



YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 0211084-4
Kaupparekisterinnumero: 16.099

Yhtiö: Kiinteistöosakeyhtiö Klio

Käsittelevä toimisto: Kaupparekisteri
Arkadiankatu 6 A
00100 Helsinki, puh. 09 - 6939 500

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 16.11.2012
Voimassaoloaika 16.11.2012 -

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.

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ KLION YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistöosakeyhtiö Klio ja sen kotipaikka on Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 4 Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelissa n:o 66 ja sille rakennettua asuintaloa.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksikymmentätuhatta kuusikymmentäseitsemän (20.067) euroa. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja yhtiössä on yhteensä kaksisataayhdeksänkymmentäyhdeksän (299) osaketta. Huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita on yhteensä kaksisataa kaksitoista (212) kappaletta ja muita osakkeita, jotka eivät oikeuta huoneiston hallintaan on kahdeksänkymmentäseitsemän (87) kappaletta.

4 § Yhtiön osakkeiden tuottama hallintaoikeus

Yhtiön osakkeet oikeuttavat jäljempänä yksilöidyllä tavalla yhdessä toisten osakkeiden kanssa määrättyjen, yhtiön omistamassa rakennuksessa sijaitsevien huoneistojen hallintaan ja kuhunkin osakekirjaan on merkittävä, minkä huoneiston hallintaan osake oikeuttaa.

Samaan huoneistoon kuuluvia osakkeita muussa kuin seuraavassa kappaleessa mainitussa tapauksessa ei saa luovuttaa erikseen.

Osakkeenomistajien välinen sopimus huoneistossa sijaitsevan huoneen siirtämisestä huoneistosta toiseen luovuttamalla vastaava määrä osakkeita on pätevä, jos yhtiökokous sen hyväksyy.

Yhtiön osakkeet n:ot 1-212 ja 301 tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa talossa seuraavasti:

Osakkeiden numerot	Por- lkm	Krs ras	Krs	Huoneiston n:o	Huoneiston p-ala	Huoneistoselitelmä	Vas tike in-dek-si
137-140, 178-182 183, 187-192	9 7	A	I	I	78,0	5h+wc (toimisto)	780
128-136 184-186 48-55.	9 3	A	II	3 4	169,0 129,3	5h+kk+2wc 4h+k+halli+kh+wc	1390 1690 1293
162-165	12	A	III	5	169,0	5h+k+kh+2wc	1690



157-161	5	A	III	6	129,3	4h+k+kh+wc	1293
1-5	5	A	IV	7	169,0	5h+k+kh+wc	1690
142-146	5	A	IV	8	129,3	4h+k+halli+kh+wc	1293
101-110	10	A	V	9	129,3	4h+k+halli+kh+wc	1293
147-156	10	A	V	10	169,0	5h+k+kh+3wc	1690
71-80	10	B	I	11	205,7	6h+k+2wc (toimisto)	4114
91-100	10	B	I	12	215,0	7 h+kk+halli+2wc (toimisto)	2150
6-30	25	B	II	13	243,0	7 h+k+halli+kh+2wc	2430
116-127	12	B	II	14	225,0	7 h+k+halli+kh+3wc	2250
56-70	15	B	III	15	263,0	7 h+k+halli+kh+wc	2630
31-35	5	B	III	16	193,0	7 h+k+halli+kh+wc	1930
81-90	10	B	IV	17	268,0	8 h+k+halli+kk+2kh+ 2wc	2680
36-47	12	B	IV	18	208,0	6 h+k+halli+kh+3wc	2080
166-177	12	B	V	19	250,0	8 h+k+halli+kh+3wc	2500
111-115	5	B	V	20	203,0	6 h+k+halli+kh+3wc	2030
193-197	5	C-D	I	24	182,0	myymälä	8287
198-201	4	C-D	II	25	226,0	11h+wc (toimisto ja työtilaa)	6174
202-205	4	C-D	III	26	228,0	työhuone+ 1 toimistoh.+ 2wc	6229
206-209	4	C-D	IV	27	228,0	6h+k+2kh+wc	6229
210-212	3	C-D	kel- lari	28	400,0	työ- ja varasto- tila	3642
301	1	D	I	29	38,5	1h+kk	385
Yhteensä	211				4.986,4		69842

Yhtiön välittömässä hallinnassa ovat seuraavat tilat:

Numero	Porras	Kerros	Pinta-ala	Huoneistoselitelmä
	A-B	I	441	myymälä

Irtainvarasto ullakolla ja kellarissa sekä teknistä tilaa kellarissa.

