

Yhtiöjärjestys As Oy Helsingin Pasaati

1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on Asunto-osakeyhtiö Helsingin Pasaati.

2 § Kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden perusteella hallita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan korttelissa 10651 sijaitsevaa tonttia nro 3 ja omistaa ja hallita tontille rakennettavaa asuinrakennusta, jonka lattiapinta-alasta enin osa varataan osakkeenomistajien asuinhuoneistoiksi.

Lisäksi yhtiö voi omistaa ja hallita asemakaavan mukaisen pysäköintipaikkavelvoitteensa täyttämiseksi osaa korttelin yhteisomistuksessa olevasta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta.

Kalasataman Palvelu 2 Oy hallitsee korttelin piha-aluetta.

Yhtiö rakennuksineen toteutetaan ryhmärakennuttamishankkeena.

4 § Huoneistot

Yhtiössä jokainen huoneisto muodostaa yhden osakeryhmän. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoja yhtiön omistamassa rakennuksessa seuraavasti:

Asnro	Kerros	Asuntotyyppi	Ala [m ²]	Osakkeet	Osakkeet nro
A01	2. Kerros	1H+KT	42	84	1-84
A02	2. Kerros	2H+KT	57	114	85-198
A03	2. Kerros	2H+KT	47	94	199-292
A04	2. Kerros	2H+KT	63,5	127	293-419
A05	2. Kerros	3H+KT	69,5	139	420-558
A06	3. Kerros	2H+KT	42	84	559-642
A07	3. Kerros	2H+KT	57	114	643-756
A08	3. Kerros	2H+KT	47	94	757-850
A09	3. Kerros	2H+KT	47	94	852-944
A10	3. Kerros	3H+KT	87,5	175	945-1119
A11	4. Kerros	2H+KT	42	84	1120-1203
A12	4. Kerros	2H+KT	57	114	1204-1317
A13	4. Kerros	2H+KT	47	94	1318-1411
A14	4. Kerros	2H+KT	63,5	127	1412-1538

Pasaati ryra-sopimus, liite 4 A

A15	4. Kerros	3H+KT	69,5	139	1539-1677
A16	5. Kerros	2H+KT	42	84	1678-1761
A17	5. Kerros	2H+KT	57	114	1762-1875
A18	5. Kerros	2H+KT	47	94	1876-1969
A19	5. Kerros	2H+KT	63,5	127	1970-2096
A20	5. Kerros	3H+KT	69,5	139	2097-2235
A21	6. Kerros	2H+KT	42	84	2236-2319
A22	6. Kerros	2H+KT	57	114	2320-2433
A23	6. Kerros	2H+KT	47	94	2434-2527
A24	6. Kerros	2H+KT	47	94	2528-2621
A25	6. Kerros	3H+KT	87,5	175	2622-2796
A26	7. Kerros	2H+KT	42	84	2797-2880
A27	7. Kerros	3H+KT	67,5	135	2881-3015
A28	7. Kerros	2H+KT	55	110	3016-3125
A29	7. Kerros	3H+KT	80,5	161	3126-3286
B30	2. Kerros	3H+KT	65	130	3287-3416
B31	2. Kerros	3H+KT	73,5	147	3417-3563
B32	2. Kerros	2H+KT	41,5	83	3564-3646
B33	2. Kerros	2H+KT	46,5	93	3647-3739
B34	2. Kerros	2H+KT	55	110	3740-3849
B35	3. Kerros	3H+KT	65	130	3850-3979
B36	3. Kerros	3H+KT	73,5	147	3980-4126
B37	3. Kerros	2H+KT	41,5	83	4127-4209
B38	3. Kerros	2H+KT	46,5	93	4209-4302
B39	3. Kerros	2H+KT	55	110	4303-4412
B40	3. Kerros	2H+KT	33	66	4413-4478
B41	4. Kerros	3H+KT	65	130	4479-4608
B42	4. Kerros	3H+KT	73,5	147	4609-4755
B43	4. Kerros	2H+KT	41,5	83	4756-4838
B44	4. Kerros	2H+KT	46,5	93	4839-4931
B45	4. Kerros	2H+KT	55	110	4932-5041
B46	4. Kerros	2H+KT	33	66	5042-5107

