

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

# YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 3190370-4

Yritys: As Oy Bysantin Helmi Helsinki

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 02.06.2021 15:40:30



## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on As Oy Bysantin Helmi Helsinki.

2 § Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 09143400020021

Nimi: VIIKINMÄKI

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin Kaupungin 434. kaupunginosassa (Viikki) sijaitsevaa tonttia 2-21 sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia rakennuksia sekä rasitesopimuksen nojalla hallita kiinteistöllä 91-36-264-1 sijaitsevaa neljää (4) autopaikkaa. Yhtiötä koskee HITAS II -ehdot.

4 § Huoneistoselitelmä

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

### Paritalo A

Osoite: bysantinkuja 1, Helsinki

#### Paritalo A, bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto-	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
A 1	tyyppi 3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	1-100	100	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: A1, varasto, sijaitsee rakennuksessa

A 2	tyyppi 3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	101-200	100	asuinhuoneisto
-----	--	-----------------------	---------	-----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: A2, varasto, sijaitsee rakennuksessa

### Paritalo B

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

#### Paritalo B, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:

Nro	Huoneisto-	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
B 3	tyyppi 2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	201-277	77	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: B3, varasto, sijaitsee rakennuksessa

B 4	2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	278-354	77	asuinhuoneisto
-----	--	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: B4, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Paritalo D**

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

**Paritalo D, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
D 5	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	355-454	100	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: D5, varasto, sijaitsee rakennuksessa

D 6	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	455-554	100	asuinhuoneisto
-----	--	-----------------------	---------	-----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: D6, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Paritalo E**

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

**Paritalo E, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
E 7	2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	555-631	77	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: E7, varasto, sijaitsee rakennuksessa

E 8	2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	632-708	77	asuinhuoneisto
-----	--	----------------------	---------	----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: E8, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Paritalo F**

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

**Paritalo F, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
F 9	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	709-808	100	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: F9, varasto, sijaitsee rakennuksessa

F 10	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	809-908	100	asuinhuoneisto
------	--	-----------------------	---------	-----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: F10, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Paritalo G**

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

**Paritalo G, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 11	2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	909-985	77	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: G11, varasto, sijaitsee rakennuksessa

G 12	2mh+kt+rt+oh+ 2kph+s+vh+var asto	77,00 m <sup>2</sup>	986-1062	77	asuinhuoneisto
------	--	----------------------	----------	----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: G12, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Paritalo H**

Osoite: Bysantinkuja 1, Helsinki

**Paritalo H, Bysantinkuja 1, Helsinki huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
H 13	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	1063- 1162	100	asuinhuoneisto

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: H13, varasto, sijaitsee rakennuksessa

H 14	3-4mh+kt+rt+o h+2kph+s+vh+w c+aula+varast o	100,00 m <sup>2</sup>	1163- 1262	100	asuinhuoneisto
------	--	-----------------------	---------------	-----	----------------

Krs. 1, Krs.lkm 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala

Huoneiston muut tilat: H14, varasto, sijaitsee rakennuksessa

**Rakennuksen ulkopuolella olevat muut tilat:**

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
Talo C	120,00 m <sup>2</sup>			asukastila, väestönsuoja, varasto, tekniset ja kiinteistön huoltotilat

**Koko yhtiötä koskeva lisätieto**

Yhtiön omistukseen ja välittömään hallintaan jää talo C, jossa sijaitsevat harraste-, varasto- väestönsuoja- ja tekniset tilat sekä 18 autopaikkaa ja niihin liittyen 4 autopaikkaosaketta. Lisäksi yhtiön omistukseen ja hallintaan jää jätekatos.

**5 § Autopaikat**

Yhtiön 18 autopaikasta 12 sijaitsee yhtiölle vuokratulla tontilla asuntojen edustalla, kaksi inva-paikaksi varattua paikka sijaitsee talo C:n edessä. Lisäksi yhtiö omistaa neljä Asunto Oy Helsingin Bysantin autopaikkaosaketta, joiden hallintaan oikeuttavat autopaikat sijaitsevat kiinteistöllä 91-36-264-1. Näistä kaksi paikka on varattu vieraspaikoiksi ja kaksi asukkaille.

Jokaisella asunnolla on oikeus yhteen autopaikkaan. Asuntojen autopaikkojen hoito- ja ylläpitokustannuksista peritään käyttömaksua, jonka suuruuden päättää yhtiökokous.

