

YHTIÖJÄRJESTYS

Yritys- ja yhteisötunnus: 1805860-6

Yhtiö: Kiinteistö Oy Kolhon Teollisuustalo

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

Jäljennöksen sisältö:
Voimassaoleva yhtiöjärjestys 28.01.2003
Voimassaoloaika 28.01.2003 -

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.

KIINTEISTÖ OY KOLHON TEOLLISUUSTALON YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kolhon Teollisuustalo ja kotipaikka Vilppula.

2 § Yhtiön toimiala on omistaa ja hallita Vilppulan Kolhon asemakaava-alueen teollisuuskorttelin 241 rakennuspaikkaa 1 sekä tällä rakennuspaikalla sijaitsevia rakennuksia ja osaa teollisuuskorttelin 242 alueesta sekä tällä alueella sijaitsevaa pumppaamorakennusta. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on enin osa huoneistotiloista tarkoitettu käytettäväksi osakkeenomistajien teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varastotiloina.

3 § Yhtiön osakepääoma on kuusikymmentäviisituhattakolmesataakaksikymmentä (65.320) euroa. Osakkeiden nimellisarvo on kymmenen (10) euroa.

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle määrättyjä tarkoituksia varten perustaa rahastoja. Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä. Yhtiön osakkeista tulee yhtiön hallituksen pitää osakeluettelo, jossa tulee olla merkittynä osakekirjat numerojärjestyksessä ja niiden antamispäivä sekä osakkeenomistajan nimi, ammatti, kansalaisuus ja postiosoite. Hallituksen niinikään on pidettävä osakkeenomistajista aakkosellista osakeluettelo, jonka tulee sisältää mainitut henkilötiedot sekä ilmoitus kunkin osakkeenomistaja omistamien osakkeiden lukumäärästä.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

kerros ja huoneisto numero	laatu	huoneiston huoneisto-ala m ²	osakk. lukumäärä	osakk. numerot
I 1	teollisuustila	1687,5	675	1 - 675
I 2	teollisuustila	1380	552	676 - 1227
I 3	teollisuustila	1920	700	1228 - 1927
I 4	teollisuustila	1575	630	1928 - 2557
I 5	teollisuustila	1597,5	639	2558 - 3196
I 6	teollisuustila	4500	1764	3197 - 4960
I 7	teollisuustila	1417,5	567	4961 - 5527
K 8	teollisuus- ja toimistotila	435	146	5528 - 5673
K 9	teollisuus- ja toimistotila	630	210	5674 - 5883
K 10	teollisuus- ja toimistotila	675	225	5884 - 6108
K 11	teollisuus- ja toimistotila	982,5	328	6109 - 6436
II 12	toimistotila	345	70	6437 - 6506
II 13	toimistotila	127,5	26	6507 - 6532

Yhtiön välittömään hallintaan kuuluvat seuraavat tilat:

Lämpökeskusrakennus 400 m2
Yhdyskäytävä
Ulkovarasto (kylmä tila)
Öljysäiliö
Pumppaamorakennus

Teollisuushallin pohjakerros:

Käytävät 135 m2
Hissi
Sprinklerkeskus 135 m2
Pumppuhuone 45 m2

Teollisuushallissa I-kerros:

Sähkökeskus 22,5 m2
Muuntamo 22,5 m2
Hissi
Portaikko

5 § Yhtiökokous määrittää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan kaikki yhtiön hoidosta aiheutuvat menot, lukuun ottamatta teolliseen tuotantoon tarvittavan sähkön kulutusta, josta kukin tuotannonharjoittaja on velvollinen maksamaan erillisen mittauksen tai hallituksen määräämän arvioituun tuotantoon perustuvan sähkönkulutuksen perusteella. Hoitovastike määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin huoneiston huoneistoluettelossa mainittua pinta-alaa ja määräämällä hoitovastike yhtä suureksi kultakin pinta-alaneliömetriltä.

Mikäli hallitus niin määrää, huoneistojen lämmityksestä, sähköstä, kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista tai joistakin niistä suoritetaan eri korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, jos huoneistoihin asennetaan vastaavat mittauslaitteet.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeilla katetaan yhtiön kaikki menot, mitkä aiheutuvat yhtiölle otettujen ja otettavien lainojen osakslainat niihin luotteluina, koroista, kuoletuksista, mahdollisista indeksikorotuksista ja muista lainakuluista.