Pasaati ryra-sopimus, liite 4 A

B47	5. Kerros	3H+KT	65	130	5108-5237
B48	5. Kerros	3H+KT	73,5	147	5238-5384
B49	5. Kerros	2H+KT	41,5	83	5385-5467
B50	5. Kerros	2H+KT	46,5	93	5468-5560
B51	5. Kerros	2H+KT	55	110	5561-5670
B52	5. Kerros	2H+KT	33	66	5671-5736
B53	6. Kerros	3H+KT	65	130	5737-5866
B54	6. Kerros	3H+KT	73,5	147	5867-6013
B55	6. Kerros	2H+KT	41,5	83	6014-6096
B56	6. Kerros	2H+KT	46,5	93	6097-6189
B57	6. Kerros	2H+KT	55	110	6190-6299
B58	6. Kerros	2H+KT	33	66	6300-6365
		Yht.	3182,5	6365	

Jokaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtä huoneiston numerolla osoitettua irtaimistovarastoa.

Asuntoluettelo ei sisällä vierasasuntoa 25,0 m², joka on yhteiskäytössä.
Vuokrattava liiketila on 92 m².

Yhtiön välittömässä hallinnassa olevat muut tilat

PASAATI-TALO YHTEISTILAT		
Tilan nimi	Sijoiuskerros	Pinta-ala [m ²]
Tekn (katuvalaistus)	1. Kerros	4,8
Tekn (telelaitetila)	1. Kerros	3,4
VSS / UVV	1. Kerros	88,9

Pasaati ryra-sopimus, liite 4 A

Savusulku A	1. Kerros	9,7
Porrashuone A	1. Kerros	36,8
Sähkökeskus A	1. Kerros	6,4
Lämmönjakohuone	1. Kerros	19,3
Verstas	1. Kerros	15,2
Kuivaushuone	1. Kerros	11,9
Pesula	1. Kerros	14,3
Siivouskeskus	1. Kerros	5,4
WC	1. Kerros	3,6
liikuntaesteisten WC	1. Kerros	5,3
Savusulku B	1. Kerros	9,7
Porrashuone B	1. Kerros	14,7
Käytävä	1. Kerros	47,6
Sähkökeskus B	1. Kerros	6,5
Jätehuone	1. Kerros	8
Venttiilihuone	Kellari	23,2
Varasto (B-porras)	1. Kerros	3
IV-konehuone (B-porras)	1. Kerros	6
Käytävä (B-porras)	1. Kerros	13,1
Liiketila (sis. Sosiaalitilat)	1. Kerros	92
Aula	1. Kerros	39,8
Kirjasto	1. Kerros	17,5
Sali	1. Kerros	80,1
Salin varasto	1. Kerros	4,6
Keittiö	1. Kerros	43,1
Porrashuone A	2. Kerros	35,7
Irtaimistovarasto A	2. Kerros	15,1
Porrashuone B	2. Kerros	43,8
Irtaimistovarasto B	2. Kerros	18
Porrashuone A	3. Kerros	35,7

Pasaati ryra-sopimus, liite 4 A

Irtaimistovarasto A	3. Kerros	15,1
Porrashuone B	3. Kerros	43,8
Irtaimistovarasto B	3. Kerros	18
Porrashuone A	4. Kerros	35,7
Irtaimistovarasto A	4. Kerros	15,1
Porrashuone B	4. Kerros	43,8
Irtaimistovarasto B	4. Kerros	18
Porrashuone A	5. Kerros	35,7
Irtaimistovarasto A	5. Kerros	15,1
Porrashuone B	5. Kerros	43,8
Irtaimistovarasto B	5. Kerros	18
Porrashuone A	6. Kerros	35,7
Irtaimistovarasto A	6. Kerros	15,1
Porrashuone B	6. Kerros	43,8
Irtaimistovarasto B	6. Kerros	18
Porrashuone A	7. Kerros	43,2
Irtaimistovarasto A	7. Kerros	15,1
Porrashuone B	7. Kerros	64,1
Saunaosasto 1 (sis le-wc)	7. Kerros	33,2
Siivouskomero	7. Kerros	2,7
Saunaosasto 2 (sis le-wc)	7. Kerros	31,9
Varasto+IVK	7. Kerros	11,5
liikuntaesteisten WC (käytävään)	7. Kerros	5,8
Monitoimisali	7. Kerros	64,5
Takkahuone	7. Kerros	25,1
Keittotila	7. Kerros	6,4
	yht.	1500,4

Yhtiökokous päättää yhteistilojen käytön säännöistä.

