1052-1174
A 9	2. krs	3h+k+s	74,5	171	1175-1345
A 10	3. krs	4h+k+s	88,0	219	1346-1564
A 11	3. krs	2h+k+s	62,5	149	1565-1713
A 12	3. krs	1h+kk+s	37,5	100	1714-1813
A 13	3. krs	2h+kk+s	50,0	127	1814-1940
A 14	3. krs	3h+kk+s	74,5	176	1941-2116
A 15	4. krs	4h+k+s	88,0	225	2117-2341
A 16	4. krs	2h+k+s	62,5	153	2342-2494
A 17	4. krs	1h+k+s	37,5	103	2495-2597

A 18	4. krs	2h+kk+s	50,0	130	2598-2727
A 19	4. krs	3h+kk+s	74,5	180	2728-2907
A 20	5. krs	4h+k+s	88,0	231	2908-3138
A 21	5. krs	2h+k+s	62,5	157	3139-3295
A 22	5. krs	1h+kk+s	37,5	107	3296-3402
A 23	5. krs	2h+kk+s	50,0	133	3403-3535
A 24	5. krs	3h+kk+s	74,5	185	3536-3720
A 25	6. krs	4h+k+s	88,0	238	3721-3958
A 26	6. krs	2h+k+s	62,5	163	3959-4121
A 27	6. krs	1h+kk+s	37,5	110	4122-4231
A 28	6. krs	2h+kk+s	50,0	136	4232-4367
A 29	6. krs	3h+k+s	74,5	192	4368-4559
B 30	1. krs	5h+k+s	102,0	223	4560-4782
B 31	1. krs	1h+kk+s	37,5	93	4783-4875
B 32	1. krs	2h+kk+s	50,0	118	4876-4993
B 33	1. krs	3h+k+s	74,5	168	4994-5161
B 34	2. krs	5h+k+s	102,0	227	5162-5388
B 35	2. krs	2h+k+s	62,5	142	5389-5530
B 36	2. krs	1h+kk+s	37,5	94	5531-5624
B 37	2. krs	2h+kk+s	50,0	120	5625-5744
B 38	2. krs	3h+k+s	74,5	172	5745-5916
B 39	3. krs	5h+k+s	102,0	232	5917-6148
B 40	3. krs	2h+k+s	62,5	144	6149-6292
B 41	3. krs	1h+kk+s	37,5	96	6293-6388
B 42	3. krs	2h+kk+s	50,0	122	6389-6510
B 43	3. krs	3h+k+s	74,5	176	6511-6686
B 44	4. krs	5h+k+s	102,0	239	6687-6925
B 45	4. krs	2h+k+s	62,5	147	6926-7072
B 46	4. krs	1h+kk+s	37,5	99	7073-7171
B 47	4. krs	2h+kk+s	50,0	126	7172-7297
B 48	4. krs	3h+k+s	74,5	181	7298-7478
B 49	5. krs	4h+k+s	102,0	245	7479-7723
B 50	5. krs	2h+k+s	62,5	151	7724-7874
B 51	5. krs	1h+kk+s	37,5	103	7875-7977
B 52	5. krs	2h+kk+s	50,0	128	7978-8105
B 53	5. krs	3h+k+s	74,5	185	8106-8290
B 54	6. krs	5h+k+s	102,0	256	8291-8546
B 55	6. krs	2h+k+s	62,5	155	8547-8701
B 56	6. krs	1h+kk+s	37,5	107	8702-8808
B 57	6. krs	2h+kk+s	50,0	133	8809-8941
B 58	6. krs	3h+k+kh	74,5	187	8942-9128
B 59	7. krs	4h+k+s	102,0	264	9129-9392
B 60	7. krs	2h+k+s	62,5	164	9393-9556
B 61	7. krs	1h+kk+s	37,5	109	9557-9665
B 62	7. krs	2h+kk+s	50,0	137	9666-9802
B 63	7. krs	3h+k+s	74,5	198	9803-10000

Yhteensä 4035,5 10000

Autotalliosakkeet antavat oikeuden hallita kiinteistön kellarikerroksessa sijaitsevia huoneistotyyppin mukaisia autotallitiloja seuraavasti:

autotalli numero	huoneistotyyppi	pinta-ala m2	osakk. kpl	osake-numerot
------------------	-----------------	--------------	------------	---------------

80	autotalli+irtainvarasto	23	12	10001-10012
81	autotalli+irtainvarasto	21	12	10013-10024
82	autotalli	16	12	10025-10036
83	autotalli	15,5	12	10037-10048
84	autotalli	15,5	12	10049-10060
85	autotalli	16,5	12	10061-10072
86	autotalli	16,5	12	10073-10084
87	autotalli+irtainvarasto	20	12	10085-10096
88	autotalli+irtainvarasto	19,5	12	10097-10108
89	autotalli+irtainvarasto	19	12	10109-10120
Yhteensä		182,5	120	

Yhtiön välittömässä hallinnassa on:

kellarikerroksessa kaksi kuivaushuonetta yhteensä n. 19,0 m<sup>2</sup>, irtainvarasto n. 89,5 m<sup>2</sup>, irtainvarasto/VSS-tila n. 94,0 m<sup>2</sup>, lämmönjakuhuone, sähkökeskus, siivousvarasto sekä kaksi muuta varastoa, 1-kerroksessa kaksi ulkoiluvälinevarastoa yhteensä n. 96,0 m<sup>2</sup> ja kellarikerroksessa jätehuone n. 49,0 m<sup>2</sup>.

