

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS
Kaupparekisterijärjestelmä

Sivu 1
17.12.2013
Y-tunnus: 0235080-5

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 0235080-5
Kaupparekisterinnumero: 54.767

Yhtiö: Asunto-Osakeyhtiö Keskus-Kallio

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

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 17.12.2013
Voimassaoloaika 17.12.2013 -

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.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ KESKUS-KALLIO

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka .

Yhtiön nimi on Asunto-Osakeyhtiö Keskus-Kallio ja sen kotipaikka on Helsinki.

2 § Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste

Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita tonttia n:o 14 Viidennen linjan varrella korttelissa 319 Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa sekä omistaa ja hallita tontille rakennettua rakennusta, jonka huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta suurin osa on varattu osakkeenomistajien asunnoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 1.157,13 euroa jaettuna 154 osakkeeseen.

Yhtiö on lunastanut ja mitätöinyt osakkeet n:ot 54-56, 69-71, 99-101, 114-116, 161-163 ja 170-172.

4 § Huoneistoselitelmä

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön talossa seuraavasti:

Huon.	Por- ras	Ker- ros	Huoneistotyyppi	Pinta- ala m ²	Osakkeiden n:ot
1	A	I	liikehuoneisto+ liikeh. liittyvä kellaritila	138,0 72,0	157-160
2		II	1 h	28,5	1
3		II	1 h+k	37,0	2-3
4		II	2 h+k	61,0	4-6
5		III	1 h	28,5	7
6		III	1 h+k	37,0	8-9
7		II	2 h+k	61,0	10-12
8		IV	1 h	28,5	13
9		IV	1 h+k	37,5	14-15
10		IV	2 h+k	60,5	16-18
11		V	1 h	29,5	19
12		V	1 h+k	37,5	20-21
13		V	2 h+k	60,5	22-24
14		VI	1 h	29,5	25
15		VI	1 h+k	37,5	26-27
16		VI	2 h+k	60,5	28-30
17		VII	1 h	29,5	31
18		VII	1 h+k	37,5	32-33
19		VII	2 h+k	60,0	34-36

22	B	I	2 h+k	76,5	39-41
23		I	1 h+k	27,5	37-38
24		II	2 h+k	60,0	42-44
25		II	2 h+k	82,0	45-47
26		II	1 h+k	49,5	48-49
27		II	1 h	22,5	50
28		II	1 h	23,5	51
30		II	1 h+k	28,0	52-53
31		III	2 h+k	60,5	57-59
32		III	2 h+k	82,0	60-62
33		III	1 h+k	49,5	63-64
34		III	1 h	22,5	65
35		III	1 h	23,5	66
36		III	2 h+k	74,0	164-166
37		III	1 h+k	28,5	67-68
38		IV	1 h+k	36,5	72-74
39		IV	3 h+k	105,0	75-77
40		IV	1 h+k	50,0	78-79
41		IV	1 h+k	40,0	80-81
42		IV	2 h+k	74,5	84-86
43		IV	1 h+k	28,5	82-83
44		V	2 h+k	59,0	87-89
45		V	2 h+k	82,5	90-92
46		V	1 h+k	48,5	93-94
47		V	1 h	23,0	95
48		V	1 h	23,5	96
49		V	2 h+k	74,0	167-169
50		V	1 h+k	28,5	97-98
51		VI	2 h+k	60,5	102-104
52		VI	2 h+k	81,5	105-107
53		VI	1 h+k	49,0	108-109
54		VI	1 h	23,0	110
55		VI	1 h	23,5	111
57		VI	1 h+k	27,5	112-113
58		VII	2 h+k	59,5	117-119
59		VII	2 h+k	80,0	120-122
60		VII	1 h	50,0	123-124
61		VII	1 h	22,5	125
62		VII	1 h	23,5	126
63		VII	4 h+k	100,0	127-131
64	C	I	1 h+k	38,0	137-138
65		I	1 h+k	41,0	135-136
66		I	1 h+k	40,0	133-134
67		I	1 h	18,5	132
68		II	1 h+k	38,0	146-147
69		II	1 h+k	41,0	144-145
70		II	2 h+k	58,0	141-143
71		II	1 h+k	38,5	139-140
72		III	1 h+k	38,0	155-156
73		III	1 h+k	41,0	153-154
74		III	2 h+k	58,0	150-152
75		III	1 h+k	38,5	148-149

Kaikki edellä mainitut huoneistot lukuun ottamatta huoneistoa A1 ovat asuinhuoneistoja.

Samaan huoneistoon kuuluvia osakkeita ei saa jakaa eri henkilöille. Yksi henkilö on oikeutettu omistamaan enintään kahdeksaan huoneistoon kuuluvat osakkeet.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät rakennuksessa seuraavat tilat:

Asuinhuoneisto B 29, 2h+k, 75,0 m², asuinhuoneisto B 56, 2h+k, 74,5 m², myymälä 80,5 m² katutasossa, toimisto 40,0 m² katutasossa sekä pesutupa, sauna, vinttikomerot.

5 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Osakkeenomistajien on suoritettava hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle sellainen hoitovastike, että se riittää yhtiön kaikkien muiden kuin 6 §:n mukaisten pitkävaikutteisten menojen kattamiseen. 6 §:ssä mainittujen kustannusten kattamiseksi peritään pääomavastiketta.

Vastikkeen perusteena ovat 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-alat jyvitettyinä siten, että asuinhuoneistojen jyvityskerroin on 1, liiketilojen 2 ja huoneistoon nro 1 liittyvän kellaritilan 0,5.