Rahoitusvastike määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittuja kunkin huoneiston huoneistoluettelossa mainittua pinta-alaa ja määräämällä rahoitusvastike yhtä suureksi kultakin pinta-alaneliömetriltä.

Hoito- ja rahoitusvastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneiston huoneistoluettelossa mainitun pinta-alan mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuksien suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden.

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

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuutenaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

7 § Osakkeenomistajat ovat velvollisia noudattamaan omistamiaan osakkeita vastaavien huoneistotilojen hallinnassa sellaista hyvää järjestystä, että yhtiön tarkoitus teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varastokiinteistön omistajana ja ylläpitäjänä saavutetaan.

Osakkeenomistaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan huoneistotiloissaan kaikki ne työt sekä hankkimaan huoneistotiloihinsa kaikki ne laitteet, joita osakkeen omistajan toiminta huoneistotiloissa edellyttää, ottaen huomioon että yhtiö luovuttaa osakkeenomistajan hallintaan tämän omistamia osakkeita vastaavan huoneistotilan ns. raakatilana.

Yhtiö ei ole velvollinen rakentamaan huoneistojen välille väliseiniä. Huoneiston omistajalla on oikeus rakentaa väliseinä hallitsemansa tilan rajalle.

Osakkeenomistaja on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan huoneistotilansa osalta sisäpuolisista korjauksista ja huolloista. Yhtiö suorittaa kaikki rakenteellisista vioista aiheutuvat korjaukset.

Yhtiön hallituksen niin määrätessä on osakkeenomistaja velvollinen välittömästi poistamaan omalla kustannuksellaan kaikki ne osakkeenomistajien hallitsemiin tiloihin sijoitetut tai asennetut rakennelmat ja laitteet, jotka aiheuttavat tulen vaaraa tai muuta haittaa, kehittävät talossa työskentelevien terveydelle vaarallisia kaasuja tai höyryjä tai saattavat rakennuksen putkistoihin syövyttäviä aineita. Mikäli osakkeenomistaja ei hänelle asetettavassa kohtuullisessa ajassa suorita sanottujen sopimattomien rakennelmien ja laitteiden poistamista, on yhtiön hallituksella oikeus osakkeenomistajan kustannuksella suorittaa kyseinen työ.

Kukin osakkeenomistaja on velvollinen sallimaan huoneistotiloissaan tehtäväksi sellaisia vesijohto-, viemärijohto-, sähköjohto-, lämpöjohto-, kaasujohto- ja ilmastointitöitä, joita yhtiön oma tarve tai muiden osakkeenomistajien huoneistotilojen tarkoituksenmukainen käyttö vaatii. Näiden töiden teettäjä on velvollinen suorittamaan työt siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. Muutostöiden teettäjä on velvollinen suorittamaan aiheuttamastaan vahingosta kohtuullisen korvauksen. Tällaisten töiden suorittamiseen tarvitaan yhtiön hallituksen suostumus.

Jos osakkeenomistajan huoneistotiloissa harjoitettavan teollisuuden tai liikkeen laatu vaatii näissä huoneistotiloissa tai muualla kiinteistössä suoritettavaksi erityisiä suojaus- tai muita lisätöitä, on osakkeenomistaja velvollinen itse huolehtimaan ja kustantamaan tällaisten töiden suorittamisen tarvikkeineen. Osakkeenomistaja on niinkään itse velvollinen huolehtimaan ja kustantamaan tällaisten laitteiden korjaustyöt.

Osakkeenomistaja on oikeutettu vuokraamaan huoneistotilansa tai osan siitä muille, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa yhtiölle suoritettavasta vastikkeesta samoin kuin muistakin tähän huoneistotilaan liittyvistä maksuista.

Yhtiö on velvollinen huolehtimaan kiinteistön palo- ja vastuuvakuutuksista.

Yhtiö on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan ilmastoinnin koneista ja putkistoista. Tuotantotoiminnassa mahdollisesti tarvittavasta purunpoistojärjestelmästä vastaa kustannuksellaan huoneiston haltija.

Yhtiö on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan kunkin huoneiston henkilöiden kulkua varten tarvittavista ulko-ovista sekä tarvittavista palo-ovista. Huoneistojen haltijat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan tuotantotoiminnan tarvitsemista ovista kuten nosto-ovista. Lisäksi kiinteistöjen haltijat vastaavat kustannuksellaan lastaussilloista.

8 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättyessä.

9 § Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakaantuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava. Pöytäkirjat on numeroita juoksevasti.

10 § Hallituksen on huolehdittava yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

11 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee.

