

# KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ HELSINGIN TOIMITILAT OY:N YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja kotipaikka on Helsinki.

## 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa tai hallita vuokraoikeuden nojalla tontteja, omistaa niillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa toimitilojen omistamiseen tai hallintaan oikeuttavia osakkeita.

## 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on miljoonaviisisataaseitsemänkymmentäkolmetuhattasatakahdeksankymmentäyksi euroa kuusikymmentäneljä senttiä (1.573.181,64) jaettuna kuuteenkymmeneenkolmeentuhanteenkahdeksaansataanviiteenkymmeneenkolmeen (63853) määrätulle henkilölle asetettuun osakkeeseen.

## 4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Talouslyksikkö	Pinta-ala m <sup>2</sup>	osakkeiden lukumäärä	osakkeiden nrot
Jakomäen terveysasema	1833	1833	1-1833
Kallion vanhustenhuollon keskus	3700	3700	1834-5533
Brahen terveysasema	3880	3880	5534-9413
Sturenkatu 12-14	5728	5728	9414-15141
Malmin virastotalo	3788	3993	15142-18929
Kallion toimistotalot	10915	10915	18929-29844
Helsingin terveystalot	11520	11520	29845-41364
Helsingin ammattikoulutalot	22489	22489	41364-63853

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät jäljempänä yksilöityjen tilojen lisäksi kaikkien talouslyksiköiden tekniset tilat, varastotilat, jätehuollon tilat ja muut rakennuksen kunnossa- ja puhtaanapitoa palvelevat sosiaalitytöt ja vastaavat tilat sekä mahdolliset väestönsuojat.

Talouksyksikössä Kallion vanhustenhuollon keskus seuraavat tilat: autohalli 188,8 m<sup>2</sup> ja väestönsuoja 90,0 m<sup>2</sup>;

Talouksyksikössä Brahen terveysasema seuraavat tilat: kerhohuone 29 m<sup>2</sup> ja saunatila 46 m<sup>2</sup>;

Talouksyksikössä Sturenkatu 12-14 seuraavat tilat: autohalli 705 m<sup>2</sup>, väestönsuoja 104 m<sup>2</sup>, sauna 66,5 m<sup>2</sup>, työtila 85 m<sup>2</sup>, sosiaalitala 29 m<sup>2</sup> ja lastaustila 133 m<sup>2</sup>;

Talouksyksikössä Malmin virastotalo seuraavat tilat: kaksi katutason liikehuoneistoa 97 m<sup>2</sup> ja 108,5 m<sup>2</sup> sekä väestönsuoja 98,5 m<sup>2</sup>, kerhotilat 49 m<sup>2</sup> ja sosiaalitalat 20 m<sup>2</sup>;

Talouksyksikössä Kallion toimistotalot seuraavat tilat: II linja 7:ssä sijaitsevat liikehuoneisto 288 m<sup>2</sup>, varasto 133 m<sup>2</sup>, autohalli 737 m<sup>2</sup>, sauna 25,5 m<sup>2</sup> ja väestönsuoja 100,5 m<sup>2</sup> sekä Siltasaarenkatu 13:ssa sijaitsevat kokouksetilat 171,5 m<sup>2</sup>, sosiaalitalat 84 m<sup>2</sup>, sauna 72 m<sup>2</sup> ja autohalli 560 m<sup>2</sup>.

## 5 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen.

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä aiheutuvat muut kuin edellä mainitut menot.

Hoitovastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen suhdetta ja rahoitusvastikkeen käyttäen perusteena huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumääriä.

Vastikkeen maksuajan ja – tavan päättää yhtiön hallitus.

## 6 § Arvonlisävero

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 verovelvolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma 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. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.

2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeitä määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö haikutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

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

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

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

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 ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

## 7 § Rahastot

Yhtiöllä voi olla rahastoja uudisrakennusten rakentamista ja myöhäisempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten.

## 8 § Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu viisi (5) varsinaista ja kaksi (2) varajäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## 9 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on hallituksen valitsema toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen antamien ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkan tai palkkion suuruuden määrää yhtiön hallitus.

## 10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

## 11 § Prokurat

Prokuroiden antamisesta päättää yhtiön hallitus.

## 12 § Tilintarkastajat

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

Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

## 13 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2006.

Tilinpäätös on helmikuun loppuun mennessä toimitettava tilintarkastajille, joiden tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle viimeistään maaliskuun 15. päivänä.

## 14 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään neljä viikkoa ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

## 15 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen liitetietoineen 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. talousarvion vahvistamisesta ja osakkailta perittävien vastikkeiden suuruudesta
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta

valittava

8. hallituksen jäsenet ja varajäsenet

9. tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

#### 16 § Osakkeiden hankkiminen

Ilman yhtiön ennakkoon antamaa suostumusta yhtiön osakkeita eivät voi luovutustoimin hankkia muut kuin kunnat, kuntayhtymät sekä Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöksi liittyneet yhdistykset ja osakeyhtiöt, joiden koko osakekanta on Kuntien eläkevakuutuksen jäsenyhteisöjen omistuksessa.

Suostumuksen antamisesta päättää yhtiön hallitus.

#### 17 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Sen lisäksi yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (809/91) 5,6,27,71,72,75,80 pykälää sekä 8 lukua.