

## KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN HALLITUKSEN EHDOTUKSET YHTIÖKOKOUKSELLE

Kaupunginvaltuusto on 6.6.2012, 195 § päättänyt hyväksyä 14.10.2011 päivätyn Terveyskeskuksen päätearkiston hankesuunnitelman. Hankesuunnitelman mukainen terveydenhuollon uusi päätearkistorakennus sijoittuu Kivikonkuja 4:ään ja se valmistuu huhtikuussa 2014. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on kaupunginvaltuuston päätökseen perustuen päättänyt ryhtyä toimiin uusien osaketilojen perustamiseksi. Tähän liittyen kutsutaan koolle ylimääräinen yhtiökokous 20.1.2014 klo 10.00 päättämään seuraavista asioista liittyen uusien osaketilojen perustamiseen:

### 1) Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiöjärjestyksen 3 §:ää ja 4 §:ää muutetaan. Ehdotetut muutokset on punaisella korostettuna yhtiöjärjestysluonnoksessa, joka on tämän ehdotuksen liitteenä 1.

Lisäksi ehdotusten mukaisesti muutettu yhtiöjärjestys lopullisessa muodossaan on tämän ehdotuksen liitteenä 2.

### 2) Osakeanti

Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö päättää toteuttaa maksuttoman osakeannin niin, että yhtiö antaa 3391 kpl uusia osakkeita yhtiön ainoan osakkeenomistajan Helsingin kaupungin merkittäväksi seuraavin ehdoin:

#### a) Merkintähinta ja perusteet sen määrittelylle

Osakeanti on maksuton.

#### b) Osakkeiden merkintä

Osakkeiden merkintä tapahtuu yhtiökokouksessa ja osakkeiden merkintä tehdään erilliseen merkintälistaan.

#### c) Osakeoikeudet

Uudet osakkeet tuottavat osakkeenomistajan oikeudet rekisteröinnistä alkaen.

### 3) Vastikkeen maksuvelvollisuuden alkaminen

Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö päättää osakkeenomistajien vastikemaksuvelvollisuuden alkamisesta niin, että vastikemaksuvelvollisuus alkaa 1.5.2014 lukien tai rakennuksen valmistumisen viivästyessä olennaisesti, rakennuksen valmistumisesta lähtien.

Helsingissä joulukuun 22. päivänä 2013

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT

Hallitus

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävissä yhtiön toimitiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI

Liitteet:

1. Yhtiöjärjestysluonnos muutoksineen
2. Muutetun yhtiöjärjestyksen lopullinen versio

## KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, ruotsiksi Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors 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. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja Helsingin kaupungin kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

## 3 § Huoneistosiselelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Talouslyksikkö	P-ala m <sup>2</sup>	osakkeiden lukumäärä	osakkeiden nrot
Oulunkylätalo, Kylänvanhimmantie 25	1527	1527	1-1527
Terveysasema, Kylänvanhimmantie 25	3941	3941	1528-5468
Terveysasema, Ostoskuja 3	2616	2616	5469-8084
Terveysasema, Meripihkatie 8	2554	2554	8085-10638
Terveysasema, Vuorensyrjä 8	1788	1788	10639-12426
Terveysasema, Luutnantintie 12-14	1500	1500	12427-13926
Työterveysasema, Sturenkatu 8			
Toimitilat	2662	2662	13927-16588
Asunnot	1218	1218	16589-17806
Toimistotalo, Sturenkatu 12	679	679	17807-18485
Toimistotalo, Sturenkatu 14	4335	4335	18486-22820
Toimistotalo, Pikkalankatu 5	3994	3994	22821-26814
Toimistotalo, Siltasaarenkatu 13	6537	6537	26815-33351
Toimistotalo, Toinen linja 7	3734	3734	33352-37085

Vanhustenkeskus, Kinaporinkatu 9

Toimitilat ja ryhmäkodit	4133		37086-41218
Pohjakerros, toimitilat	897		
1. krs, toimitilat	1241		
2. krs, toimitilat	879		
yläosa, toimitilat	20		
3. krs, toimitilat	353		
ryhmäkoti	200		
4. krs, toimitilat	350		
ryhmäkoti	200		
5. krs, toimitilat	10		
ryhmäkoti	203		
6. krs, toimitilat	79		

yhteensä 4432

Sosiaali- ja terveystalon oppilaitos,  
Vilppulantie 14 11784 11784 41219-53002

Tekniikanalan oppilaitos,  
Muotoilijankatu 3 5270 5270 53003-58272

Palvelualojen oppilaitos,  
Savonkatu 4 5435 5435 58273-63707

Minervaskolan, Minervankatu 3  
Toimitilat 3950 3950 63708-67657  
Asunnot 1550 1550 67658-69207

