

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 21.04.2023

Toiminimi: Asunto Oy Helsingin Capella

Yritys- ja yhteisötunnus: 2448822-3

Voimassaoloaika, alkaen 16.12.2022

Kyselyajankohta: 21.04.2023 09:06:11

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Capella.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 09101006520009

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 10652 sijaitsevaa tonttia 9 sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa asuinrakennusta ja rakennelmia. Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteen lasketusta lattiapinta-alasta ensin osa varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Yhtiö omistaa määräosan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 10652 sijaitsevan tontin 5 maanalaiseen osaan kohdistuvasta vuokraoikeudesta, josta vuokraoikeuden määräosaisten omistajien kesken on solmittu hallinnanjakosopimus.

Yhtiö omistaa Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n osakkeita ja Kalasataman Palvelu 2 Oy:n osakkeita.

4 § Huoneistoselitelmä

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

Talo 1

Osoite: Kalasatamankatu 32, Helsinki

Talo 1, Kalasatamankatu 32, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	4H+KT	89,00 m ²	1-260	260	asuinhuoneisto
Krs. 2., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 2	1H+KT	30,50 m ²	261-348	88	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 3	4H+KT	85,50 m ²	349-598	250	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 4	3H+KT	62,50 m ²	599-780	182	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 5	2H+KT	38,00 m ²	781-891	111	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

A 6	2H+KT	37,50 m ²	892-1000	109	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 7	5H+KT	89,00 m ²	1001- 1260	260	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 8	2H+KT	40,50 m ²	1261- 1378	118	asuinhuoneisto
Krs. 3., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 9	4H+KT	85,50 m ²	1379- 1628	250	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 10	3H+KT	62,50 m ²	1629- 1810	182	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 11	2H+KT	38,00 m ²	1811- 1921	111	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 12	2H+KT	37,50 m ²	1922- 2030	109	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 13	5H+KT	89,00 m ²	2031- 2290	260	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 14	2H+KT	40,50 m ²	2291- 2408	118	asuinhuoneisto
Krs. 4., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 15	4H+KT	85,50 m ²	2409- 2658	250	asuinhuoneisto
Krs. 5., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 16	3H+KT	62,50 m ²	2659- 2840	182	asuinhuoneisto
Krs. 5., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 17	3H+KT	76,00 m ²	2841- 3062	222	asuinhuoneisto
Krs. 5., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

A 18	5H+KT	89,00 m ²	3063- 3322	260	asuinhuoneisto
Krs. 5., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 19	2H+KT	40,50 m ²	3323- 3440	118	asuinhuoneisto
Krs. 5., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 20	4H+KT	85,50 m ²	3441- 3690	250	asuinhuoneisto
Krs. 6., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 21	3H+KT	62,50 m ²	3691- 3872	182	asuinhuoneisto
Krs. 6., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 22	3H+KT	76,00 m ²	3873- 4094	222	asuinhuoneisto
Krs. 6., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 23	5H+KT	89,00 m ²	4095- 4354	260	asuinhuoneisto
Krs. 6., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 24	2H+KT	40,50 m ²	4355- 4472	118	asuinhuoneisto
Krs. 6., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 25	4H+KT	85,50 m ²	4473- 4722	250	asuinhuoneisto
Krs. 7., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 26	3H+KT	62,50 m ²	4723- 4904	182	asuinhuoneisto
Krs. 7., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 27	3H+KT	76,00 m ²	4905- 5126	222	asuinhuoneisto
Krs. 7., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 28	5H+KT	89,00 m ²	5127- 5386	260	asuinhuoneisto
Krs. 7., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
A 29	2H+KT	40,50 m ²	5387- 5504	118	asuinhuoneisto
Krs. 7., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

A 30 4H+KT 85,50 m² 5505- 250 asuinhuoneisto
5754

Krs. 8., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 31 3H+KT 62,50 m² 5755- 182 asuinhuoneisto
5936

Krs. 8., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

A 32 2H+KT 38,00 m² 5937- 111 asuinhuoneisto
6047

Krs. 8., Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kaksi liiketilaa ja liiketilan tekninen tila. Liiketila LT1 on pinta-alaltaan n. 139 m² ja liiketila LT2 pinta-alaltaan n. 38 m². Yhtiöllä on käytössään kahdeksantoista (18) nimeämätöntä pysäköintipaikkaa, joista yksi (1) pysäköintipaikka on ensisijaisesti tarkoitettu liiketiloille. Pysäköintipaikat sijoittuvat kahteen yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen, joista toinen sijaitsee pääosin tontin 10652/5 maanalaisella määrälalalla ja toinen tonttien 10652/7, 8 ja 9 alueella. Lisäksi yhtiön välittömään hallintaan jäävät mm.: talosaunaosastot, pesula, siivouskomero, LJH, SPK, irtaimistovarastot, UVV, LVV, kuivaushuone, talovarasto, kerhuhuone ja IV-konehuone.