Lisäksi yhtiön hallinnassa on parkkihallista sijaitsevista autohallipaikoista 47/100 osaa.

5 § Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan jäljempänä määrättyjen periaatteiden mukaisesti yhtiölle vastiketta.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin. Vastikkeen suuruus määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Edellä mainitun periaatteen mukaan määritelty vastike peritään autotallien n:ot 80-89 (10 kpl, osakkeet n:ot 10001-10120) osalta kertoimella 0,5 x autotallin ja siihen mahdollisesti liittyvän irtainvaraston pinta-ala.

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön hankintaan, rakennuksen rakentamiseen, peruskorjauksiin tai perusparannuksiin kohdistuvat pitkäaikaiset lainat kuoletuksineen, korkoineen ja muine sanotuista lainoista aiheutuvine menoineen.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kaikki muut menot jäljempänä todetuin poikkeuksin.

Huoneistoissa kulutusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista suoritetaan hallituksen määräämä vesimaksu huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, jos yhtiön rakennukseen on asennettu tätä tarkoitusta varten mittauslaitteet. Jos yhtiön rakennuksessa ei ole huoneistokohtaisia vesimittareita, peritään tässä kohdassa tarkoitettut kustannukset käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden tai sitä muuten käyttävien

henkilöiden lukumäärää. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä käyttävien henkilöiden lukumäärä.

Yhtiön hallinnassa olevista parkkihallin autopaikoista peritään autopaikkamaksua, jonka suuruuden määrää hallitus.

Vastikkeen sekä edellisissä kappaleissa mainittujen käyttökorvausmaksujen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähkön toimittajan kanssa tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

6 § Yhtiön perimät käyttökorvaukset, kuten esim. autopaikkamaksu, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja 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.

7 § Vastuu osakkeenomistajan toteuttamista muutoksista ja lisäyksistä:

Osakkeenomistaja vastaa osakkeenomistajan toimesta huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehtyjen/teetettyjen rakenteellisten, sisustuksellisten tai muiden vastaavien muutosten ja/tai lisäysten kunnossapidosta (esim. LVIS-ratkaisut, huoneistoon asennettu takka tai ilmalämpöpumppu tai autotallin irtainvarasto). Osakkeenomistaja vastaa lisäksi kaikista mainituista muutoksista ja lisäyksistä yhtiölle aiheutuneista lisäkustannuksista sekä näiden yhtiön rakennukselle tai huoneistoille aiheuttamista vioista ja niiden korjaamisen kustannuksista.

Tämän määräyksen tarkoitus on, ettei yhtiölle aiheudu mitään kustannuksia mainituista muutoksista tai lisäyksistä.

Tässä mainittu vastuu kunnossapidosta käsittää vastuun kohteen huollosta, hoidosta, korjaamisesta, perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.

Osakkeenomistajan vastuu on edellä mainittu, vaikka muutos ja/tai lisäys on toteutettu huoneiston aikaisemman osakkeenomistajan toimesta.

Tässä mainittu osakkeenomistajan vastuu käsittää huoneistoon tai sen ulkopuolelle tehdyt sellaiset muutokset ja/tai lisäykset, joita huoneistossa ei ole alun perin tai yhtiön asentamana ollut. Niiltä osin kuin osakkeenomistaja on kajonnut alkuperäisenä tai perustasona oleviin rakenteisiin,

pintoihin, kalusteisiin, perusjärjestelmiin, laitteisiin tai muihin vastaaviin, niin vastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan.

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

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan 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 rahoitusvajaus.

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

Autotallien n:ot 80-89 (10 kpl, osakkeet n:ot 10001-10120) ovat vapaat yhtiön kiinteistön hankkimisesta aiheutuvista pitkäaikaisista lainoista, eli ne on myyty velattomana.

9 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3 - 5 varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

10 § 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.

Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

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

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

12 § Yhtiön toiminimi kirjoitetaan aina kaksi yhdessä. Toiminimen kirjoittamiseen ovat oikeutetut isännöitsijä, hallituksen jäsenet sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

13 § Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastuslaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvita.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajille, joiden on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kolme viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista hallitus antaa kirjallisen selityksen yhtiökokoukselle.

15 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten.

16 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

Kokouskutsu toimitetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

17 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1) esitettävä tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus;

2) 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; sekä

3) esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;

4) päätettävä tilinpäätöksen vahvistamisesta;

5) päätettävä taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

6) päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;

7) päätettävä talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä sekä

8) päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiosta;

9) valittava hallituksen jäsenet sekä

10) valittava tilintarkastajat.

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen vaadittava sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia ehditään sisällyttää kokouskutsuun.

18 § Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Yhtiökokouksessa kukaan ei saa äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.