Lasten päiväkoti, 563 563 69208-69770  
Laitatuulenkaari 2

Lasten päiväkoti, 474 474 69771-70244  
Hanuripolku 3

Vanhustenhuollon keskus,  
Kontukuja 5  
kellari, keittiön 16 16 70245-70260  
varastotila

kellari, toimitilat 1616,5 1616 70261-71876  
1. krs, keittiö 366 366 71877-72242  
1. krs, toimitilat 23,5 23 72243-72265  
1. krs, toimitilat 21 21 72266-72286  
1. krs, toimitilat 1923,5 1924 72287-74210  
2. krs, toimitilat 2163 2163 74211-76373  
3. krs, toimitilat 2163 2163 76374-78536  
4. krs, toimitilat 2163 2163 78537-80699  
5. krs, toimitilat 2163 2163 80700-82862  
6. krs, toimitilat 1529,5 1530 82863-84392  
7. krs, porras 21 21 84393-84413

**Terveydenhuollon päätearkisto,  
Kivikonkuja 4**

1. krs, arkistotilat 796 796 84414-85209  
1. krs, toimitilat 146,5 146 85210-85355  
1. krs, oheistilat 196 196 85356-85551  
2. krs, arkistotilat 796 796 85552-86347  
2. krs, toimitilat 229 229 86348-86576  
2. krs, oheistilat 183 183 86577-86759

3. krs, arkistotilat	796	796	86760-87555
3. krs, toimitilat	80,5	81	87556-87636
3. krs, oheistilat	168	168	87637-87804

yhteensä 3391

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talousyksiköiden tekniset tilat, jätehuollon tilat, rakennuksen kiinteistöhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat sekä mahdolliset väestönsuojat, autohallit, autotallit ja autopaikat.

Edellä mainittuja yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja ovat mm. osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitseva autohalli 188,8 m<sup>2</sup>, osoitteessa Sturenkatu 8 sijaitseva saunatila 46 m<sup>2</sup>, osoitteessa Sturenkatu 12-14 sijaitseva saunatila 66,5 m<sup>2</sup>, autohalli 705 m<sup>2</sup> ja lastaustila 133 m<sup>2</sup>, osoitteessa Toinen linja 7:ssä sijaitseva autohalli 630 m<sup>2</sup> ja varasto 29 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitsevat tekniset tilat kellari-kerroksessa 41,5 m<sup>2</sup>, pohjakerroksessa sijaitseva väestönsuojatila 90,5 m<sup>2</sup>, kiinteistöhoitoa palvelevat varastotilat 29,5 m<sup>2</sup>, tekniset tilat 42,5 m<sup>2</sup>, autohalli- ja lastaustilat 180,5 m<sup>2</sup>, jätetilat 20,5 m<sup>2</sup> sekä 1.-5. kerroksissa sijaitsevat tekniset tilat 122 m<sup>2</sup>, osoitteessa Siltasaarenkatu 13 sijaitsevat saunatila 72 m<sup>2</sup> ja autohalli 584 m<sup>2</sup>, osoitteessa Ostostie 3 sijaitseva autohalli 762 m<sup>2</sup>, osoitteessa Laitatuulenkaari 2 sijaitseva lämmönjakuhuone, ilmastointikonehuone ja muuntamo 46 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kontukuja 5 sijaitsevat alakellarin tekniset tilat 250 m<sup>2</sup>, kiinteistöhoitoa palvelevat tilat kellarikerroksessa 315,5 m<sup>2</sup>, kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuojatilat 328,5 m<sup>2</sup> sekä tekniset tilat 1. kerroksessa 16 m<sup>2</sup>, 2.-5. kerroksessa yhteensä 40 m<sup>2</sup>, 6. kerroksessa 194,5 m<sup>2</sup> ja 7. kerroksessa 828 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kivikonkuja 4 sijaitsevat 1. kerroksen tekniset tilat 62,5 m<sup>2</sup>, vss-tilat 39,5 m<sup>2</sup>, 2. kerroksen puskuritilat 27 m<sup>2</sup> sekä 3. kerroksen puskuritilat 27 m<sup>2</sup> ja tekniset tilat 167 m<sup>2</sup>.

#### 4 § 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.

Hoito- ja rahoitusvastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen suhdetta.

Hoito- ja rahoitusvastikkeet voidaan määrätä kiinteistöryhmälle keskimäärin saman suuruiseksi pinta-alayksikköä kohden tai määrätä vastikkeet kiinteistökohtaisesti.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

#### 5 § 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 tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

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

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita 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 arvonlisäverovastikkeita, 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 arvonlisäverovastikkeita 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 edellisilta 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.