5 § Toiminimen kirjoittaminen

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

6 § Asukassopimus

Asukaskokous/yhtiökokous voi laatia asukassopimuksen, jossa sovitaan asukkaiden yhteistoiminnasta

7 § Vastikkeet, erilliset korvaukset ja vuokrat

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista suoritettavien vastikkeiden suuruuden.

Vastike jakautuu seuraaviin rahoitus- ja hoitovastikkeisiin:

A) Rakentamisen rahoitusvastike, kaikki asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

Rakentamisen rahoitusvastikkeella A katetaan kaikki ne menot, jotka aiheutuvat yhtiölle rakennettavien asuinrakennusten ja piha-alueiden sekä pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksista ja niihin liittyvistä toimenpiteistä. Edellä mainitusta rakentamisesta sekä niitä varten yhtiölle otettujen lainojen korot, lyhennykset ja muut lainojen hoitoon liittyvät kustannukset (jäljempänä "Rakennuskustannukset") rahoitetaan tällä rakentamisen rahoitusvastikkeella A.

Ensimmäisen kerroksen yhteistilojen ja liiketilan sekä 2. kerroksen vierashuoneen ja 7. kerroksen yhteistilojen (saunaosastot 1 ja 2 ja muut yhteistilat), korttelin yhteisessä pysäköintilaitoksessa sijaitsevien yhtiön hallinnassa olevien pysäköintipaikkojen rakennuskustannukset sekä Kalasatama2:n osakkuudesta aiheutuvat kustannukset jaetaan kullekin asuinhuoneistolle edellä 4 §:ssä todettujen asuinhuoneistojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Kaikki muut rakennuskustannukset jaetaan kutakin asuinhuoneistoa hallitsemaan oikeutetulle osakeryhmälle edellä 4§:n mukaisten huoneistoluettelossa mainittujen pinta-alojen suhteessa kuitenkin niin, että pinta-alat kerrotaan tässä alla yksilöidyllä huoneisto/osakeryhmäkohtaisella jyvitysluvulla.

Asunto	Jyvitysluku
A1	90
A2	86
A3	88
A4	85
A5	84
A6	95
A7	91
A8	93
A9	93
A10	92
A11	100
A12	96
A13	98
A14	99
A15	98
A16	105
A17	101
A18	103
A19	103
A20	103
A21	112
A22	108
A23	109
A24	109

A25	108
A26	115
A27	113
A28	113
A29	113
B30	90
B31	89
B32	92
B33	90
B34	88
B35	95
B36	95
B37	98
B38	96
B39	94
B40	96
B41	100
B42	100
B43	99
B44	98
B45	96
B46	101
B47	105
B48	105
B49	108
B50	106
B51	104
B52	106
B53	110
B54	111
B55	111
B56	109
B57	108
B58	111

B) Peruskorjausten ja –parannusten rahoitusvastike, kaikki huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

Peruskorjausten ja –parannusten rahoitusvastikkeella B katetaan kaikki ne menot, jotka yhtiölle aiheutuvat yhtiön kiinteistön tai rakennuksen peruskorjauksista ja -parannuksista sekä niitä varten yhtiölle otettujen pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen koroista, lyhennyksistä ja muista lainojen hoitoon liittyvistä kustannuksista. Nämä kustannukset jaetaan kutakin huoneistoa hallitsemaan oikeutetulle osakeryhmälle ja peruskorjausten ja –parannusten rahoitusvastike B lasketaan käyttäen edellä 4 §:n huoneistoluettelossa mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

C) Asuntojen hoitovastike, kaikki huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

Huoneistojen hoitovastikkeella C katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta yhtiölle aiheutuvat muut kuin edellä mainittuihin rahoitusvastikkeisiin kuuluvat menot tai erillisellä korvauksella katettavat kustannukset. Hoitovastikkeella katettavat kustannukset jaetaan kutakin huoneistoa hallitsemaan oikeutetulle osakeryhmälle edellä 4§:n mukaisten huoneistoluettelossa mainittujen pinta-alojen suhteessa ja se on määrättävä yhtä suureksi kultakin neliömetriltä.

D) Erilliset korvaukset ja maksut

Veden kulutuksesta peritään erillinen korvaus huoneistokohtaisen lämpimän ja kylmän veden kulutusmittauksen perusteella. Vesivastikkeella katetaan huoneistokohtaisesti kulutetusta vedestä, jätevedestä ja veden lämmittämisestä yhtiölle aiheutuvat kustannukset.