Vedestä ja jätevedestä aiheutuvat kulut jaetaan osakkeenomistajien maksettavaksi käyttäen perusteena huoneistossa asuvien henkilöiden lukumääriä.

6 § Pääomavastike (osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista)

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa osakkeitaan rasittava osuus yhtiön pitkäaikaisesta lainasta, joka on otettu kiinteistön tai rakennuksen hankintaa sekä rakentamista, peruskorjausta tai uudistusta varten. Lainaosuuden maksuperuste määräytyy 5 §:n yhtiövastikkeen määräytymisperusteen mukaan.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua yhtiön hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä yhdellä kertaa vastaanotettavan lainaosuussuorituksen suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korkoja kulut sekä Mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet

pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja 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 kappaleessa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääoma vastike siten, että siihen vastikkeen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Hallitus

Yhtiön asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu viisi (5) varsinaista jäsentä ja kaksi (2) varajäsentä. Hallitus valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Hallituksen toiminta ja päätösvaltaisuus

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsumana niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä on oikeus vaatia hallituksen koollekutsumista, jolloin puheenjohtaja ei saa kieltäytyä noudattamasta hänelle esitettyä vaatimusta.

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

Hallituksen kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja sekä vähintään yksi hallituksen siihen valitsema jäsen.

9 § Isännöitsijä

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä, jonka tulee yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa sekä huolehtia yhtiön kiinteistön ja rakennusten pidosta.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

10 § Yhtiön toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä

yhdessä taikka hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi (1.1.-31.12.).

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina neljän (4) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, jolloin yhtiön tilinpäätösasiakirjat on viimeistään toimitettava tilintarkastajalle.

Tilintarkastajan on annettava tarkastuskertomuksensa hallitukselle viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen vuosikertomuksen yhteydessä yhtiökokoukselle.

12 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Mikäli tilintarkastajana toimii Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, voidaan varatilintarkastaja jättää valitsematta.

Tilintarkastajat valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ja uusien tilintarkastajien toimikausi alkaa tilintarkastajien valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain yhtiön hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään milloin hallitus pitää sitä tarpeellisena tai milloin osakkaat, jotka edustavat vähintään 1/10 kaikista osakkeista tai tilintarkastaja sitä isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta ilmoittamansa asian käsittelyä varten kirjallisesti pyytävät.

14 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle tämän yhtiölle ilmoittamaan posti- tai sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi kutsu asetetaan nähtäville yhtiön rakennuksen porraskäytävässä oleville ilmoitustauluille.

Kokouskutsu on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

15 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat
Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus
2. tilintarkastuskertomus
3. yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin;
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat;

päätettävä

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
6. vahvistetun taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
8. talousarviosta sekä yhtiövastikkeen määrästä;
9. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista;

valittava

10. hallituksen jäsenet ja varajäsenet
11. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

Yhtiökokouksessa on käsiteltävä myös muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

16 § Yhtiökokousmenettely

Yhtiökokouksen avaa isännöitsijä, joka myös johtaa kokouksen puheenjohtajan vaalia. Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevilla osakkeenomistajilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Äänestys voi tapahtua joko avonaisesti tai suljetuilla lipuilla.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai laissa muutoin ole toisin määrätty, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan kuitenkin tulleen valituiksi se tai ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

17 § Järjestyssäännöt

Yhtiökokous määrää talolle järjestyssäännöt estääkseen

talossa harjoitettamasta laittomuutta tai pidettävästä sellaista elämästapaa, joka voi vahingoittaa talon kiinteistöarvoa tai herättää yleistä pahennusta tai kohtuuttomasti häiritä talon muita asukkaita.

18 § Osakkeiden lunastusoikeus

Osakkeen omistusoikeuden siirtyessä kaupalla sellaiselle siirronsaajalle, joka ei ole yhtiön osakas, on yhtiön osakkeenomistajilla lunastusoikeus.

Uuden omistajan on ilmoitettava siirrosta kirjallisesti viipymättä yhtiön hallitukselle.

Yhtiön hallituksen tulee tällöin viikon kuluessa toimittaa yhtiön osakkaille tieto osakkeen siirtymisestä. Tiedoksiannon tulee tapahtua samalla tavalla kuin kokouskutsun antaminen. Ilmoituksen tulee sisältää:

- 1) siirtäjän ja siirronsaajan nimet;
- 2) siirron tapahtumisen ajankohta
- 2) päivä, jona lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä;
- 3) kauppahinta tai muu sovittu vastike sekä muut sellaiset seikat, joilla saattaa olla merkitystä lunastushinnan määräytymisessä;
- 4) siirtyneiden osakkeiden numerot ja huoneisto, johon ne oikeuttavat.

Lunastusvaatimus on kirjallisesti esitettävä yhtiön hallitukselle 14 päivän kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä ilmoitettiin yhtiölle.

Lunastushinta on sovittu kauppahinta tai jos kauppahintaa ei ole määritetty, osakkeiden käypä arvo. Lunastushinta on suoritettava viimeistään kolmantena päivänä lunastusvaatimukselle asetetun määräajan päätyttyä tai lunastushintaa tai lunastusta koskevan riidan tultua lainvoimaisesti ratkaistuksi.

Lunastukseen oikeutettujen keskinäisen etuoikeuden hallitus ratkaisee arvalla.

19 § Yhtiön oikeus osakkeiden lunastukseen

Yhtiö voi osakepääomaa ja arvonnkorotusrahastoa alentamatta muulla omalla pääomalla lunastaa omia osakkeitaan niitä yhtiölle tarjottaessa.

20 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevia asunto-osakeyhtiöstä annetun lain säädöksiä.