

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ BORGSTRÖMINMÄKI -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelissa 49044 tonttia 2 sekä omistaa ja hallita sillä olevaa rakennusta.

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 § Huoneistosiselitelämä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja tiloja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

Tila Osakkeiden nrot	Pinta-ala m ²	Osakkeiden lukumäärä
Päiväkoti 1-1272	1272	1272
Yhteiskerhotila 1273-1595	323	323

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kiinteistön kaikki muut tilat.

4 § Vastike

Osakkeenomistajat ovat velvollisia suorittamaan yhtiövastiketta yhtiölle.

Yhtiövastike jaetaan hoito-, rahoitus- ja arvonlisäverovastikkeeseen. Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien mukaisesti.

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

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön muut kuin rahoitusvastikkeella katettavat menot. Yhteiskerhotilojen hoitovastike määräytyy käyttäen kerrointa 0,7.

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön omistaman kiinteistön rakentamis- ja peruskorjauskustannuksia ja muita kustannuksia varten otettujen pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, lyhennys- ja vakuusmenot sekä muut rahoituskulut.

Osakkeenomistajalla on oikeus maksaa yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuva osuus pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus on oikeutettu määräämään kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden sen mukaan kuin lainaa voidaan lyhentää. Osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuussuoritus on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin osakkeenomistaja maksaessaan on tarkoittanut.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksi- tai muista lainaehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneilta osakkailta ei peritä rahoitusvastiketta. Mikäli osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että vastikkeella voidaan maksaa osakkaan osuus yhtiön vielä maksamattomien

sanottujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja muista lainanhoitokuluista.

5 § 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.

Hakeutuminen edellyttää kunkin tilan osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kirjallisen suostumuksen. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään tilaa arvonlisäverolaisissa tarkoitettulla 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 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 arvonlisäverovastikkeita määrättäessä tai peritään jälkikäteen ylimääräisenä arvonlisäverovastikkeena. Tämä koskee myös sellaisen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, jonka hallitseman tilan osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Jos osakkeenomistajan 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 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 arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan kyseiseen tilaan 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.

6 § 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 vaalia tai valintaa seuraavan toisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

7 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

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

Toimitusjohtajalle maksettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

8 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

9 § Tilintarkastajat

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

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

10 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1. - 31.12.

11 § 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.

12 § 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 puheenjohtaja ja jäsenet;
10 tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

13 § Muut yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

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

14 § 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.

15 § Tietojensaantioikeus

Helsingin kaupungin pormestarilla, apulaispormestarilla 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.

16 § Suostumuslauseke

Osakkeen hankkiminen luovutustoimin vaatii yhtiön hallituksen suostumuksen.

Suostumusta koskeva hakemus on viipymättä tehtävä kirjallisesti hallitukselle yhtiön kaupparekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Yhtiön hallituksen on kahden (2)

kuukauden kuluessa hakemuksen saapumisesta käsiteltävä asia, ja samassa ajassa kirjallisesti ilmoitettava hakijalle ratkaisusta.

Tämä yhtiöjärjestyksen määräys on aina merkittävä osakeluetteloon sekä mahdollisiin osakekirjoihin, väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

17 § 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.

18 § 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 sekä 6 §:ää, 4 lukua, 5 luvun 1-4 §:iä, koko 8 lukua sekä 10 luvun 5 §:ää.