

Kysytty 31-05-2014. Voimassa 20-03-2014 lähtien

TEHDASKIINTEISTÖ OY KISÄLLITALO

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Tehdaskiinteistö Oy Kisällitalo ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala ja kotipaikka

Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita tonttia n:o 11 Helsingin kaupungin XXII kaupunginosan korttelissa n:o 700 ja tontilla sijaitsevia rakennuksia sekä varata rakennuksissa olevien eri kerrosten lattiapinta-alasta suurimman osan osakkeenomistajille pienteollisuushuoneistoiksi.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 198.209,47 euroa. Osakkeiden lukumäärä on 2.357 kappaletta.

4 § Osakkeiden tuottama hallintaoikeus

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden lattiapinta-alan neliömetriluvun mukaan yhtiölle maksettavaa vastiketta vastaan hallita yhtiön omistamissa rakennuksissa Nokiantie 2, alempana "Rakennus I", ja Nokiantie 4 alempana "Rakennus II", olevia huoneisto- ja autohallitiloja.

Huoneisto- ja autopaikkatilojen jaosta osakkeenomistajien kesken päättää allaolevan taulukon puitteissa kulloinkin yhtiökokous seuraavien perusteiden mukaan:

Osakkeet n:ot 1-2265 ja 2348-2357 oikeuttavat kukin viiden (5) neliömetrin yhtenäisen lattiapinta-alan hallintaan rakennuksissa olevista huoneistotiloista. Osakkeenomistajalle, jolla on kuusi (6) tai sitä pienempi määrä osakkeita, määrättäköön aina yhtenäisen lattiapinta-alan käsittävä huoneistotila, ja osakkeenomistajalle, jolla on enemmän kuin kuusi (6) osaketta, älköön määrättäkö mitään huoneistotilaa, jonka lattiapinta-ala on alle kolmekymmentä (30) neliometriä.

Osakkeet n:ot 2266-2347 oikeuttavat kukin kahdentoista (12) neliömetrin yhtenäisen lattiapinta-alan hallintaan rakennusten pohjakerroksessa olevista autohallitiloista siten, että kaksi osaketta oikeuttaa yhden henkilö- tai pakettiautopaikan ja kolme osaketta yhden kuorma-autopaikan hallintaan.

Vallitsevaa huoneisto- ja autopaikkatilojen jakoa älköön muutettako ilman muutosta koskevien ja näihin rajoittuvien huoneistojen tai autopaikkojen haltijoiden suostumusta.

Osakkeiden numerot:

Rakennus I	Kerros	Huonetilan laatu
1-98	Pohjakerros	Varastotilaa
99-220	"	Työhuonetilaa
221-547	I kerros	"
548-860	II kerros	"
861-1201	III kerros	"
2266-2268	Pohjakerros	Autopaikka
2348-2357	"	Työhuonetilaa
Rakennus II		
1202-1549	I kerros	Työhuonetilaa
1550-1905	II kerros	"
1906-2265	III kerros	"
2269-2300	Pohjakerros	Varastotilaa
2301-2347	"	Autopaikkoja

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kaikki muut ylempänä mainituissa rakennuksissa I ja II olevat tilat.

5 § Rahastot

Osakepääoman lisäksi on yhtiöllä vararahasto yhtiön toiminnan turvaamiseksi.
Yhtiöllä on lainanlyhennysrahasto lainojen lyhentämistä varten.

6 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu 3-6 varsinaista jäsentä, joista yhden tulee edustaa Helsingin kaupunkia niin kauan kuin se on yhtiön osakkeenomistajana.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan sekä varapuheenjohtajan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksellä. Äänten mennessä tasan, ratkaisee kokouksen puheenjohtajan ääni.

7 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus ja jonka tulee hallituksen ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

8 § Toiminimenkirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

9 § Yhtiövastike

Osakkeenomistajien on hallitsemistaan huonetiloista suoritettava yhtiölle sen kustannusten ja velvoitusten suorittamista varten vastiketta, jonka suuruuden yhtiökokous vahvistaa huonetilojen lattiapinta-alan suuruuden perusteella huomioon ottaen, että varastotiloista ja autohallitiloista suoritettava vastike on neliometriä kohden puolet suoritettavasta vastikkeesta.