Nämä muut tilat ovat yhtiön välittömässä hallinnassa. C-D -portaan ullakotila on huoneiston n:o 27 yksinomaisessa käytössä.

5 § Vastike ja arvonnalisäverovastike

Osakkeenomistajat ovat velvolliset suorittamaan hallinnassaan olevista huoneistoista yhtiölle vastikkeen, joka on tarpeen yhtiön menojen suorittamiseksi sen lisäksi, kuin nämä voidaan kattaa yhtiön hallinnassa olevista tiloista saaduilla vuokratuloilla.

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen määrän käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja vastikeindeksejä. Vastike on, ellei jäljempänä 6 §:stä muuta johdu, määrättävä kultakin vastikeindeksiltä samansuuruiseksi.

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaa oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajille. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin ellei kyseessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määritettäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja

velvollinen maksamaan tässä pykälässä säädettyä ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonlisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneiston osalta tarkistaminen aiheutuu, ensisijaisesti lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalautuksena tai se on otettava huomioon ylijäämänä vastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan- ja tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Lainat ja lainaosuudet

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle vastikeindeksin mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön 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 ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina 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 osakkeenomistajilta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä kappaleessa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Jos 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.

Osake nro 212 ei vastaa yhtiön niistä pitkäaikaisista lainoista,



jotka on nostettu ennen 31.5.2011.

7 § Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu viisi jäsentä, jotka valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu ja päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. jos hallituksen jäsenen jäsenyys päättyy kesken toimikauden, voidaan uusi jäsen valita ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

8 § Hallituksen päätösvaltaisuus ja puheenjohtaja

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksin tai äänten mennessä tasan, päätökseksi tulee mielipide, johon puheenjohtaja yhtyy.

Hallitus valitsee puheenjohtajansa toimikaudeksi kerrallaan.

Hallituksen kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on puheenjohtajan ja vähintään yhden hallituksen siihen valitseman jäsenen allekirjoitettava.

9 § Toimitusjohtaja

Hallitus valitsee toimitusjohtajan.

Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

10 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja kaksi yhdessä. Hallituksen puheenjohtajalle voidaan antaa oikeus edustaa yhtiötä yksin. Hallitus voi antaa oikeuden edustaa yhtiötä muille nimeltä mainituille henkilöille siten, että he edustavat yhtiötä kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa.

11 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on kaksi tilintarkastajaa ja kaksi varatilintarkastajaa.

Tilintarkastajien toimikausi on tilikausi.

12 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan postitse jokaiselle osakkeenomistajalle osakkeenomistajien yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen kokousta.

13 § Yhtiön tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilinpito tositteineen on luovutettava tilintarkastajille.

Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen yhtiökokousta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista hallitus antaa kirjallisen selvityksen toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain huhtikuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä päivänä.

15 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on käsiteltävä seuraavat asiat:

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomus;
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot;
- määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus sekä vahvistettava talousarvio kulumassa olevaksi kalenterivuodeksi;
- valittava hallituksen jäsenet sekä
- valittava tilintarkastajat ja varatilintarkastajat.

16 § Äänimäärä

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin.

17 § Lunastuslauseke

Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle. Yhtiön osakkeenomistajilla sekä yhtiöllä itsellään, mikäli lunastus voi tapahtua osakepääomaa alentamatta vapaalla omalla pääomalla, on oikeus lunastaa osake seuraavilla ehdoilla:

- 1) Lunastusoikeus ei koske perintöön, testamenttiin, avio-oikeuteen tai sulautumiseen perustuvia saantoja.
- 2) jos useammat osakkaat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, lunastamiseen oikeutettujen keskinäinen etuoikeus on ratkaistava arvalla. Arpominen tulee tapahtua hallituksen kokouksessa, ja sen toimittaa, jos asianomaiset siitä kieltäytyvät, joku hallituksen jäsen. Yhtiöllä on etuoikeus lunastukseen ennen osakkeenomistajia.



3) Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton, osakkeen käypä hinta. Ellei käyvästä hinnasta voida sopia, sen määräävät välimiehet, joista siirronsaaja määrää yhden, lunastaja toisen ja nämä yhdessä valitsevat kolmannen puheenjohtajakseen. Lunastushinnan määräämisen suhteen on tällöin muuten noudatettava, mitä laissa välimiesmenettelystä (967/12) on säädetty.

4) Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien. Tiedoksiantamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

5) Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu.

6) Yhtiön on esitettävä lunastusvaatimuksensa ja maksettava lunastushinta osakkeiden saajalle kahden (2) viikon kuluessa siirtoilmoituksesta lukien.

7) Lunastushinta on suoritettava siirronsaajalle käteisenä rahana tai pankin varmentamalla shekillä viikon kuluessa lunastusajan päättymisestä, tai milloin lunastushinta jää välimiesten määrättäväksi, siitä, kun he ovat ratkaisunsa antaneet. Vaihtoehtoisesti lunastushinta on mainitussa ajassa talletettava ulosoton haltijalle.

Hallituksen on luovutettava lunastushinta siihen oikeutetulle tai oikeutetuille ilman viivytyksiä mahdollisimman pian.

18 § Osakkeenomistajan muutosoikeus

Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön suostumuksetta tehdä huoneiston sisustaan muutoksia, jotka eivät vahingoita rakennusta tai tuota haittaa toiselle osakkeenomistajalle. Kuitenkin muutokseen, johon tarvitaan viranomaisen lupa, on hankittava yhtiön hallituksen hyväksyminen ja tulee hallituksen, jos muutos on hyväksytty, osakkeenomistajan kustannuksella hakea tarpeellinen lupa.

Osakkeenomistaja on, ellei yhtiökokouksessa toisin päätetä, velvollinen omalla kustannuksellaan toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, kaasu-, vesi- ja viemärijohtot, jotka olivat huoneistossa 31.12.1981 tai jotka yhtiö myöhemmin huoneistoon laitattaa.

19 § Huoneiston hallinta

Osakkeenomistaja saakoon yhtiön luvatta luovuttaa huoneiston tai sen osan toisen käytettäväksi.

20 § Huoneiston haltuunotto

Jos erääntynyttä vastiketta ei makseta tai jos osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin

mihin se on aiottu, tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa, tai jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää taikka jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi talossa on tarpeellista, eikä noudata yhtiön hallituksen antamaa varoitusta, voi yhtiökokous, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrätyksi ajaksi luovutettava yhtiön hoidettavaksi.

Aika, jonka huoneisto voi olla yhtiön hoidossa, on enintään kolme vuotta siitä lukien kuin huoneisto luovutettiin yhtiön hoidettavaksi.

Päätös, jolla osakkeenomistaja on velvoitettu luovuttamaan huoneistonsa yhtiön hoidettavaksi, on annettava hänelle tiedoksi 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös tehtiin.

Osakkeenomistaja, joka ei tyydy edellä mainittuun päätökseen, haastakoon yhtiön oikeuteen 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista.

Haltuunottomenettelystä on muutoin soveltuvin osin noudatettava, mitä asunto-osakeyhtiölaissa on huoneiston haltuunotosta säädetty.

Kun huoneisto sen mukaan, kuin edellä on sanottu, on luovutettu yhtiön hoidettavaksi, on yhtiön hallituksen viipymättä ryhdyttävä toimiin huoneiston vuokraamiseksi paikkakunnalla käyvästä vuokranmaksusta osakkeenomistajan lukuun ja ottaen huomioon, että yhtiöllä on oikeus vuokranmaksusta pidättää huoneiston osalta maksettaviksi tulevat vastikkeet ja muut yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajalta perittävät maksut.

