

# Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit -nimisen yhtiön yhtiöjärjestys

## 1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit ja kotipaikka Helsinki.

## 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrata Helsingin kaupungilta Laajasalon urheilupuistosta n. 17.155 m<sup>2</sup>:n suuruista maa-aluetta ja omistaa, hallita sekä ylläpitää sille rakennettua palloiluhallia, viittä tennishallia sosiaali- ym. tiloineen sekä erillistä mailapelihallia, neljää ulkotenniskenttää ja yhtä ulkopadelkenttää, sekä Laajasalon urheilupuistoa varten tarpeellisia sosiaali-, pukuhuone- ja varastotiloja.

Yhtiön toimialana on lisäksi yhtiön hallintaan jäävien mailapelihallin ja ulkopelientien pelivuorojen vuokraus, yhtiön hallintaan jäävien muiden tilojen vuokraus sekä kahvilatoiminnan harjoittaminen.

Yhtiö ei jaa osinkoa eikä sen tarkoituksena ole tuottaa voittoa. Mahdollinen voitto käytetään 13 §:n mukaisesti.

## 3 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet muodostavat ryhmiä, joita ei voida jakaa. Yhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan yhtiön omistamia tiloja seuraavasti:

Osakkeet n:ot 1-64

palloiluhallia n. 736 m<sup>2</sup>

sekä siihen liittyvä katsomotilaa n. 108 m<sup>2</sup>

siihen liittyvää kahta pukusuojaa n. 39 m<sup>2</sup>

säilytystiloinen n. 32 m<sup>2</sup>

voimaharjoittelutilaa n. 72 m<sup>2</sup>

WC- ym. tiloja n. 11 m<sup>2</sup>

Urheilupuiston sosiaali- ja pukuhuone- ja varastotiloja yhteensä n. 276 m<sup>2</sup>

Yhteensä n. 1 276 m<sup>2</sup>

Osakkeet n:ot 65-160

päätennishallia suuruudeltaan n. 736 m<sup>2</sup>

siihen liittyvää katsomotilaa n. 108 m<sup>2</sup>

neljää harjoitushallia suuruudeltaan n. 2 440 m<sup>2</sup>

tarpeellisine pukutiloineen n. 109 m<sup>2</sup>

ja säilytystiloineen n. 12 m<sup>2</sup>  
eli yhteensä n. 3 406 m<sup>2</sup>  
sekä neljää ulkotenniskenttää.

Yhtiön hallintaan jäävät sen lisäksi valvontatoimisto ja säilytystilaa 43 m<sup>2</sup>, neuvottelu- ym. toimistotiloja 143 m<sup>2</sup>, kahvilatilaa 54 m<sup>2</sup>, käytävä- ja porrastiloja 373 m<sup>2</sup>, teknillisiä tiloja 57 m<sup>2</sup>, sosiaali- ja siivoustiloja 31 m<sup>2</sup>, yhteensä 702 m<sup>2</sup> sekä asunto 2h+kk, 52,5 m<sup>2</sup> ja siihen liittyvä varasto 7,5 m<sup>2</sup> sekä yksi ulkopadelkenttä. Näihin tiloihin viitataan käsitteellä ”muut tilat” kohdassa 4 §.

Yhtiön hallintaan jää myös erillinen mailapelihalli, johon kuuluvista tiloista maksetaan hoitovastiketta 4 §:n mukaisesti osakeomistuksen perusteella.

#### 4 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Rahoitusvastike käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletusten, indeksikorotusten, korkojen ja muiden sanotuista lainoista aiheutuneiden menojen suorittamiseen kannettavat maksut. Rahoitusvastike lasketaan käyttäen perusteena tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärää.

Hoitovastike käsittää kaikki yhtiön hoitomenojen ja –kulujen suorittamiseen kannettavat maksut. Hoitovastike lasketaan käyttäen perusteena tilojen pinta-aloja. Vastike on kuitenkin nelinkertainen palloiluhallitilasta aputiloineen sekä urheilupuiston sosiaali-, pukuhuone- ja varastotiloista.

3 §:n mukaisesta yhtiön hallintaan jäävästä mailapelihallista saatavat tuotot käytetään ensisijaisesti hallista aiheutuvien menojen kattamiseen. Mahdollinen ylijäävä osuus käytetään joko tulevien vuosien peruskorjausten ja vastaavien hankkeiden rahoittamiseen osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen tai mailapelihallista myöhempinä vuosina aiheutuvan alijäämän kattamiseen. Mikäli mailapelihallin tuotot eivät riitä kattamaan siitä aiheutuvia menoja, katetaan alijäämä joko osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla käyttäen perusteena omistettujen osakkeiden lukumäärää tai hyödyntämällä mailapelihallista aiempina vuosina kertyneitä käyttämättömiä ylijäämiä.

Mikäli yhtiöllä on hallitsemistaan muista tiloista muita vuokra- ym. vastaavia tuloja, käytetään nämä tulot ensisijassa pääomamenojen vähennykseksi.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus, joka myös päättää yhtiön välittömään hallintaan jäävien tilojen vuokrasta.

## 5 § Lainaosuudet

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden kiinteistön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu. Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö lyhentää osuussuorituksella vastaavia lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Osakeluetteloon on merkittävä täyden lainaosuuden suoritus.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

## 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 tiloista, koskee myös tilan osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka

verovelvollisuus kyseisen tilan osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan tilojen osalta palauttamaan 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 arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön tai ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei ole täysin vähennykseen oikeuttavaa.

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

1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä 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. 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 kyseessä 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 tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta. Mikäli tilan osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloinenkin omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on palautuksen aiheuttaneen tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

## 7 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 2 vuodeksi kerrallaan valitut seitsemän (7) varsinaista jäsentä, joista Helsingin kaupunki nimeää kolme (3) jäsentä. Jäsenten toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

## 8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on hallituksen valitsema toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei voi olla hallituksen jäsenenä.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

## 9 § Rahastot

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan yhtiölle perustaa kiinteistön rakennuslainojen lyhennys- ym. rahastoja. Rahastojen mahdollisesta purkamisesta samoin kuin niissä oleville varoille maksettavasta korosta ynnä muista ehdoista päättää yhtiökokous.

## 10 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin (1) tai hallituksen jäsenet tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä (2).

## 11 § 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.

## 12 § Tilikausi

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden helmikuun 15. päivään mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoina on viimeistään annettava tilintarkastajille. Tilintarkastajien on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle maaliskuun 1. päivään mennessä. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista hallituksen on annettava kirjallinen selvitys toimintakertomuksensa yhteydessä yhtiökokoukselle.

## 13 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä, on

esitettävä:

- tilinpäätös ja
- tilintarkastuskertomus,

päätettävä:

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai

tappio antaa aiheita huomioiden, ettei yhtiö jaa osinkoa,  
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,  
- vahvistettava kuluvan tilikauden talousarvio,  
- osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus  
huomioiden, että mahdollisella  
voitolla pienennetään vastikemaksuja yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaisesti,  
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot,

valittava:

- joka toinen vuosi hallituksen jäsenet 7 §:n mukaisesti,
- joka toinen vuosi tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

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

#### 14 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan postitai sähköpostiosoitteella.

Varsinaisten yhtiökokousten kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräisten yhtiökokousten viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta.

#### 15 § 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.

#### 16 § Sovellettava laki

Muilta osin noudatetaan osakeyhtiölain määräyksiä