Hallitus voi määrätä perittäväksi ennakkomaksun kulutetusta vedestä asuinhuoneistojen osalta huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaisessa suhteessa.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävien yhteistilojen, kuten yksityisestä saunojen käytöstä peritään käyttökorvaus, jonka suuruuden päättää yhtiökokous hallituksen esityksestä.

Samoin yhtiökokous voi päättää käyttökorvauksista muidenkin yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen käytöstä, mikäli osakkeenomistaja haluaa varata tiloja yksityiskäyttöön.

E) Vuokrat

Yhtiökokous päättää yhtiön välittömässä hallinnassa olevista tiloista sekä yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista perittävät vuokrat.

Yhtiökokous päättää vierashuoneiston mahdollisen vuokran.

8 § Rahastot

Asunto-osakeyhtiölaissa todettujen sidotun oman pääoman erien lisäksi yhtiökokouksen päätöksellä yhtiölle voidaan perustaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sekä peruskorjaus-, lainanlyhennys- ym. rahastoja.

9 § Yhtiölainojen takaisinmaksu

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä todettujen rahoitusvastikeperusteiden mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko kokonaan tai hallituksen päättämässä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset 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 laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osasuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään 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 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 menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

10 § Osakkeen omistajan oikeus luovuttaa omistamansa osakkeet

Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 11, 12, 13, 14 ja 15 pykälissä on määrätty.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.

Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

11 § Helsingin kaupungin lunastusoikeus

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 13 §: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, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille.

12 § Helsingin kaupungin lunastusmenettely

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 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 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.

13 § Lunastushinnan laskeminen

Osakkeiden lunastushinta lasketaan siten, että asunnon valmistumisajankohdan hankinta-arvo tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaisemilla asuntojen hintaindeksillä (2005=100) ja rakennuskustannusindeksillä (2005=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 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.

14 § Vuokraoikeuden ja rakennuksen myynti tai siirto

Yhtiön omistama rakennus voidaan myydä ja vuokraoikeus siirtää vain sellaiselle asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laske- misesta on voimassa mitä tämän yhtiöjärjestyksen 10 - 14 §:ssä on määrätty. Pykälien 10-14 muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös.

Pykälät 10-14 ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

15 § Yhtiön lunastusoikeus

Mikäli Helsingin kaupunki ei käytä pykälissä 11-13 esitettyjä lunastusoikeuksiaan ja osakkeenomistaja on luovuttanut omistamiaan yhtiön osakkeita uudelle ostajalle, on yhtiöllä oikeus lunastaa osakkeet pykälän 13 perusteella lasketulla lunastushinnalla ilmoittamalla siitä osakkeiden uudelle omistajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon.

Lunastushinta on suoritettava uudelle omistajalle 14 vuorokauden kuluessa ilmoituksesta. Sen jälkeen, kun Helsingin kaupungin lunastusoikeus on päättynyt, lunastushinta on yhtä suuri kuin lunastettavista osakkeista sovittu kauppahinta.

Yhtiöllä ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu aviopuolisolle, avopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille, sisarusten lapsille tai avopuolison lapsille. Yhtiön käyttäessä lunastusoikeuttaan tulee sen lunastaa kaikki samalla saannolla tai muutoin samanaikaisesti luovutetut osakkeet.

16 § Osakkeenomistajan lunastusoikeus

Mikäli Helsingin kaupunki ja yhtiö eivät käytä pykälissä 11-13 ja pykälässä 15 esitettyä lunastusoikeuttaan, on yhtiön osakkeenomistajalla oikeus lunastaa osakkeet pykälän 13 perusteella lasketulla lunastushinnalla ilmoittamalla lunastusvaatimuksestaan kirjallisesti yhtiön hallitukselle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon. Sen jälkeen, kun Helsingin kaupungin lunastusoikeus on päättynyt, lunastushinta on yhtä suuri kuin lunastettavista osakkeista sovittu kauppahinta.

Hallituksen on ilmoitettava tapahtuneesta luovutuksesta kirjallisesti osakkeenomistajille kahden viikon kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut hallituksen tietoon. Ilmoituksen mukana on toimitettava kopio kauppakirjasta tai muusta luovutusasiakirjasta. Lunastushinta on suoritettava hallitukselle 14 vuorokauden kuluessa lunastusajan päättymisestä.

