

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0190898-5

Yritys: Kemin Pienteollisuustalo Oy

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 25.08.2021 06:44:58



YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön nimi on Kemin Pienteollisuustalo Oy ja sen kotipaikkana Kemin kaupunki.

2 § Toimiala

Yhtiön tarkoituksena on hallita vuokraoikeuden nojalla tonttia No 4 Kemin kaupungin Sauvosaaren kaupunginosan korttelissa No 140 sekä omistaa ja hallita tontilla olevaa pienteollisuustaloa.

3 § Huoneistosiselelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiloja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Huoneistojen laatu	N:o	p-ala m ²	Osakkeiden numerot	määrä	Vastikeindeksi
liikehuoneisto	1	74,5	1-2555	2555	1,2
liikehuoneisto	2	137,5	2556-7455	4900	1,2
liikehuoneisto	3	75	7456-10080	2625	1,2
liikehuoneisto	4	89	10081-13282	3202	1,2
liikehuoneisto	5	155	13283-18497	5215	1,2
liikehuoneiston	6	258	18498-25793	7296	0,9
varasto					
toimisto	7	61	46147-47976	1830	1
toimisto	8	55,5	25794-27693	1900	1
toimisto	9a	26,5	27694-28599	906	1
toimisto	9b	27	28600-29523	924	1
toimisto	10	56	29524-31383	1860	1
toimisto	11a	22	31384-31152	769	1
toimisto	11b	28,5	31153-33078	926	1
toimisto	12	19,5	33079-33693	615	Yhtiön hallinnassa
toimisto	13	17	47977-48726	750	1
toimisto	14	56,5	33694-35613	1920	1
varasto	15	103,5	35614-37203	1590	0,5
varasto	16	110	37204-39663	2460	0,5
varasto	17	94,5	39664-40469	806	0,5
leipomo	18	136	40470-42344	1875	0,5
varasto	19	41	42345-42944	600	0,5
varasto	20	146	42945-45164	2220	0,5
varasto	21	54	45165-46146	982	0,5
toimisto	22	26	48727-49641	915	1
toimisto	23	28	49642-50556	915	1
toimisto	24	56,5	50557-52416	1860	1
Yhteismäärä		1954	52416		

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät lämpö- ja sähkökeskus, väestösuojat ja muut huoneistotilat, joita osakkaat eivät hallitse.

4 § Vastike

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

Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Hoitovastikkeen perusteena ovat 3 §:ssä mainitut huoneistojen pinta-alat kerrottuna 3 §:ssä mukaisilla vastikeindekseillä. Pääomavastikkeen perusteena ovat 3 §:n mukaiset huoneistojen osakelukumäärät ilman jyvityksiä.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

5 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa huoneiston osakelukumäärän mukaan laskettava osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tämä oikeus osakkaalla on riippumatta siitä, otetaanko hanketta varten lainaa.

Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut suoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Mikäli yhtiö on nostanut lainaa, tulee lainaosuusmaksut määrätä 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 lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakkeenomistajalta, joka on kokonaan maksanut osuutensa ensimmäisessä momentissa mainituista menoista, perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi ko. menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

6 § Arvonlisäverovastike

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

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden tilojen 4 §:n mukaisia vastikeperusteita.

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista niiden tilojen vastikeperusteiden mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla, ja yli- tai 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 verovelvolliseksi hakeutuneiden tilojen 4 §:n mukaisia vastikeperusteita.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

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

7 § Kunnossapitovastuu

Osakkeenomistaja on omalla kustannuksellaan velvollinen toimittamaan huoneiston sisäkorjaukset. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat huoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin on huoneistoon laittanut. Yhtiö suorittaa sähköjohtojen korjaukset mittariin saakka.

Osakkeenomistajalla on oikeus yhtiön suostumuksella tehdä huoneiston sisustaan muutoksia, jotka eivät saata vahingoittaa rakennusta tai tuottaa toiselle osakkeenomistajalle haittaa. Kuitenkin on muutokseen, johon tarvitaan viranomaisen lupa, hankittava yhtiön hallituksen hyväksyminen. Jos muutos on hyväksytty, tulee hallituksen osakkeenomistajan kustannuksella hakea tarpeellinen lupa.

Osakas on velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan kaikki ne huoneistoonsa kohdistuvat työt ja valmistamaan ne rakenteet, joita hänen teollisuus- tai liiketoimintansa edellyttää huomioon ottaen, että yhtiö luovuttaa osakkaan käytettäväksi vain osakkeita vastaavan huoneiston.

8 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa yhtiön hallitus, johon kuuluu kalenterivuodeksi kerrallaan valitut puheenjohtaja ja kaksi jäsentä.

Hallitus on päätösvaltainen puheenjohtajan ja yhden jäsenen saapuvilla ollessa, mikäli nämä ovat päätöksestä yhtä mieltä.

Hallituksen kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, jonka kaikki läsnäolleet allekirjoittavat.

9 § Toimitusjohtaja

Hallitus valitsee toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallitus voi valtuuttaa henkilön yksin tai kaksi henkilöä yhdessä kirjoittamaan toiminimen per procuram.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

12 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa kaikista osakkeista, vaativat sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten. Kokouskutsu on toimitettava kahden viikon kuluttua vaatimuksen saapumisesta.

13 § Kokouskutsu

Kutsut yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamaan postiosoitteeseen tai osakkeenomistajan yhtiölle kutsun toimittamista varten antamaan sähköpostiosoitteeseen.

Kutsut toimitetaan aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta.

14 § Yhtiökokous

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
4. vastuuvapaudesta hallitukselle ja toimitusjohtajalle;
5. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;

vahvistettava

6. talousarvio;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkio;
8. osakkeenomistajien yhtiölle maksettavien vastikkeiden suuruus;

valittava

9. hallituksen puheenjohtaja ja muut hallituksen jäsenet;
10. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja

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

15 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on kalenterivuosi ja tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

16 § Äänimäärä

Yhtiökokouksessa älköön kukaan äänestäkö enemmällä kuin kolmasosalla kokoukseen edustettuna olevasta äänimäärästä.

17 § Yhtiön purkaminen

Yhtiön purkamiseen vaaditaan, että sitä kahdessa peräkkäisessä yhtiökokouksessa, joiden väliaika on vähintään yksi ja enintään kolme kuukautta, kannattaa vähintään 4/5 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

18 § Sovellettavat asunto-osakeyhtiölain säännökset

Yhtiössä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun säännöksiä huoneiston hallintaanottomenettelystä sellaisina kuin siitä määrätään asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1-7 §:issä sekä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n säännöstä uuden osakkeenomistajan vastuusta vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä.

19 § Sovellettava laki

Muilta osin noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa osakeyhtiölakia.

