

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3419279-2

Yritys: Asunto Oy Helsingin Aavatar

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 03.05.2024 09:05:51



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Helsingin Aavatar.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 09101006690005
Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

4 § Huoneistoselitelmä

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

Nihdintranta 6

Osoite: Nihdintranta 6, Helsinki

Nihdintranta 6, Nihdintranta 6, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	5H+KT+S+terasi	116,00 m ²	1-315	315	asuinhuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 2	3H+KT+terassi	69,00 m ²	316-504	189	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 3	2H+KT+S	54,00 m ²	505-652	148	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 4	1H+KT	39,00 m ²	653-759	107	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 5	5H+KT	99,50 m ²	760-1032	273	asuinhuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 6	3H+KT	69,00 m ²	1033-1221	189	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 7	2H+KT+S	54,00 m ²	1222-1369	148	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 8	1H+KT	39,00 m ²	1370-1476	107	asuinhuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
A 9	5H+KT	99,50 m ²	1477-	273	asuinhuoneisto

1749

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 10	3H+KT	69,00 m ²	1750- 1938	189	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 11	2H+KT+S	54,00 m ²	1939- 2086	148	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 12	1H+KT	39,00 m ²	2087- 2193	107	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 13	5H+KT	99,50 m ²	2194- 2466	273	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 14	3H+KT	69,00 m ²	2467- 2655	189	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 15	2H+KT+S	54,00 m ²	2656- 2803	148	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 16	1H+KT	39,00 m ²	2804- 2910	107	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 17	5H+KT	99,50 m ²	2911- 3183	273	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 18	3H+KT	69,00 m ²	3184- 3372	189	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 19	2H+KT+S	54,00 m ²	3373- 3520	148	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 20	1H+KT	39,00 m ²	3521- 3627	107	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

A 21	5H+KT	99,50 m ²	3628- 3900	273	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 22	4H+KT+S+terasi	88,50 m ²	3901-4143	243	asuinhuoneisto
------	----------------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 23	3H+KT	76,00 m ²	4144-4351	208	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 24	2H+KT	56,50 m ²	4352-4506	155	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 25	3H+KT+S+terasi	78,00 m ²	4507-4720	214	asuinhuoneisto
------	----------------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 26	4H+KT+S	88,50 m ²	4721-4963	243	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 27	3H+KT	76,00 m ²	4964-5171	208	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 28	2H+KT	56,50 m ²	5172-5326	155	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 29	3H+KT+S	78,00 m ²	5327-5540	214	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 30	4H+KT+S	88,50 m ²	5541-5783	243	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 31	3H+KT	76,00 m ²	5784-5991	208	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 32	2H+KT	56,50 m ²	5992-6146	155	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 33	3H+KT+S	78,00 m ²	6147-6360	214	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	-----------	-----	----------------

Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 34	4H+KT+S	88,50 m ²	6361- 6603	243	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 35	3H+KT	76,00 m ²	6604- 6811	208	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 36	2H+KT	56,50 m ²	6812- 6966	155	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 37	3H+KT+S	78,00 m ²	6967- 7180	214	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 5, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 38	4H+KT+S	88,50 m ²	7181- 7423	243	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 39	3H+KT	76,00 m ²	7424- 7631	208	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 40	2H+KT	56,50 m ²	7632- 7786	155	asuinhuoneisto
------	-------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

B 41	3H+KT+S	78,00 m ²	7787- 8000	214	asuinhuoneisto
------	---------	----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 6, Pinta-alan tyyppi: Asuinala

Koko yhtiötä koskeva lisätieto

Yhtiön hallintaan jäävät tilat: ulkoiluvälinevarastot 3 kpl, lastenvaunuvarastot 2 kpl, irtaimistovarasto, irtaimistovarasto/VSS, pesula, pesulan wc tila, kuivaushuoneet 2 kpl, siivousvälinevarasto, talovarasto, yhteistila, saunatila ja tekniset tilat.

Yhtiö hallitsee vuokraoikeuden nojalla, määräosin, tonteilla 10669/5 ja 10669/6 olevaa kannenalaista pysäköintilaitosta. Yhtiön omistuksessa on mainitussa laitoksessa 19/40 autopaikkaa.

Yhtiön omistuksessa ja välittömässä hallinnassa olevien tilojen käytöstä ja perittävistä maksuista päättää yhtiön hallitus.

