

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 04.09.2020
Toiminimi: Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Yritys- ja yhteisötunnus: 1958762-2
Voimassaoloaika, alkaen 02.09.2020

Kyselyajankohta: 04.09.2020 10:50:17

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 osana Helsingin kaupunkikonsernia 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.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiö pyrkii toiminnassaan tehokkaaseen ja ympäristöä säästävään energiankäyttöön.

Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen kaupunkikonsernin yhtiölle asettamat tavoitteet huomioon ottaen.

3 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

Talousyksikkö m2	lukumäärä	nrot	P-ala	osakkeiden	osakkeiden
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
Oppilaitosrakennus, Vilppulantie 14	11784	11784	26815-38598
Oppilaitosrakennus, Muotoilijankatu 3	5270	5270	38599-43868
Oppilaitosrakennus, Savonkatu 4	5435	5435	43869-49303
Minervaskolan, Apollonkatu 12	3330	3950	49304-53253
Asunto, Apollonkatu 12	40	66	53254-53319
Asunnot, Minervankatu 3	905	1484	53320-54803
Päiväkotirakennus, Laitatuulenkaari 2	563	563	54804-55366
Päiväkotirakennus, Hanuripolku 3	474	474	55367-55840
Terveydenhuollon päätearkisto, Kivikonkuja 4			
1. krs, arkistotilat	796	796	55841-56636
1. krs, toimitilat	146,5	146	56637-56782
1. krs, oheistilat	196	196	56783-56978
2. krs, arkistotilat	796	796	56979-57774
2. krs, toimitilat	229	229	57775-58003
2. krs, oheistilat	183	183	58004-58186
3. krs, arkistotilat	796	796	58187-58982
3. krs, toimitilat	80,5	81	58983-59063
3. krs, oheistilat	168	168	59064-59231
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 Sturenkatu 8 sijaitseva saunatila 46 m²,

osoitteessa Sturenkatu 12-14 sijaitseva saunatila 66,5 m²,

autohalli 705 m² ja lastaustila 133 m²,

osoitteessa Ostostie 3 sijaitseva autohalli 762 m²,

osoitteessa Laitatuulenkaari 2 sijaitseva lämmönjakohuone, ilmastointikonehuone ja muuntamo 46 m²,

osoitteessa Kivikonkuja 4 sijaitsevat 1. kerroksen tekniset tilat

62,5 m², vss-tilat 39,5 m², 2. kerroksen puskuritilat 27 m² sekä 3. kerroksen puskuritilat 27 m² ja tekniset tilat 167 m².

4 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden.

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 suuruisiksi pinta-alayksikköä kohden tai määrätä vastikkeet kiinteistökohtaisesti.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus. Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen tarvittaessa perimään enintään kahden kuukauden ylimääräisen vastikkeen tai jättää perimättä vastikkeen enintään kahden kuukauden ajalta.

5 § Arvonlisävero

Osakas, 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.

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

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle osakastilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten osakastilojen osalta tilitettävä arvonlisävero ja sen laskentakustannukset.

2. Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettuihin tiloihin kohdistuva arvonlisävero, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

3. Arvioon perustuva laskema tarkistetaan vuosittain

jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonnlisäverovastikkeita määrättäessä tai peritään jälkikäteen ylimääräisenä arvonnlisäverovastikkeena. Tämä koskee myös sellaisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkaalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä kunkin verolliseksi haettua tilaa hallitsevan osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan kiinteistöinvestointien osalta jo tekemiään vähennyksiä, on tarkistuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonnlisäverovastiketta, jolla katetaan kyseiseen tilaan tarkistamisesta aiheutuva arvonnlisäverokustannus 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 osakkaan, jonka tilasta tarkistaminen aiheutuu, lainaosuuden lyhennyksenä tai pääomapalautuksena, tai ellei tämä ole mahdollista, se on otettava huomioon ylijäämävastikkeita määrättäessä.

Arvonnlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

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 vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä.

Yhtiön toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen.

Hallituksen puheenjohtajan valitsee yhtiökokous.

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

8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

Toimitusjohtajan tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

9 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, 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 vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1. -31.12.

13 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta.

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun 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 vahvistamisesta ja osakkeenomistajilta perittävien vastikkeiden suuruudesta
7. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;
8. tarvittaessa hallituksen jäsenten lukumäärästä;

valittava

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

15 § Muut yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Yhtiön kannalta taloudellisesti merkittävät, periaatteellisesti laajakantoiset sekä toiminnan laadun ja laajuuden kannalta epätavalliset asiat on käsiteltävä yhtiökokouksessa.

16 § Konserniohjaus

Yhtiö noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa Helsingin kaupungin konserniohjetta sekä Helsingin kaupungin yhtiölle antamaa konserniohjausta.

Lisäksi yhtiö ottaa toiminnassaan huomioon Helsingin kaupunkistrategian yhtiötä ja sen toimintaa koskevat osat, kaupungin talousarviossa yhtiölle mahdollisesti asetetut sitovat ja muut tavoitteet sekä kaupungin yksittäistapauksessa määrittelemän kaupunkikonsernin kokonaisedun.

17 § Tietojensaantioikeus

Helsingin kaupungin pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä on oikeus saada kaikki tarvitsemansa yhtiötä ja sen toimintaa koskevat tiedot.

Helsingin kaupungin luottamushenkilöillä on oikeus saada yhtiöltä tietoja ja nähtäväkseen asiakirjoja, joita he toimessaan pitävät tarpeellisina. Tietojensaantioikeus ei kuitenkaan koske sellaisia tietoja ja asiakirjoja, jotka viranomaisen asiakirjoina olisivat lain mukaan salassa pidettäviä.

18 § Varojenjako

Koska yhtiön tarkoituksena ei ole voiton tuottaminen osakkeenomistajille, yhtiö ei jaa osinkoa. Varoja vapaan oman pääoman rahastosta jaettaessa, osakepääomaa alennettaessa, omia osakkeita hankittaessa ja lunastettaessa sekä yhtiötä purettaessa ja rekisteristä poistettaessa varat jaetaan osakkaille osakeyhtiölain määräysten mukaisesti.

19 § Sovellettava laki

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 lukua, 5 luvun 1-4 §:iä, koko 8 lukua sekä 10 luvun 5 §:ää.