

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILOJEN HALLITUKSEN ESITYKSET VARSINAISELLE YHTIÖKOKOUKSELLE

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen hallitus esittää 29.5.2024 koolle kutsutulle varsinaiselle yhtiökokoukselle seuraavaa:

- 1) Asialistan kohta 7 / Taseen osoittaman voiton käyttäminen

Hallitus esittää, että tilikauden tappio 89 166,09 euroa kirjataan omaan pääomaan edellisten tilikausien voittojen tilille ja että osinkoa ei makseta.

- 2) Asialistan kohta 9 / Talousarvio ja perittävät vastikkeet

Hallitus toteaa, että vuoden 2024 talousarviossa on otettu huomioon yhtiön omistukseen ositteeseen Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki, tilikauden aikana valmistuva peruskoulu-, päiväkotij- ja leikkipuistokohde.

Hoito- ja rahoitusvastikkeet on määritetty kiinteistökohtaisina.

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous vahvistaa hallituksen esityksen mukaisen vuoden 2024 talousarvion ja perittävät vastikkeet.

Hallitus esittää vielä, että yhtiökokous päättää valtuuttaa hallituksen päättämään valmistuvan Maatullin peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston (Kimnaasipolku 5) vastikelaskutuksen aloittamisen ajankohdasta ottaen huomioon uudisrakennuksen tosiasiallisesti toteutuvan valmistumisajan.

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT										
Vastikkeet 1.1.–31.5.2024 (hyväksytty ylimääräisessä yhtiökokouksessa 18.12.2024)										
KOHDE	Hoito- vastike, veroton	Hoito- vastike, verollinen, alv 0 %	Hoito- vastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Hoito- vastikkeen alv- vastike, alv 0 %	Hoito- vastikkeen alv- vastike, sis. Alv 24 %	Rahoitu- s- vastike, veroton	Rahoitus- vastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitus- vastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Rahoitus- vastikkeen alv- vastike, alv 0 %	Rahoitus- vastikkeen alv- vastike, sis. Alv 24 %
2323 Maatullinkuja 8 (ent. Kimnaasipolku 5)	6,421	5,178	6,421	0,506	0,627	25,354	20,447	25,354	4,907	6,085
2348 Runokujankatu 2	17,994	14,511	17,994	0,909	1,127	19,888	16,039	19,888	3,849	4,773
3507 Hanuripolku 3	9,393	7,575	9,393							0,000
3577 Sturenkatu 12-14	9,909	7,991	9,909	0,322	0,399					0,000
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	10,974	8,850	10,974	0,663	0,822	10,920	8,806	10,920	2,114	2,621
6469 Kylänvähimmantie 25	10,763	8,680	10,763	0,556	0,689					0,000
6470 Ostoskuja 3	9,121	7,356	9,121	0,540	0,670					0,000
6471 Meripihkatie 8	9,954	8,027	9,954	0,631	0,782					0,000
6472 Vuorensyrjä 8	10,483	8,454	10,483	0,386	0,479					0,000
6473 Luutnantintie 12-14	38,986	31,440	38,986	0,452	0,560					0,000
6474 Pikkalankatu 5	7,292	5,881	7,292	0,240	0,298					0,000
6476 Vilppulantie 14	7,190	5,798	7,190	0,380	0,471					0,000
6477 Muotollijankatu 3	8,149	6,572	8,149	0,056	0,069					0,000
6478 Savonkatu 4	10,025	8,085	10,025	0,653	0,810					0,000
6483 Laitatulenkaari 2	10,979	8,854	10,979	0,343	0,425					0,000
6743 Kivikonkuja 4	11,453	9,236	11,453	0,660	0,818	15,138	12,208	15,138	2,930	3,633
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT										
Vastikkeet 1.6.–31.12.2024 Huom! Maatullinkuja 8 alkaen 1.8.2024 tai kun rakennushanke valmistuu ja kohde luovutetaan										
KOHDE	Hoito- vastike, veroton	Hoito- vastike, verollinen, alv 0 %	Hoito- vastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Hoito- vastikkeen alv- vastike, alv 0 %	Hoito- vastikkeen alv- vastike, sis. Alv 24 %	Rahoitu- s- vastike, veroton	Rahoitus- vastike, verollinen, alv 0 %	Rahoitus- vastike, verollinen, sis. Alv 24 %	Rahoitus- vastikkeen alv- vastike, alv 0 %	Rahoitus- vastikkeen alv- vastike, sis. Alv 24 %
2323 Maatullinkuja 8	6,871	5,541	6,871	0,637	0,790	25,278	20,386	25,278	4,893	6,067
2348 Runokujankatu 2	17,250	13,911	17,250	0,996	1,235	20,125	16,230	20,125	3,895	4,830
3507 Hanuripolku 3	7,596									
3577 Sturenkatu 12-14	8,068	6,506	8,068	0,000	0,000					
4007 Apollonkatu 12, Minervankatu 3 (1731)	9,651	7,783	9,651	0,421	0,522	11,532	9,300	11,532	2,232	2,767
6469 Kylänvähimmantie 25	14,399	11,612	14,399	0,520	0,645					
6470 Ostoskuja 3	8,996	7,255	8,996	0,536	0,664					
6471 Meripihkatie 8	12,091	9,751	12,091	0,599	0,742					
6472 Vuorensyrjä 8	12,857	10,369	12,857	0,350	0,434					
6473 Luutnantintie 12-14	31,107	25,086	31,107	0,415	0,514					
6474 Pikkalankatu 5	8,677	6,998	8,677	0,481	0,597					
6476 Vilppulantie 14	6,358	5,127	6,358	0,180	0,224					
6477 Muotollijankatu 3	8,527	6,877	8,527	0,000	0,000					
6478 Savonkatu 4	10,128	8,168	10,128	0,621	0,770					
6483 Laitatulenkaari 2	9,762	7,873	9,762	0,299	0,371					
6743 Kivikonkuja 4	10,320	8,323	10,320	0,633	0,785	14,843	11,970	14,843	2,873	3,562