Mikäli useampi kuin yksi osakkeenomistaja haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, hallitus ratkaisee asian arvalla ja asianomaisilla on oikeus olla läsnä arvontatilaisuudessa.

Osakkeenomistajalla ei ole lunastusoikeutta, jos omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt perintönä, lahjana, testamentilla tai osituksen kautta tai jos osakkeet on luovutettu aviopuolisolle, avopuolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille, ottovanhemmille, sisaruksille tai sisarpuolille, sisarusten lapsille tai avopuolison lapsille tai jos osakkeet on luovutettu toiselle osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistajan käyttäessä lunastusoikeuttaan tulee hänen lunastaa kaikki samalla saannolla tai muutoin samanaikaisesti luovutetut osakkeet.

17 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vuodeksi kerrallaan valitut vähintään viisi (5) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä sen mukaan, kuin yhtiökokous päättää. Varajäseniä valitaan yhdestä (1) kahteen (2). Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalikokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan tai isännöitsijän kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallituksen kokouksen voivat kutsua koolle myös kaksi muuta hallituksen jäsentä yhdessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

18 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos yhtiökokous niin päättää.

Hallitus nimeää ja erottaa isännöitsijän, jonka tulee hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan ja hallituksen valvonnan alla hoitaa yhtiön omaisuutta ja juoksevia asioita. Isännöitsijä ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

19 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi toiminnantarkastaja ja hänellä varahenkilö. Yhtiökokous valitsee tilintarkastajan ja varatilintarkastajan toistaiseksi. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

20 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden huhtikuun loppuun mennessä. Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen toimintakertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

21 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta.

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

22 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kerran vuodessa kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

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

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään jäljempänä esitetyt asiat.

Kokoukseen voidaan osallistua myös kokouspaikan ulkopuolelta teknisen välineen avulla, mikäli osallistumisoikeus ja ääntenlaskennan oikeellisuus voidaan selvittää tavallisessa yhtiökokouksessa noudatettaviin menettelyihin verrattavalla tavalla. Mahdollisuudesta osallistua kokoukseen teknisen välineen avulla on mainittava yhtiökokouskutsussa. Kokouskutsusta on käytävä ilmi, jos osallistuminen kokoukseen teknisen välineen avulla rajoittaa näin osallistuvan osakkeenomistajan puhevaltaa.

Kokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomuksen;
2. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennuksen tai hallinnassa olevan tontin kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
3. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat;

4. yksityiskohtainen selvitys tehdyistä käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimista.

Kokouksessa on päätettävä:

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
8. talousarviosta ja yhtiövastikkeista, joita osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettava,
9. hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärästä;
10. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista.

Kokouksessa on valittava:

11. hallituksen jäsenet;
12. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö tarvittaessa.

Kokouksessa on myös käsiteltävä:

13. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

23 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakkeita ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmän kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaaottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yhtiökokouksessa yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, ellei laista muuta johdu. Äänten mennessä tasan ratkaistaan vaalit arvalla ja muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

24 § Ryhmärakennuttamishanke

Asunto Oy Helsingin Pasaati on perustettu ryhmärakennuttamishankkeena sellaisten luonnollisten henkilöiden toimesta, jotka ovat rakennuksen suunnitteluvaiheessa merkinneet osakkeet tarkoituksenaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen. Yhtiössä ei ole asuntokauppalain 1 luvun 4 §:ssä tarkoitettua perustajaosakasta.

25 § Asuinhuoneistojen lyhytaikaisen vuokrauksen kielto

Huoneistoa ei saa luovuttaa käytettäväksi useisiin peräkkäisiin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin tai käyttöön, joka rinnastuu lyhytaikaiseen majoitustoimintaan.

26 § Tupakointikielto

Tupakoinnilla tässä yhtiöjärjestyksen määräyksessä tarkoitetaan tupakkalain 1 luvun 2 §:n 38-kohdan mukaista tupakointia eli poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitettun tupakkatuotteen käyttämistä.

Tupakointi on kielletty kokonaan asunnoissa ja muissa osakashallinnassa olevissa sisätiloissa, yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa sekä kaikilla parvekkeilla ja terasseilla. Tupakointi on kielletty myös yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä.

Siltä osin kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole muuta määrätty, sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.

27 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 6374 euroa.

Osakkeiden lukumäärä on 6374.