#### 6 § Rahastot

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

#### 7 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu viisi (5) varsinaista ja kaksi (2) varajäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

#### 9 § Toiminimen kirjoittaminen

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

#### 10 § Prokurat

Prokuroiden antamisesta päättää yhtiön hallitus.

#### 11 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajien toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1. -31.12.

#### 13 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

#### 14 § Varsinainen yhtiökokous

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

Kokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. talousarvion ja vastikkeen vahvistamisesta;
7. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;

valittava

8. tarvittaessa hallituksen jäsenet ja varajäsenet
9. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

15 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen  
Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin  
määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

Sen lisäksi yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009)

1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1-4 ja 6 §:ää, 3 luvun 7 § 1-2 mom.,

6 luvun 15 §:ää, 8 lukua sekä 10 luvun 1 §:n 1-4 mom. ja 2 §:ää.



## KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, ruotsiksi Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors 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. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja Helsingin kaupungin kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

## 3 § Huoneistosiselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Talouslyksikkö	P-ala m <sup>2</sup>	osakkeiden lukumäärä	osakkeiden nrot
Oulunkylätalo, Kylänvanhimmantie 25	1527	1527	1-1527
Terveysasema, Kylänvanhimmantie 25	3941	3941	1528-5468
Terveysasema, Ostoskuja 3	2616	2616	5469-8084
Terveysasema, Meripihkatie 8	2554	2554	8085-10638
Terveysasema, Vuorensyrjä 8	1788	1788	10639-12426
Terveysasema, Luutnantintie 12-14	1500	1500	12427-13926
Työterveysasema, Sturenkatu 8			
Toimitilat	2662	2662	13927-16588
Asunnot	1218	1218	16589-17806
Toimistotalo, Sturenkatu 12	679	679	17807-18485
Toimistotalo, Sturenkatu 14	4335	4335	18486-22820
Toimistotalo, Pikkalankatu 5	3994	3994	22821-26814
Toimistotalo, Siltasaarenkatu 13	6537	6537	26815-33351
Toimistotalo, Toinen linja 7	3734	3734	33352-37085

Vanhustenkeskus, Kinaporinkatu 9

Toimitilat ja ryhmäkodit	4133		37086-41218
Pohjakerros, toimitilat	897		
1. krs, toimitilat	1241		
2. krs, toimitilat	879		
yläosa, toimitilat	20		
3. krs, toimitilat	353		
ryhmäkoti	200		
4. krs, toimitilat	350		
ryhmäkoti	200		
5. krs, toimitilat	10		
ryhmäkoti	203		
6. krs, toimitilat	79		

yhteensä 4432

Sosiaali- ja terveysalan oppilaitos,  
Vilppulantie 14 11784 11784 41219-53002

Tekniikanalan oppilaitos,  
Muotoilijankatu 3 5270 5270 53003-58272

Palvelualojen oppilaitos,  
Savonkatu 4 5435 5435 58273-63707

Minervaskolan, Minervankatu 3  
Toimitilat 3950 3950 63708-67657  
Asunnot 1550 1550 67658-69207

Lasten päiväkoti,  
Laitatuulenkaari 2 563 563 69208-69770

Lasten päiväkoti,  
Hanuripolku 3 474 474 69771-70244

Vanhustenhuollon keskus,  
Kontukuja 5  
kellari, keittiön 16 16 70245-70260  
varastotila  
kellari, toimitilat 1616,5 1616 70261-71876  
1. krs, keittiö 366 366 71877-72242  
1. krs, toimitilat 23,5 23 72243-72265  
1. krs, toimitilat 21 21 72266-72286  
1. krs, toimitilat 1923,5 1924 72287-74210  
2. krs, toimitilat 2163 2163 74211-76373  
3. krs, toimitilat 2163 2163 76374-78536  
4. krs, toimitilat 2163 2163 78537-80699  
5. krs, toimitilat 2163 2163 80700-82862  
6. krs, toimitilat 1529,5 1530 82863-84392  
7. krs, porras 21 21 84393-84413

Terveydenhuollon päätearkisto,  
Kivikonkuja 4  
1. krs, arkistotilat 796 796 84414-85209  
1. krs, toimitilat 146,5 146 85210-85355  
1. krs, oheistilat 196 196 85356-85551  
2. krs, arkistotilat 796 796 85552-86347  
2. krs, toimitilat 229 229 86348-86576  
2. krs, oheistilat 183 183 86577-86759

3. krs, arkistotilat	796	796	86760-87555
3. krs, toimitilat	80,5	81	87556-87636
3. krs, oheistilat	168	168	87637-87804

yhteensä 3391

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talousyksiköiden tekniset tilat, jätahuollon tilat, rakennuksen kiinteistönhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat sekä mahdolliset väestönsuojat, autohallit, autotallit ja autopaikat.

