

Luonnos 9.4.2014

**FASTIGHETS AB GLASPALATSET I HELSINGFORS****YHTIÖJÄRJESTYS****1 § Toiminimi ja kotipaikka**

Yhtiön toiminimi on Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors ja kotipaikka Helsinki. Toiminimi on suomeksi Kiinteistö Oy Helsingin Lasipalatsi.

**2 § Toimiala**

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan korttelin nro 194 olevasta tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Yhtiö voi harjoittaa hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla vuokraustoimintaa.

Yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksissa ja rakennelmissä olevaa huoneistoa tai tilaa tai muuta osaa yhtiön rakennuksista tai rakennelmista tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

**3 § Rahastot**

Yhtiöllä on rakennusrahasto.

Yhtiökokouksen kulloinkin erikseen tekemällä päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa myös muita rahastoja.

**4 § Osakkeet ja niiden tuottama hallintaoikeus**

Yhtiössä on 11.429 osaketta, jotka jakautuvat eri sarjoihin seuraavasti:

Osakkeet n:ot A1 – A6041 kuuluvat osakesarjaan A,  
Osakkeet n:ot B1 – B2519 kuuluvat osakesarjaan B ja  
Osakkeet n:ot C1 – C2869 kuuluvat osakesarjaan C.

Osakkeet tuottavat pysyvän oikeuden hallita seuraavia tiloja yhtiön omistamissa maanpäällisissä ja maanalaisissa rakennuksissa ja rakennelmissä:

Osakesarja	Osakkeet	Lukumäärä	Pinta-ala	Tilat
A	A1 – A6041	6041	6.041 m <sup>2</sup>	Maanalaiset tilat sekä maanalaisia ja Lasipalatsi-rakennuksen tiloja yhdistävän Mannerheimintien puolei-

				sen siiven länsipuolella oleva porrashuone
B	B1 – B2519	2519	2.519 m <sup>2</sup>	<p>Lasipalatsi-rakennuksen seuraavat tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2. kerroksen Simonkadun puoleisessa siivessä olevat Mannerheimintien ja Simonkadun kulman porrashuoneen länsipuolella olevat toimistotilat</li> <li>- Lasipalatsin pohjoisosassa 2. kerroksessa oleva auditorio (Bio Rex) ja sen osittain 1. kerrokseen jatkuvat taustatilat</li> <li>- 2. kerroksessa Mannerheimintien puoleisella julkisivulla olevat museo-kauppatilat sekä näyttelytilat ja katto-terassi</li> <li>- Simonkadun puoleisen siiven länsipäässä oleva porrashuone</li> <li>- 1. kerroksessa Mannerheimintien puoleisen siiven museon pääsisäänkäynti, aulatilat sekä niihin liittyvät muut aputilat</li> <li>- Torialueen alla sijaitseva vanha pannuhuone, siihen liittyvät muut tilat, porrashuoneet ja kellotornina toimiva piippu</li> </ul>
C	C1 – C2869	2869	2.869 m <sup>2</sup>	<p>Lasipalatsi-rakennuksen seuraavat tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kellarin tilat</li> <li>- 1. kerroksen Simonkadun puoleisen siiven tilat</li> <li>- 1. kerroksen Mannerheimintien puoleisen siiven eteläpäädyn aula ja liiketilat</li> <li>- 1. kerroksen pohjoispään auditorion (Bio Rex) alle jäävät tilat</li> <li>- 2. kerroksen Simonkadun puoleisen siiven Mannerheimintien ja Simonkadun kulman porrashuoneen itäpuolella olevat tilat</li> <li>- 2. kerroksen Mannerheimintien puoleisen siiven eteläpäädyn tilat (ravintola ja sen oheistilat)</li> </ul>

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kaikki ulkoalueet sekä ne Lasipalatsi-rakennuksen tilat, joiden hallintaan osakkeet eivät oikeuta edellä olevan mukaisesti.

## 5 § Yhtiövastike ja menojen kohdentaminen

Osakkeenomistajat ovat velvolliset suorittamaan yhtiövastiketta yhtiölle. Yhtiövastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen. Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista yhtiölle maksamien yhtiövastikkeiden suuruuden oheisten perusteiden ja periaatteiden mukaisesti.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta, ottaen myös huomioon mitä 6 §:ssä määrätään arvonalisäverovähennysten osalta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Kulujen jakamisessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

Sekä hoito- että pääomakulut jaetaan aiheuttamis- tai kohdistamisperiaatteen mukaan, eli kustannus kohdistetaan sille osakesarjalle, jonka tiloihin meno kohdentuu. Toissijaisesti noudatetaan hyötyperiaatetta, eli mikäli pelkästään jonkun osakesarjan tiloihin kohdistuu meno, jota vastaava hyöty koituu myös toisen osakesarjan tilojen hyödyksi, on kyseinen meno jaettava molempien osakesarjojen osakkeenomistajien välillä oikeudenmukaisella tavalla.

Kunkin osakesarjan omistajat vastaavat omistamansa osakesarjan rakennusten ja tilojen osalta kaikista kunnossapito-, korjaus- ja uudistamiskustannuksista. Tämä vastuu koskee rakennusten ja rakennelmien kaikkia rakenteita ja järjestelmiä mukaan lukien lämpö-, vesi-, sähkö- ja viemärijärjestelmät. Toissijaisesti noudatetaan edellä mainittua hyötyperiaatetta.