5 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kuusituhatta neljäkymmentäseitsemän (6.047) euroa jaettuna kuuteentuhanteen neljäänkymmeneenseitsemään (6.047) yhden (1) euron suuruiseen, määrätulle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

6 § Yhteisjärjestelysopimus

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 10652 tonttien 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus korttelissa 10652 sijaitsevia tontteja 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ja 9 koskevasta järjestelystä. Yhteisjärjestelysopimus koskee mm. seuraavia asioita: yhteiskäyttöinen piha-alue, pysäköintilaitokset, jätteen putkikeräysjärjestelmä, lajitteluhuone, pelastus- ja sammutusreitit, palomuurien rakentamatta jättäminen, hulevesien johtaminen, perustusten sijoittaminen, sopimusalueelle sijoitettavat johdot, putket, kaapelit yms. tekniset yhteydet, korttelimuuntajan sijoittaminen, maalämpö, ylläpidon järjestäminen, polkupyöräpaikat, tonttien 7-9 vesikattoja koskevat järjestelyt, tontilla 8 sijaitseva väestönsuoja, yhteistyön järjestäminen, vaiheittaisen rakentamisen toteuttaminen, tonttien omistus- ja hallintasuhteiden muuttaminen, ylläpitovastuuseen liittyvät toimenpiteet, asemakaavamuutoksia ja muita viranomaispäätöksiä, vakuuttamisvelvollisuus, sopimuksen muuttaminen ja muutoksen rekisteröinti.

7 § Yhtiön edustaminen

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

8 § Vastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen sekä vesimaksuun.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin jäljempänä mainittuun pääomavastikkeeseen tai vesimaksulla katettavat menot.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Vastikkeet määrää yhtiökokous käyttäen perusteena 4 §:n mukaisia asuinhuoneistojen pinta-aloja.

Huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella (vesimaksu). Hallitus voi määrätä perittäväksi ennakkomaksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistojen osalta huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään perustuen.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevien liiketilojen vuokrauksesta ja tiloista perittävästä vuokrasta päättää yhtiön hallitus.

Yhtiön hallitus päättää pysäköintipaikkojen käyttöoikeuksista ja käyttökorvauksesta. Yhtiö perii pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta käyttäjiltä käyttökorvauksen, jolla pyritään kattamaan pysäköintipaikoista yhtiölle aiheutuvat kulut. Käyttäjiltä veloitetaan käyttökorvauksen lisäksi pysäköintipaikoilla sähköauton tai muun vastaavan ajoneuvon lataukseen käytetyn energian käyttökustannus.

Yhtiön hallinnassa olevien tilojen kuten esim. pesulan, talosaunan ja kerhotilan käytöstä ja niistä mahdollisesti perittävistä käyttökorvauksista päättää yhtiön hallitus.

Vastikkeen sekä muun edellä mainitun korvauksen tai korvausten maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Asuinhuoneistoissa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan energian toimittajalle mahdollisine siirto- tai muine maksuineen tekemänsä sopimuksen mukaisesti.

Yhtiön tavanomaisesta jätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Mikäli huoneiston käytössä aiheutuu ongelmajätettä tai runsaasti pakkaus- tai muuta jätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiön perimät käyttökorvaukset, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvussa tarkoitettulla tavalla ja uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 3 luvun 7 § mukaisesti.

9 §

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan, mikäli lainan ehdot sen

sallivat, yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden yhtiön niistä menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Yhtiön on käytettävä osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet, viipymättä sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja muut mahdolliset maksut 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.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön muista paitsi edellä tarkoitetuista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen lasketaan edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

10 § Rahastot

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa kiinteistön rakennus-, lainojen lyhennys- ym. rahastoja.

11 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallitus valitsee hallituksen puheenjohtajan varsinaisten jäsenten keskuudesta.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Hallituksen toiminta

Hallitus 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 puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

13 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijätoimistoksi tulee mahdollisuuksien mukaan valita

Auktorisointiyhdistys ISA ry:n auktorisoima isännöitsijätoimisto.