Edellä mainittuja yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja ovat mm. osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitseva autohalli 188,8 m<sup>2</sup>, osoitteessa Sturenkatu 8 sijaitseva saunatila 46 m<sup>2</sup>, osoitteessa Sturenkatu 12-14 sijaitseva saunatila 66,5 m<sup>2</sup>, autohalli 705 m<sup>2</sup> ja lastaustila 133 m<sup>2</sup>, osoitteessa Toinen linja 7:ssä sijaitseva autohalli 630 m<sup>2</sup> ja varasto 29 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitsevat tekniset tilat kellari-kerroksessa 41,5 m<sup>2</sup>, pohjakerroksessa sijaitseva väestönsuojatila 90,5 m<sup>2</sup>, kiinteistönhoitoa palvelevat varastotilat 29,5 m<sup>2</sup>, tekniset tilat 42,5 m<sup>2</sup>, autohalli- ja lastaustilat 180,5 m<sup>2</sup>, jätetilat 20,5 m<sup>2</sup> sekä 1.-5. kerroksissa sijaitsevat tekniset tilat 122 m<sup>2</sup>, osoitteessa Siltasaarenkatu 13 sijaitsevat saunatila 72 m<sup>2</sup> ja autohalli 584 m<sup>2</sup>, osoitteessa Ostostie 3 sijaitseva autohalli 762 m<sup>2</sup>, osoitteessa Laitatuulenkaari 2 sijaitseva lämmönjakuhuone, ilmastointikonehuone ja muuntamo 46 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kontukuja 5 sijaitsevat alakellarin tekniset tilat 250 m<sup>2</sup>, kiinteistönhoitoa palvelevat tilat kellarikerroksessa 315,5 m<sup>2</sup>, kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuojatilat 328,5 m<sup>2</sup> sekä tekniset tilat 1. kerroksessa 16 m<sup>2</sup>, 2.-5. kerroksessa yhteensä 40 m<sup>2</sup>, 6. kerroksessa 194,5 m<sup>2</sup> ja 7. kerroksessa 828 m<sup>2</sup>, osoitteessa Kivikonkuja 4 sijaitsevat 1. kerroksen tekniset tilat 62,5 m<sup>2</sup>, vss-tilat 39,5 m<sup>2</sup>, 2. kerroksen puskuritilat 27 m<sup>2</sup> sekä 3. kerroksen puskuritilat 27 m<sup>2</sup> ja tekniset tilat 167 m<sup>2</sup>.

#### 4 § 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.

Hoito- ja rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä aiheutuvat muut kuin edellä mainitut menot.

Hoito- ja rahoitusvastikkeen määrää yhtiökokous käyttäen perusteena huoneistojen pinta-alojen suhdetta.

Hoito- ja rahoitusvastikkeet voidaan määrätä kiinteistöryhmälle keskimäärin saman suuruiseksi pinta-alayksikköä kohden tai määrätä vastikkeet kiinteistökohtaisesti.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

#### 5 § 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 tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

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

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita 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 arvonlisäverovastikkeita, 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 arvonlisäverovastikkeita 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 edellisilta 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.

#### 6 § Rahastot

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

#### 7 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu viisi (5) varsinaista ja kaksi (2) varajäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

#### 9 § Toiminimen kirjoittaminen

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

#### 10 § Prokurat

Prokuroiden antamisesta päättää yhtiön hallitus.

#### 11 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajien toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1. -31.12.

#### 13 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

#### 14 § Varsinainen yhtiökokous

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

Kokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös ja toimintakertomus;
2. tilintarkastuskertomus;

päätettävä

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta;
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
6. talousarvion ja vastikkeen vahvistamisesta;
7. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;

valittava

8. tarvittaessa hallituksen jäsenet ja varajäsenet
9. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

15 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen  
Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin  
määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

Sen lisäksi yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009)

1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1-4 ja 6 §:ää, 3 luvun 7 § 1-2 mom.,

6 luvun 15 §:ää, 8 lukua sekä 10 luvun 1 §:n 1-4 mom. ja 2 §:ää.

## KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN OSAKKEIDEN MERKINTÄLISTA

Merkitsijä	Helsingin kaupunki (0201256-6)
Osakeantipäätös	Osakkeiden merkitseminen perustuu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen yhtiökokouksen 20.1.2014 tekemään osakeantipäätökseen.
Merkintä	Merkitsijä merkitsee 3391 kpl Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen osaketta. Osakeanti on maksuton ja osakkeen merkintähinta on 0 euroa osakkeelta.
Aika ja Paikka	Helsingissä / 2014
Allekirjoitus	Helsingin kaupungin puolesta  Sami Sarvilinna Kaupunginlakimies