

Kysytty 03-08-2021. Voimassa 26-10-2007 lähtien

KIINTEISTÖ OY VANHA TALVITIE 8-nimisen kiinteistöyhtiön
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Vanha Talvitie 8 ja kotipaikka Helsinki.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 21. kaupunginosassa (Hermannin) korttelin 274 tonttiin n:o 3 kuuluvaa n. 6900 m²:n suuruista määräalaa sekä omistaa ja hallita mainitulle määräalalle rakennettua varastorakennusta.

3 § OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma on kaksikymmentäviisituhatta kolmesataaseitsemänkymmentäneljä (25.374) markkaa jaettuna kahdeksaantuhanteen neljänsataanviiteenkymmeneenkahdeksaan (8.458) kolmen (3) markan nimellisarvoiseen nimetylle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön omistamassa talossa seuraavasti:

Kerros ja Laatu huon.n:o		Huoneisto- ala m ²	Osakkeiden lukumäärä	numerot
1 A 1	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	442 32	358	1- 358
A 2	Teollisuus/varastotila	325	320	359- 678
B	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	657 96	707	679-1385
C	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	707 96	689	1386-2074
D	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	707 96	689	2075-2763
E	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	745 96	707	2764-3470
F	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	984 30	720	3471-4190
2 G	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	717 91	720	4191-4910
H	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	708 91	707	4911-5617
I	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	708 91	707	5618-6324
K	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	708 91	707	6325-7031
L	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	707 91	707	7032-7738
M	Teollisuus/varastotila Lastauslaituri	717 91	720	7739-8458

Huoneisto on mahdollista jakaa osakkeenhaltijan tahdonmukaisesti useampaan viranomaisten hyväksymään huoneistoon.

Yhtiön hallintaan jää lämmönjakuhuone, puhelinkeskusjakamotila ja sähköpääkeskustila.

5 § VASTIKE

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajan hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Vastikkeet lasketaan käyttäen perusteena huoneistojen pinta-aloja.

Hoitovastike käsittää kaikki yhtiön hoitomenojen ja -kulujen suorittamiseen kannettavat maksut kuitenkin niin, että lämmin-, kylmä- ja jätevesimaksut sekä lämmönkulutuksesta aiheutuvat maksut peritään erikseen todellisten kulujen mukaan. Maksut jaetaan osakkeenomistajien maksettaviksi näiden omistamien osakkeiden suhteessa. Jätehuollon kustannuksista, mikäli ne aiheutuvat osakkaan tiloissa tapahtuvasta tuotannollisesta toiminnasta, vastaa kukin osakas itse.

Rahoitusvastike puolestaan käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen, osakslainat niihin mukaan lukien, lyhennysten, indeksikorotusten, korkojen ja muiden sanotuista lainoista aiheutuvien menojen suorittamiseen kannettavat maksut.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § LAINAOSUUS

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa yhtiölle joko kokonaan tai osittain osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuutensa yhtiön lainoista.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään rahoitusvastike hänen osaltaan siten, että siihen lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Osakkeenomistajalta vastaanotetut lainaosuudet tai niiden osat yhtiön on viipymättä käytettävä lainojen lyhentämiseen.

Osakkeenomistajalla on oikeus antaa tai hankkia yhtiölle huoneistokohtaista osakslainaa. Lainan vakuutena saadaan käyttää yhtiön kiinteistöön kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja enintään puolet osakkaan osuudesta yhtiön kiinteistön arvosta.

Osakslaina voidaan korvata yhtiön hallituksen hyväksymällä muulla lainalla ja muu laina osakslainalla. Lainaa toisella korvattaessa lyhennetään ensisimainittua vastaavalla määrällä. Osakslainan tai sen sijaan otetun lainan lyhennyksistä ja koroista sekä muista tähän lainoitukseen liittyvistä kuluista vastaa yhtiölle rahoitusvastikkeen muodossa tällä tavoin lainoitettun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

7 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu 3-7 varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee toimikaudekseen keskuudestaan puheenjohtajan.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä, joista yksi on puheenjohtaja, on saapuvilla.

8 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

9 § VARSINAISET TOIMINIMENKIRJOITUSOIKEUDET

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, kumpikin erikseen sekä hallituksen jäsenet, kaksi yhdessä.

10 § PROKURAT

Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

11 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on kaksi (2) varsinaista tilintarkastajaa ja heillä yksi (1) varamies.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

12 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään yksi (1) viikko ennen kokousta ilmoituksella, joka lähetetään osakkaille tavallisena kirjeenä heidän osakeluetteloon ilmoittamillaan osoitteilla.

13 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

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

Kokouksessa on:

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava:

8. hallituksen jäsenet;
9. tarvittaessa tilintarkastajat ja varatilintarkastaja.

14 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 01.01. - 31.12.

15 § Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta;
- 2) huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti;
- 4) huoneistossa vietetään häiritsevää elämää;
- 5) osakkeenomistaja tai muu huoneiston käyttäjä ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

Päätöstä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle, jos se perustuu edellä 3, 4 tai 5 -kohdassa mainittuun, vuokralaisen menettelystä johtuvaan seikkaan. Varoitukseen tai sen tiedoksiantamiseen nähden on noudatettava, mitä asunto-osakeyhtiölain 82 §:ssä on säädetty.

Yhtiökokouksen päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on

annettava osakkeenomistajalle ja edellä mainitussa tapauksessa vuokralaiselle tiedoksi 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä siinä järjestyksessä kuin varoituksen tiedoksiantamisesta asunto-osakeyhtiölain 82 §:ssä on säädetty.

Osakkeenomistaja tai vuokralainen voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrätty peruste. Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamiseksi pätemättömäksi on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on annettu tiedoksi.

Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi.

Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Ylimenevä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

Muutoin on noudatettava, mitä asunto-osakeyhtiölain 81-86 §:issä on säädetty.