Toimitusjohtajan tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus. Toimitusjohtaja ei saa olla hallituksen puheenjohtajana.

12 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

13 § Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastaja ja varatilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

14 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden helmikuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoinen on viimeistään annettava tilintarkastajille.

Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön

hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista on hallituksen annettava kirjallinen selvitys toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

15 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkaille toimitetaan kirjatulla kirjeellä heidän yhtiön osakeluetteloon merkityillä osoitteillaan. Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään yhtä viikkoa ennen kokousta.

16 § Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen huhtikuun loppua. Ylimääräinen yhtiökokous jonkin asian käsittelemistä varten pidetään niin usein kuin yhtiön hallitus katsoo tarpeelliseksi tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa (1/10) osakkeista tai tilintarkastaja, määrättyä asiaa varten kirjallisesti sitä hallitukselta pyytävät.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1. esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen, sekä tilintarkastuskertomus;
2. päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
3. päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
4. päätettävä vastuuvapaudesta hallitukselle ja toimitusjohtajalle;
5. vahvistettava talousarvio;
6. päätettävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruudesta;
7. päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista;
8. valittava hallituksen jäsenet;
9. valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja;
10. käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Yhtiön osakkeenomistajien yhtiökokouksessa käsiteltäviksi haluamat asiat on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asiat voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17 § Yhtiökokouksessa on kullakin osakkeenomistajalla yksi ääni kutakin omistamaansa osaketta kohden. Yhtiökokouksen avaa yhtiön hallituksen puheenjohtaja, minkä jälkeen kokoukselle valitaan puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä sekä vähintään yksi pöytäkirjantarkastaja. Yhtiökokouksessa päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä. Vaaleissa katsotaan valituksi kuitenkin se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan ratkaisee arpa, muissa asioissa tulee päätökseksi mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt.

18 § Jos osake siirtyy muualta kuin yhtiöltä uudelle omistajalle, joka ei ennestään ole yhtiön osakkeenomistaja, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle ja on osakkeenomistajilla ja yhtiöllä oikeus lunastaa osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia saantoja lukuun ottamatta avio-oikeuteen ja sulautumiseen perustuvia saantoja sekä perintöä ja testamenttia.
2. Jos useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeutta, ratkaistaan lunastusoikeudensaaja arvalla.

Ellei kukaan osakkaista halua käyttää lunastusoikeuttaan, yhtiöllä on oikeus lunastaa.

3. Hallituksen tulee antaa lunastamiseen oikeutetuille tieto osakkeen siirtymisestä uudelle omistajalle sekä siitä käyttääkö yhtiö lunastusoikeuttaan, 7 päivän kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu. Tiedoksianto toimitetaan kirjatuilla kirjeillä tai muuten todistettavasti.

4. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle 30 päivän kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu. Yhtiön tulee esittää lunastusvaatimuksensa siirronsaajalle 45 päivän kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu.

5. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta, taikka jos saanto on vastikkeeton tai hintaa ei ole rahassa ilmoitettu, osakkeen tuottoarvo, joka on viiden vuoden nettovuokra sen hetkisinällä vuokrahinnoilla laskettuna.

Tuottoarvon vahvistaa yhtiön tilintarkastaja.

6. Lunastushinta on suoritettava siirronsaajalle käteisenä rahana tai pankin varmentamalla shekillä 14 päivän kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien taikka, jos lunastushinta on vahvistettava, lunastushinnan vahvistamisesta lukien, tai mainitussa ajassa tallennettava lääninhallitukseen.

Tämä pykälä tai viittaus siihen on merkittävä osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

19 § Jos erääntynyttä vastiketta ei makseta tai osakkeenomistajan huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin se on aiottu, tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeen omistajalle tulee siitä haittaa, tahi jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää, taikka jos osakkeenomistaja muuten jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi talossa on tarpeellista, eikä ota ojentuakseen yhtiön antamasta varoituksesta, voi yhtiökokous, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määräajaksi luovutettava yhtiön hoidettavaksi.

Otettaessa huoneisto yhtiön hallintaan on soveltuvin osin noudatettava voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain menettelysäännöksiä.

20 § Ellei laista muuta johdu, on päätös yhtiön kiinteistön myymisestä, yhtiön purkamisesta tai yhtiöjärjestyksen 5 §:n muuttamisesta tehtävä yhtiön kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

21 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan osakeyhtiöitä koskevien lakien säännöksiä.