5 § Yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei saa tupakoida.

Osakkeenomistaja ei saa ilman yhtiön hallituksen antamaa kirjallista lupaa luovuttaa huoneistoa vuokrauksen johdosta käytettäväksi lyhytaikaisesti tai muutoin lyhytaikaiseen majoitustoimintaan rinnastettavaan käyttöön.

Vuokrauskieltoa koskevan määräyksen rikkomiseen sovelletaan huoneiston hallintaan ottoa koskevia asunto-osakeyhtiölain määräyksiä.

6 § Yhtiön osakkeet on jaettu kahdeksaantuhanteen (8.000) osakkeeseen. Osakepääomaa ei ole.

7 § Yhtiökokous määrää yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakautuu pääoma- ja hoitovastikkeeseen sekä veden kulutuksesta perittävään vastikkeeseen.

Pääomavastikkeella katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, mahdollisista indeksikorotuksista, lyhennyksistä ja muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista. Pääomavastike lasketaan käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

Huoneistoista perittävällä hoitovastikkeella katetaan yhtiön muut, kuin pääomavastikkeella ja vedestä perittävällä vastikkeella ja erillisellä korvauksella katettavat kustannukset. Hoitovastike lasketaan käyttäen edellä 4 §:ssä mainittuja pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

Veden kulutuksesta peritään erillinen vastike huoneistokohtainen lämpimän ja kylmän veden kulutusmittauksen perusteella. Hallitus voi määrätä perittäväksi ennakkomaksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistojen osalta huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Pääoma- ja hoitovastikkeen sekä muiden edellä mainittujen vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

8 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista joko kokonaan tai yhtiökokouksen päättämässä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista pois maksetuista 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.

Yhtiön on viimeistään seuraavan kerran lainoja lyhennettäessä käytettävä osakkeen omistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

9 § Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 10, 11, 12 ja 13 pykälissä on määrätty. Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

10 § Jos osakas luovuttaa omistamansa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, hänen on ilmoitettava luovutuksesta ja sen ehdoista yhtiön 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 12

§:ssä määrättyllä tavalla lasketulla lunastushinnalla.

Kaupungilla on lunastusoikeus esimerkiksi silloin, mikäli asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntihinta tai muu luovutushinta ylittää 12 §: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.

11 § 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 säädetyn määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

12 § 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 laskentaajankohtaan. 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 vuosi-korjausluonteisten töiden osuudella kokonaiskustannuksista ja tarkistettuna valmistumisajankohdasta lukien indeksillä edellä tässä pykälässä kuvatulla tavalla.

Lunastushinnasta vähennetään asunnon vastuulle vastikeperusteen mukaan tuleva osuus yhtiön lainoista.

13 § 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 9 - 13 §:ssä on määrätty. Pykälien 9 - 13 muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 9 - 13 ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

14 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä ja yksi (1) varajäsen.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

15 § 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. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee muissa asioissa puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallituksen kokouksista on laadittava pöytäkirja, jonka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

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

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion suuruuden määrää yhtiön hallitus.

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

18 § Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja. Varatilintarkastajaa ei tarvitse valita, jos tilintarkastajaksi on valittu tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajan toimikausi käsittää valinnan tapahtuessa kulumassa olevan tilikauden ja hänen tehtävänsä päättyy vaalin jälkeisen ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

19 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös tulee olla valmiina huhtikuun loppuun mennessä.

Yhtiön ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2024.

Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kahta viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

20 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.

21 § Kirjallinen kokouskutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Yhtiökokouskutsun tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

22 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1. Esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomuksen.

2. Esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä tarkistuksista ja niiden tekoajat.

3. Esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys rakennusten kunnossapitoon liittyvästä tarpeesta, joka on ajankohtainen yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana ja jolla on olennaista vaikutusta osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

4. Päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta.

5. Päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta.

6. Päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle.

7. Päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta.

8. Päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä.

9. Päätettävä talousarvion vahvistamisesta ja yhtiövastikkeen määrästä.

10. Valittava hallituksen jäsenet ja varajäsenet.

11. Valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

12. Käsiteltävä mahdolliset muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

24 § Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestääkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli asunto-osakeyhtiölaki ei toisin määrää. Vaalissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaali arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi yhtiökokouksen puheenjohtajan kannattama mielipide.