Jos joku asunnoista ei halua autopaikkaa, voi yhtiön hallitus tarjota paikkaa toissijaisesti vuokralle yhtiön muille osakkeenomistajille. Jos useampi osakkeenomistaja haluaa vuokrata saman paikan, arvotaan tämän autopaikan vuokraoikeus halukkaiden kesken. Mikäli autopaikkoja jää tämänkin jälkeen vielä vapaaksi, voi yhtiön hallitus päättää niiden vuokraamisesta viimesijaisesti yhtiön ulkopuoliselle taholle.

Vuokrasopimuksen täytyy olla toistaiseksi voimassa oleva korkeintaan yhden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimukseen tulee ottaa myös ehto, että mikäli sellainen asunto, jolla ei ole omaa autopaikkaa, haluaa autopaikan itselleen, tulee ulkopuoliselle tehty autopaikan vuokrasopimus irtisanoa. Yhtiön hallitus päättää vuokran suuruudesta ja muista vuokrasopimuksen ehdoista.

Yhtiön omistamat autopaikkaosakkeet voidaan myydä ainoastaan tontin vuokraoikeuden ja rakennuksen luovutuksen yhteydessä sellaiselle tontin uudeksi vuokralaiseksi tulevalle asunto-osakeyhtiölle, jonka osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa mitä tämän yhtiöjärjestyksen 13 §:n a - e §:ssä on määrätty.

Yhtiö ei voi muutoin myydä tai luovuttaa yhtiön autopaikkoja tai autopaikkaosakkeita kuin mitä tässä pykälässä on määrätty.

**6 § Yhtiön edustaminen**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen jäsen ja isännöitsijä kumpikin

yksin.

#### 7 § Vastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin. Rahoitusvastikkeet ja hoitovastikkeet lasketaan huoneistokohtaisesti osakemäärän mukaan.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Kuhunkin huoneistoon tulee omat vesimittarit. Yhtiön hallitus päättää käyttökorvausten määrästä ja laskuttamisesta mittareiden osoittamien kulutuslukemien mukaan. Ennakkovesimaksun määrästä päättää hallitus ja se peritään huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella.

Kuhunkin huoneistoon tulee omat sähkömittarit. Yhtiön hallitus päättää käyttökorvausten määrästä ja laskuttamisesta mittareiden osoittamien kulutuslukemien mukaan.

#### 8 § Lainaosuus

Osakkaat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen rahoitusosuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista kerta- tai osasuorituksina niissä erissä kuin yhtiö on pankin kanssa sopinut.

Kertasuoritukseen sisältyy koko lainaosuus sekä sille laskettava korko ja mahdolliset aiheutuneet pääomalisäykset siihen päivään saakka, jolloin yhtiö lyhentää vastaavia lainojaan. Yhtiön on käytettävä kerta- ja osasuorituksina kertyneet varat viipymättä yhtiön lainojen lyhentämiseen. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakas on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkaan on korvattava erotus yhtiölle. Hallitus määrää kerta- ja osasuorituksen maksuajan sekä suuruuden yllä mainittujen erien kattamiseksi. Osakas, joka on maksanut kertasuorituksen, vapautuu suorittamasta tästä lainasta yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Osakas, joka on maksanut osasuorituksia, vapautuu suorittamasta näitä suorituksia vastaavista osista yhtiölle lainasta aiheutuvia kustannuksia. Vastiketta määrättäessä nämä on otettava huomioon.

#### 9 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään yksi ja enintään viisi varsinaista jäsentä. Jos varsinaisia jäseniä on alle kolme, on valittava yhdestä viiteen varajäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

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

#### 10 § Isännöitsijä

Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi. Hallitus nimittää ja erottaa isännöitsijän.

#### 11 § Tilin- tai toiminnantarkastaja

Yhtiössä voi olla toistaiseksi tehtävänsä valittu tilintarkastaja ja tilintarkastajan sijainen tai toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastajan sijainen.

## 12 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

- 1) tilinpäätös, toimintakertomus, mahdollinen tilintarkastuskertomus ja mahdollinen toiminnantarkastuskertomus;
- 2) 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) hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

- 1) tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- 4) hallituksen jäsenten ja mahdollisten tilin-/toiminnantarkastajan palkkioista;
- 5) talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
- 6) hallituksen jäsenten, mahdollisten tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta.

## 13 § Lunastuslauseke

a § Osakkeenomistajan oikeudesta luovuttaa omistamansa osakkeet ja osakkeiden lunastushinnan laskemisesta on voimassa, mitä tämän yhtiöjärjestyksen 13 §:n b, c, d, ja e pykälissä on määrätty. Edellä oleva määräys on merkittävä osakekirjoihin.

§ b 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 d §: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.

§ c 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.

§ d 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.

§ e 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 a - e §:ssä on määrätty. Pykälien a- e muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkaiden yksimielinen päätös. Pykälät a -e ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

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