Isännöitsijä ei saa toimia yhtiön hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

14 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on 1-2 varsinaista tilintarkastajaa ja tarvittaessa 1-2 varatilintarkastajaa sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT-yhteisö tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

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

15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta on luovutettava neljän (4) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajille, joiden on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kolme (3) viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

16 §

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai se lain mukaan on pidettävä tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa (1/10) kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava neljäntoista päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiökokoukseen saa osallistua myös siten, että osakkeenomistaja voi käyttää täysimääräisesti päätösvaltaansa yhtiökokouskutsussa ilmoitetun tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Hallitus voi päättää myös, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa täysimääräisesti ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että ilman kokouspaikkaa järjestettävään yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

17 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Yhtiökokouskutsut ja tiedonannot voidaan toimittaa myös sähköpostilla tai muulla tietoliikenneyhteydellä, jos osakkeenomistaja on sen yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoittanut.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

18 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. Tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. Tilintarkastuskertomus
3. Hallituksen kirjallinen selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä yhtiön kunnossapitoon liittyvistä tutkimuksista sekä näiden tekoajankohdat ja
4. Hallituksen kirjallinen selvitys rakennuksen kunnossapitoon liittyvästä tarpeesta, jossa on arvioitu kunnossapitotarpeet yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana siltä osin kuin on kyse sellaisista kunnossapitotarpeista, joilla on olennaista vaikutusta osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeen määrään tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkaille aiheutuviin kustannuksiin.

Päätettävä:

5. Tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
6. Toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta
7. Vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
8. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
9. Hallituksen jäsenten lukumäärästä ja
10. Talousarvion vahvistamisesta ja yhtiövastikkeen määrästä.

Valittava

11. Hallituksen jäsenet ja
12. Tilintarkastaja(t) ja tarvittaessa varatilintarkastaja(t).

Käsiteltävä

13. Mahdolliset muut kokouskutsussa mainitut asiat.

19 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan ei saa kuitenkaan äänestää enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa ei muutoin ole toisin määrätty, yksinkertaisella äänen 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. Äänen jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

20 §

Yhtiön huoneistojen 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. Muutoin kunnossapitovastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa asuinhuoneistoissa, osakashallinnassa olevissa tiloissa sekä huoneistoparvekkeilla sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi.

Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ilman yhtiön päätöstä tekemään hallinnassaan olevissa tiloissa kuten esimerkiksi parvekkeilla sellaisia korjaus-, kunnossapito- ja peruskorjaustoimenpiteitä tai asentamaan tai rakentamaan niille sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka vaikuttavat esim. rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin tai muihin sellaisiin seikkoihin. Kukin osakkeenomistaja vastaa itse osakashallinnassa olevien tilojen ja alojen kuten parvekkeiden siivouksesta ja puhtaanapidosta sekä hoitoon liittyvistä toimenpiteistä sekä näiden aiheuttamista kustannuksista, ellei tässä yhtiöjärjestyksessä muuta määrätä.

Huoneistojen tai huoneiston osan käyttäminen huoneistohotellitarkoituksessa tai niiden käyttäminen majoitusliiketoimintaan taikka lyhytaikaiseen majoitustoimintaan tai siihen rinnastettavaan käyttöön, kuten useisiin peräkkäisiin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin, on kielletty.

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemissa tiloissa ei saa tupakoida.

Hitas-määräykset

21 §

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 22, 23, 24 ja 25 pykälissä on määrätty.

22 §

Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänen on ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön hallitukselle.

Helsingin kaupungilla on kuukauden kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot, oikeus lunastaa osakkeet 24 §:ssä määrättyllä tavalla lasketulla lunastushinnalla.

Kaupungilla on lunastusoikeus esimerkiksi silloin, mikäli asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta tai muu luovutushinta ylittää 24 §:ssä mainitulla tavalla määrättyvän osakkeiden lunastushinnan (Hitas-enimmäishinnan) tai mikäli omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt muulle kuin luonnolliselle henkilölle.

Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu aviopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille.

23 §

Yhtiön hallituksen on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelujen asuntopalvelut-yksikölle tapahtuneesta luovutuksesta kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot ja liitettävä ilmoitukseen 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 hallitus on saanut huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n 3 momentissa tarkoitettun tiedon osakkeen siirtymisestä sekä muut ilmoituksen tekemistä varten tarvittavat tiedot.

Lunastushinta on suoritettava yhtiön hallitukselle viimeistään kahden viikon kuluttua lunastusvaatimuksen tekemiselle säädetyin määräaikaan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

24 §

Osakkeiden lunastushinta lasketaan siten, että asunnon valmistumisajankohdan hankinta-arvo tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaisemilla asuntojen hintaindeksillä (2005 on 100) ja rakennuskustannusindeksillä (2005 on 100) rakennuksen valmistumisajankohdasta lunastushinnan laskenta-ajankohtaan. Asunnon hankinta-arvoon lisätään ennen indeksitarkistusta huoneistoon rakennusaikana tehtyjen muutos- ja lisätöiden kustannukset 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 valmistumisajankohdasta lukien indeksillä edellä tässä pykälässä kuvatulla tavalla. Lunastushinnasta vähennetään asunnon vastuulle vastikeperusteen mukaan tuleva osuus yhtiön lainoista.

25 §

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 21-25 §:ssä on määrätty. Pykälien 21-25 muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 21-25 ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.