3) Asialistan kohta 14 / Valtuudet periä tai olla perimättä ylimääräisiä vastikkeita

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen taloudellisen tilanteen niin edellyttäessä perimään tai taloudellisen tilanteen salliessa olemaan perimättä enintään kahden (2) kuukauden vastikkeet ja että valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen asti.

4) Asialistan kohta 15 / Lainanlyhennysrahaston kartuttaminen

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen kartuttamaan lainanlyhennysrahastoa yhtiön vuoden 2024 lainanlyhennyksiä vastaavasti enintään 3 000 000 eurolla.

5) Asialistan kohta 16 / Maksuton osakeanti ja osakkeiden merkintä

Yhtiön omistukseen valmistuu – kuten edellä on todettu - uusi peruskoulu-, päiväkotij- ja leikkipuistokohde osoitteeseen Maatullinkuja 8, 00750 Helsinki. Helsingin kaupunginvaltuusto teki uudisrakennushanketta koskevan hankepäätöksen 30.3.2022 (§ 77, Asia/4). Valtuusto päätti tuolloin, että kyseinen uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen. Osaketilojen pinta-ala on 8413 m².

Hallitus esittää, että yhtiökokous päättää maksuttomasta osakeannista seuraavin ehdoin:

a) tarjotaan merkittäväksi 8413 kappaletta uusia osakkeita (nro:t 6373-71785)

b) osakkeet tarjotaan merkittäväksi yhtiön ainoalle osakkeenomistajalle Helsingin kaupungille. Osakeannissa ei siten poiketa osakkeenomistajien OYL 9 luvun 3 §:n mukaisesta merkintäetuoikeudesta

c) osakkeet oikeuttavat uudisrakennuksen hallintaan (osoitteessa Maatullinkuja 8, 00750 Helsinki) rakennuksen valmistuttua.

d) merkintään oikeutettu, Helsingin kaupunki, merkitsee annettavat 8413 uutta osaketta omistukseensa tällä päätöksellä

6) Asialistan kohta 17/ Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Maatullinkuja 8:aan valmistuvan uudisrakennuksen osaketilat pinta-aloineen ja osakesarjoihin tulee lisätä yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään (3 §). Yhtiöjärjestyksen toimialapykälään (2 §) ja huoneistoselitelämään (3 §) tehdään myös muut tarvittavat valmistuvia uudisrakennuksia koskevat täydennykset ja täsmennykset.

Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämässä on osaketilojen osalta tunnistettu täsmennettävää myös Runokylänkatu 2:n osaketilojen ja niiden hallintaan oikeuttavien osakesarjojen osalta. Runokylänkatu 2:n osaketilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kokonaismäärään ei tule muutoksia. Osaketilaja ja osakesarjoja koskevat täydennykset ja muutokset / täsmennykset voidaan tehdä ongelmitta, kun yhtiöllä on vain yksi osakkeenomistaja eikä osakekirjoja ole painettu.

Lisäksi yhtiöjärjestyksen 20 §:ää esitetään muutettavaksi siten, että yhtiöön sovelletaan jatkossa asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) koko lukua 5 (Muutostyöt).

Hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää muuttaa yhtiöjärjestyksestä hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

- 7) Asialistan kohta 18 / Valtuudet hallitukselle neuvotella Helsingin Yliopiston kanssa yliopistolta vuokratulla tontilla sijaitsevaa rakennusta ja maanvuokrasopimusta koskevista ratkaisuksista sekä tehdä tähän liittyvät yhtiön päätökset

Yhtiö omistaa vuonna 1973 valmistuneen 474 m²:n laajuisen päiväkotirakennuksen osoitteessa Hanuripolku 3, 00420 Helsinki. Tontti on vuokrattu Helsingin yliopistolta. Rakennus tulee kuntonsa puolesta peruskorjata, tai purkaa, koska sen käyttö ei muussa tapauksessa ole enää terveellistä eikä turvallista. Kaupunki ei tarvitse rakennusta omassa palvelutuotannossaan ja on vuodesta 2009 alkaen vuokrannut tilat yksityiselle päiväkotitoiminnan harjoittajalle. Vuokra ei viime vuosina ole aina enää kattanut välttämättömiä hoitokuluja. Kaupunki on sopinut vuokralaisen kanssa vuokrasopimuksen päättämisestä ja vuokraa toiminnan harjoittajalle korvaavat vanhat, mutta käyttökelpoiset tilat muualta 1.8.2024 alkaen.

Kaupunkiympäristön toimiala on käsitellyt kiinteistön tulevaisuutta ja esittänyt siitä oman kannanottonsa, joka on liitteenä.

Rakennuksen jäännösarvo yhtiön taseessa 31.12.2023 oli 30.741,00 euroa. Maanvuokra on n. 3 400 euroa/vuosi. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2054 saakka. Purku- ja maisemointikustannusten arvioitu määrä on noin 200 000 euroa. Yhtiöllä on mahdollisuus mahdollisessa kiinteistön kaupassa siirtää vuokrasopimus vuokranantajaa kuulematta toiselle.

Rakennus tulee peruskorjata, purkaa, myydä kunnostettavaksi tai vuokrata ylläpitovelvoitteella, ja on vältettävä sen jäämistä tyhjilleen. Yhtiön omistajastrategian mukaista on - jos rakennuksia tai tiloja ei tarvita kaupungin ydintoimintoihin – luopua niistä, kun se on taloudellisesti perusteltua. Ympäriille sijoittuu muita Yliopiston omistamia kiinteistöjä, joten kiinteistön pitkäjänteinen kehittäminen sopisi luontevasti Yliopistolle. Yliopisto on aikaisemmin ilmoittanut, että se voi neuvotella kiinteistön tulevaisuudesta, kun sillä on tieto siitä, että rakennus jää tyhjäksi. Yhtiö tavoittelee mahdollisissa neuvotteluissa osakkeenomistajan edun mukaista lopputulosta.

- 8) Asialistan kohta 19 / Päätetään ehdollisista valtuuksista hallitukselle jne. (Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohanke)

Helsingin kaupunginhallitus päätti 27.6.2022 (§ 511, Asia/11) Helsingin Rudolf Steiner -koulun koulutalohankeeseen jatkovalmistelua koskevasta sopimuksesta ja koulutalon hallintamallista. Koulutalohankeeseen hankesuunnittelu on käynnissä, ja valmistunee kuluvan vuoden puitteissa. Koulutalohankeeseen valmistuttua Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön koulutalohankeeseen periaatteiden mukaisesti opetustarkoituksiin luovutettava rakennus on tällä hetkellä Helsingin kaupungin omistuksessa. Tarkoituksena on, että Helsingin kaupunki luovuttaa rakennuksen koulutalon omistamista varten perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen on tarkoitus perustaa edellä mainittu kiinteistöosayhtiö ensi vaiheessa yksin, ja Helsingin Rudolf Steiner -koulun kannatusyhdistys ry tulisi siihen vähemmistöosakkaaksi myöhemmin toteutettavassa suunnatussa osakeannissa.

Täytäntöönpanon ehtona on, että Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrasopimuksen, jossa Helsingin kaupunki vuokraa valmistelussa olevan hankesuunnitelman mukaisesti Helsingin Rudolf Steiner -koulun käyttöön kunnostettavan ja laajennettavan rakennuksen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloilta määräaikaisesti 30 vuotta ja sen jälkeen toistaiseksi jatkuvalla vuokrasopimuksella.

Yhtiön perustaminen ja edellä mainittuihin toimiin liittyvät osapuolten kesken tehtävät sopimus- ja muut asiakirjat tulee valmistella yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian kanssa.