Rakennusten ja rakennelmien käyttökustannukset sekä vastaavat menot kohdistetaan osakesarjoille rakennus- ja tilakohtaisen todellisen kulutuksen perusteella. Muut kustannukset jaetaan aiheuttamis- ja kohdistamisperusteen mukaisesti siten, että kustannuksen tulee kohdistaa sille tai niille osakesarjoille, jonka rakennukseen tai hallinta-alueeseen meno kohdistuu. Toissijaisesti noudatetaan edellä mainittua hyötyperiaatetta.

Ne yhtiön menot, joita ei voida kohdistaa rakennuskohtaisesti tai hallinta-alueen mukaisesti, peritään osakkailta tilojen pinta-alojen perusteella.

Yhtiössä on hoitovastikkeet A-D ja pääomavastikkeet A-D. Yhtiövastike A peritään A-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta, yhtiövastike B peritään B-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta, yhtiövastike C peritään C-sarjaan kuuluvien osakkeiden omistajilta ja yhtiövastike D peritään yhtiön kaikilta osakkeenomistajilta. Kaikki yhtiön menot, jotka edellä esitetyn mukaisesti voidaan mittauksen perusteella tai muutoin kohdistaa tietyn osakesarjan rakennukseen tai tiloihin, peritään vastikkeilla A-C riippuen siitä, mihin osakesarjaan menot kohdistuvat. Kunkin osakesarjan sisällä vastikkeet jakautuvat osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Menot, jotka kohdistuvat osakesarjojen B ja C rakennuksen niihin tiloihin, jotka ovat yhtiön välittömässä hallinnassa, peritään vastikkeilla B ja C siten, että ne jakautuvat B- ja C-osakesarjojen osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa. Ne yhtiön menot, joita ei voida kohdistaa rakennuskohtaisesti tai hallinta-alueen mukaisesti, peritään vastikkeella D ja vastike jakautuu kaikkien osakkeenomistajien kesken tilojen pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Yhtiön hallitus vahvistaa yhtiövastikkeiden maksuajan ja -tavan.

## 6 § Arvonlisävero

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman tilan tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu tilasta, koskee myös tilan osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verovelvolliseksi haetun tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen tilan osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan tilan osalta tarkistamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen tilan arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen, kirjallisen suostumuksen. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään tilaa arvonlisäverolaisissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi haettujen tilojen 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. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen tilojen 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. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua tilaa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua tilaa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai tarkistettava vero.

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

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennal-

linen alijäämä edellisiltä tilikausilta. Mikäli tilan osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistamisesta aiheutuva arvonlisäverokustannus ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka tilasta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämävastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

## **7 § Osakkeenomistajan oikeus maksaa osuutensa pääomavastikkeella katettavista menoista**

Osakkeenomistaja on oikeutettu joko kokonaan tai osittain maksamaan hänen osuutensa yhtiön pitkävaikutteisista menoista, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennusten 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 lainosuusmaksut 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.

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.

## **8 § Hallitus**

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta seitsemään (3-7) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

## **9 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan tulee yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

## **10 § Toiminimen kirjoittaminen**

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

## **11 § Tilintarkastaja**

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

## **12 § Tilikausi**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

## **13 § Kokouskutsu**

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti kullekin osakkeenomistajille hänen yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen, jona pidetään myös tätä tarkoitusta varten ilmoitettua sähköpostiosoitetta. Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta.

## **14 § Varsinainen yhtiökokous**

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 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 vahvistamisesta ja osakkailta perittävien vastikkeiden suuruudesta;
- 7) hallituksen jäsenten määrästä;

8) hallituksen jäsenen palkkiosta;

valittava

9) hallituksen jäsenet;

10) hallituksen jäsenten keskuudesta hallituksen puheenjohtaja;

11) tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

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

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan osakkeenomistajien yksimielinen päätös.

## 15 § Yhtiökokousmenettely

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin, ja poissaolevilla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä jokainen osake tuottaa yhden äänen eikä ääniä leikata.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, jollei laissa on toisin säädetty. Vaaleissa katsotaan valituksi ne, jotka saavat eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan vaalit ratkaistaan arvalla, mutta muissa asioissa puheenjohtajan kannattama mielipide tulee päätökseksi.

## 16 § Lunastusoikeus

Osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä on yhtiön osakkailla lunastusoikeus seuraavasti:

Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja. Lunastusoikeus ehto ei myöskään koske mahdollisia ns. sisäisiä luovutuksia, jotka johtuvat osakkaan toiminnan sisäisistä järjestelyistä.

Kun osake siirtyy uudelle omistajalle, siirrosta on ilmoitettava viipymättä yhtiön hallitukselle. Yhtiön hallituksen on kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun ilmoitus siirrosta on tehty hallitukselle, toimitettava yhtiön osakkaille tieto osakkeen siirtymisestä lähettämällä ilmoitus kirjallisesti hänen yhtiölle ilmoittamallaan postiosoitteella.

Ilmoituksen tulee sisältää:

- 1) siirtäjän ja siirronsaajan nimet
- 2) siirron tapahtumisen ajankohta
- 3) siirtyneiden osakkeiden numerot ja huoneisto, johon ne oikeuttavat
- 4) kauppahinta tai muu sovittu vastike sekä muut merkitykselliset ehdot
- 5) päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.

Lunastusvaatimus on esitettävä yhtiölle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

Lunastushinta on sovittu kauppahinta tai jos kauppahintaa ei ole määritelty, osakkeiden käypä arvo. Lunastushinta on suoritettava kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämisen määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamisesta.

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

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Sen lisäksi sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1-3 §:iä, 4 luvun 7 ja 9 §:iä, 5 luvun 1-4 §:iä, koko 8 lukua sekä 10 luvun 5 §:ää.