Kukin osakkeenomistaja on oikeutettu yhtiökokouksen päättämällä tavalla ja aikana maksamaan yhtiölle hänen osakkeitaan rasittavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista, käyttäen perusteena edellä mainittua vastikeperustetta. Tällä tavalla osuutensa yhtiön lainoista maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista, paitsi edellä mainituista lainoista johtuneista menoista. Kaikki osakkeenomistajilta näin vastaanotetut suoritukset on yhtiön viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä kokonaisuudessaan käytettävä yhtiön mainittujen lainojen lyhentämiseen. Jos yhtiö lyhentäessään lainojaan osakkeenomistajan näin tekemällä suorituksella joutuu indeksin nousun johdosta suorittamaan enemmän kuin se on osakkeenomistajalta vastaanottanut, on osakkeenomistaja velvollinen yhtiölle korvaamaan näin suoritettua lisämenon.

Jos yhtiön osakas haluaa vuokrata hallitsemaansa huonetilaa toiselle henkilölle tai yhteisölle, tulee hänen ilmoittaa aikeestaan yhtiön hallitukselle, jolla on oikeus kieltää vuokraus siinä tapauksessa, että yhtiön veromenot vuokrauksesta johtuen saattaisivat lisääntyä. Osakas on kuitenkin itse vastuussa vuokraamistaan tiloista yhtiölle suoritettavasta vastikkeesta.

Osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan huoneistonsa korjauksista. Yhtiön tulee kuitenkin suorittaa kaikki rakennevioista johtuvat sisäkorjaukset sekä korjauttaa ne lämpö-, vesi- ja viemärijohtot, jotka olivat huoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai, jotka yhtiö on myöhemmin huoneistoon alentanut.

Yhtiö suorittaa sähköjohtojen asennukset ja korjaukset kunkin huoneiston pääkytkimeen. Sähkömittarin ja jakotaulun asennus ja

huolto kuuluu kullekin osakkeenomistajalle.

Osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan kaikki ne huoneistoon kohdistuvat työt ja valmistamaan ne rakenteet, jotka hänen teollisuus- tai liiketoimintansa edellyttää huomioonottaen, että yhtiö luovuttaa osakkaan hallittavaksi vain osakkeita vastaavan huonetilan. Osakas on velvollinen, jollei hän etukäteen ole hankkinut hallituksen lupaa, välittömästi poistamaan omalla kustannuksellaan kaikki ne hänen hallitsemiinsa tiloihin sijoitetut tai asennetut rakennelmat ja laitteet, jotka ovat helposti tulenvaaraa aiheuttavia, talossa työskentelevien työntekijäin terveydelle vaarallisia kaasuja tai höyryjä kehittäviä taikka jotka voivat saattaa syövyttäviä aineita rakennuksen putkistoihin, jos yhtiön hallitus määrää ne poistettaviksi, sekä muuten noudattamaan talossa sellaista hyvää järjestystä, että talojen tarkoitus pienteollisuustaloina saavutetaan.

Mikäli koneen tai laitteen sijoitus aiheuttaa rakennuksessa toisiin huoneistoihin johtuvia äänikantaumia, voi hallitus velvoittaa asianomaisen osakkeenomistajan ryhtymään asian vaatimiin toimenpiteisiin epäkohtien poistamiseksi.

Ellei osakas hänelle asetettavassa kohtuullisessa ajassa suorita edellä mainittujen sopimattomien rakennelmien ja laitteiden poistamis- tai muutostöitä, on yhtiön hallitus oikeutettu suorittamaan ne osakkaan kustannuksella.

10 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumuksen.

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen pinta-alaa seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset ja tilitettävä vero.
2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioituista arvonlisäverollisista ostoista niiden huoneistojen pinta-alan mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskelmalla ja yli- ja alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Jos osakkeenomistajia, jotka ovat tämän pykälän mukaan velvollisia maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvollisiksi hakeutuneiden huoneistojen pinta-alaa.

Arvonlisäveron maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen. Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

11 § Tilintarkastus

Yhtiöllä on 1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja. Mikäli

tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö,
varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy ensimmäisen valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Kokouskutsu

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

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

13 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

- 1 tilinpäätös ja toimintakertomus;
- 2 tilintarkastuskertomus;

päätettävä:

- 3 tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta;
- 5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 6 talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä;
- 7 tilintarkastajien palkkiosta;
- 8 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta; sekä

valittava:

- 9 3-6 hallituksen jäsentä;
- 10 tilintarkastaja sekä tarvittaessa varatilintarkastaja.

14 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § Huoneiston ottaminen hallintaan

Osakkeiden hallintaan annettavien tilojen osalta yhtiössä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun säännöksiä huoneiston hallintaanottomenettelystä sellaisina kuin siitä kyseisessä luvussa määrätään.