

Kaupungin omistaman keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön malliyhtiöjärjestys

[Jos kyseessä ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, sovelletaan osakeyhtiön malliyhtiöjärjestystä]

[NIMI] KOY:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on [...] Oy ja ruotsiksi [...] Ab. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita Helsingin kaupungin xx kaupunginosan korttelissa xx tonttia nro xx sekä omistaa ja hallita sillä olevaa rakennusta/rakennuksia.

Yhtiö toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja kestävän 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 asetamat tavoitteet huomioon ottaen.

- *Toimiala määritettävä aina tapauskohtaisesti*

3 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja tiloja yhtiön rakennuksessa/rakennuksissa/kiinteistöllä seuraavasti:

- *Yhtiöjärjestykseen otetaan huoneistoselitelmä eli huoneistoja/tiloja koskeva erittely, jos yhtiö on kokonaan tai osittain keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa kaikki osakkeet tai osa osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä*
- *Osakkeet voidaan numeroinnin lisäksi eritellä osakesarjoihin (esim. asuinhuoneistot ovat oma osakesarjansa ja toimitilat/varasto ym. tilat oma osakesarjansa), mikä mahdollistaa myös vastikkeen tarkemman kohdentamisen.*

4 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden.

- *Yhtiöjärjestyksessä tulee myös määrätä vastikkeista. Vastikkeita voi olla erilaisia, mutta tyypillisesti määrätään rahoitus- ja hoitovastikkeesta.*
- *Vastikkeet voivat olla erisuuruiset eri osakesarjoille*

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.

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 arvonlisäverolaissa 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 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 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 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 osakkaan, 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.

- *Se onko yhtiöjärjestykseen tarvetta ottaa määräystä arvonlisäverovastikkeesta ja määräyksen sisältö, on määritettävä tapauskohtaisesti.*
- *Kun kiinteistöosakeyhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi osakastilojen osalta, yhtiöjärjestykseen on aina otettava tai lisättävä määräys arvonlisäverosta (arvonlisäverovastike ja sen määräytymisperuste, arvonlisäverovähennysten käsittelytapa investointien osalta ja arvonlisäveron tarkistamisvelvollisuus).*

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.

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.

- *Ensimmäisen tilikauden päättymisestä säädetään yhtiön perustamissopimuksessa*

11 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyn 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, 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.

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 osakeanti-lippuun.

- *lausekkeen tarpeellisuus ja sisältö on harkittava aina tapauskohtaisesti*
- *jos samaan yhtiöjärjestykseen otetaan sekä suostumus- että lunastuslauseke, näiden lausekkeiden keskinäinen etusijajärjestys on myös ratkaistava yhtiöjärjestysmääräyksellä*

17 § Lunastuslauseke

Jos osake siirtyy muulta omistajalta kuin yhtiöltä uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle.

Helsingin kaupungilla on tällöin ensisijainen, muilla osakkeenomistajilla toissijainen ja yhtiöllä viimesijainen oikeus lunastaa osake seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus koskee kaikenlaisia saantoja.
2. Saman saannon kohteena olevat osakkeet on kaikki lunastettava.
3. Lunastushinta on vastikkeellisessa ja vastikkeettomassa saannossa osakkeen käypä arvo. Vastikkeellisessä saannossa käyväksi arvoksi katsotaan osakkeen luovuttajan ja luovutuksensaajan sopima hinta. Vastikkeettomassa saannossa osakkeen käyväksi arvoksi katsotaan yhtiön tilintarkastajan vahvistama osakkeen käypä arvo.
4. Hallituksen on ilmoitettava Helsingin kaupungille ja muulle osakkeenomistajalle osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Ilmoituksessa on kerrottava
 - Helsingin kaupungin ensisijaisesta lunastusoikeudesta,
 - päivämäärästä, johon mennessä Helsingin kaupungin on viimeistään tehtävä lunastusvaatimus,

- päivämäärästä, johon mennessä muun osakkeenomistajan on viimeistään tehtävä lunastusvaatimus, jos Helsingin kaupunki ei käytä lunastusoikeuttaan,
- tuleeko yhtiö mahdollisesti käyttämään viimesijaista lunastusoikeuttaan, sekä
- lunastushinnan määrä.

Ilmoitus sekä tieto muulle osakkeenomistajalle Helsingin kaupungin lunastusoikeuden käyttämisestä on toimitettava samalla tavalla kuin yhtiökokouskutsu toimitetaan.

5. Käyttäessään lunastusoikeuttaan Helsingin kaupungin on yhden (1) kuukauden ja muun osakkeenomistajan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle, esitettävä hallitukselle kirjallinen lunastusvaatimus.

6. Jos Helsingin kaupunki ei käytä ensisijaista lunastusoikeuttaan ja useat muut osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, hallituksen on jaettava osakkeet lunastukseen halukkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden suhteessa. Osakeryhmän, joka tuottaa oikeuden hallita tiettyä huoneistoa tai tilaa yhtiön omistamassa rakennuksessa tai kiinteistössä, osakkeita ei kuitenkaan jaeta erikseen. Jos osakkeiden jako ei mene tasan, ylijääneet osakkeet jaetaan arvalla.

7. Lunastushinta on maksettava yhtiölle kuukauden kuluessa viimeisestä mahdollisesta lunastusvaatimuksen esittämispäivästä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamispäivästä.

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

- *lausekkeen tarpeellisuus ja sisältö ja erityisesti eri lunastukseen oikeutettujen keskinäinen etusija on pohdittava aina tapauskohtaisesti,*
- *jos samaan yhtiöjärjestykseen otetaan sekä suostumus- että lunastuslauseke, näiden lausekkeiden keskinäinen etusijajärjestys on myös ratkaistava yhtiöjärjestysmääräyksellä*

18 § Varojen jako

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

- *Nämä pykälät viittaavat seuraaviin asioihin: yhtiövastike, kunnossapito, osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus kunnostustöistä, muutostyöt, pääsy osakehuoneistoon ja sen ottaminen yhtiön haltuun sekä toimintakertomusmääräykset. Se mitä asunto-osakeyhtiölain määräyksiä keskinäiseen yhtiöön sovelletaan, on määritettävä tapauskohtaisesti.*