

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT -NIMISEN OSAKEYHTIÖN 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 pääasiassa Helsingin kaupungin palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia. Yhtiö voi harjoittaa myös vuokraustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa muussa kuin kaupallisessa käytössä olevien toimitilojen sekä koulurakennusten omistamiseen tai hallintaan liittyviä osakkeita. Yhtiö voi myös tuottaa isännöintipalveluja ja isännöintipalvelujen tukipalveluja Helsingin kaupungin ja/tai yhtiön itsensä kokonaan tai osittain omistamille yhteisöille.

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

091-028-0153-0003-L1, 091-047-0021-0009-L1, 091-038-0010-0003-L1, 091-041-0200-0018-L1, 091-033-0256-0002-L1, 091-012-0370-0001, 091-038-0226-0006-L1, 091-038-0095-0001-L1, 091-023-0669-0018, 091-012-0392-0022-L1, 091-013-0436-0012-L1, 091-049-0157-0010-L1, 091-033-0155-0002-L1, 091-047-0097-0004-L1, 091-045-0584-0001-L1, **091-040-0119-0001-L1** (vuokra-alue yht. n. 24 195 m² muodostuen kiinteistöstä 91-40-119-2 16 881 m², 91-40-119-1 7130 m², 91-40-9901-0 184m²).

Yhtiö toimii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävästi.

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:

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7078, VTJ-PRT 103396235D

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 2	Kokoontumis- ja opetustila	1527	1-1527	1527

Kylänvanhimmantie 25, pysyvä rakennustunnus 7077, VTJ-PRT 103396234C

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	3941	1528-5468	3941

Ostoskuja 3, pysyvä rakennustunnus 30149, VTJ-PRT 101691469Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2616	5469-8084	2616

Meripihkatie 8, pysyvä rakennustunnus 16948, VTJ-PRT 101456939F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	2554	8085-10638	2554

Vuorensyrjä 8, pysyvä rakennustunnus 25056, VTJ-PRT 1031402616

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1788	10639-12426	1788

Luutnantintie 12-14, pysyvä rakennustunnus 12300, VTJ-PRT 100933884R

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	Terveysasema	1500	12427-13926	1500

Sturenkatu 12, pysyvä rakennustunnus 2579, VTJ-PRT 103180616Y

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	kokoontumis- ja toimistotila	679	13927-14605	679

Sturenkatu 14/Viipurinkatu 2 (Talo 2), pysyvä rakennustunnus 2580, VTJ-PRT 1031806170

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	toimistotila	816	14606-15410	805
Krs 2	toimistotila	518	15411-15920	510
Krs 3	toimistotila	524	15921-16436	516
Krs 4	toimistotila	524	16437-16952	516
Krs 5	toimistotila	505	16953-17449	497
Krs 6	toimistotila	505	17450-17946	497
Krs 7	toimistotila	505	17947-18443	497
Krs 8	toimistotila	505	18444-18940	497
	yhteensä	4402		4335

Pikkalankatu 5, pysyvä rakennustunnus 18210, VTJ-PRT 102176524W

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Toimisto	3788,5	18941-22728	3788	1.-7. krs
2	Ravintola	97	22729-22825	97	1. krs
3	Liiketila	108,5	22826-22934	109	1. krs
	yhteensä	3994		3994	

Vilppulantie 14, pysyvä rakennustunnus 17341, VTJ-PRT 101485769F

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	11784	22935-34718	11784

Muotoilijankatu 3, pysyvä rakennustunnus 46692, VTJ-PRT 103282710A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5270	34719-39988	5270

Savonkatu 4, pysyvä rakennustunnus 2711, VTJ-PRT 103190187P

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	koulu	5435	39989-45423	5435

Apollonkatu 12, Minervankatu 3, pysyvä rakennustunnus 2941, VTJ-PRT 103199878A

Apollonkatu 12 (Minervaskolan)

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi	Kerros
1	koulu	3330	45424-49373	3950		K-5. krs
2	asuinhuoneisto	40	49374-49439	66	2 h+k	välikerros (0/1)
	yhteensä	3370		4016		

Minervankatu 3

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Huon.tyyppi
A 1	asunto	65	49440-49546	107	2 h+k
A 2	asunto	53	49547-49633	87	3 h+k
A 3	asunto	35	49634-49690	57	1h+k
A 4	asunto	89	49691-49836	146	3h+k
A 5	asunto	108	49837-50013	177	4h+k
A 6	asunto	105	50014-50185	172	4h+k
A 7	asunto	108	50186-50362	177	4 h+k
A 8	asunto	105	50363-50534	172	4 h+k
A 9	asunto	108	50535-50711	177	4 h+k
A 10	asunto	105	50712-50883	172	4 h+k
A 11	asunto	24	50884-50923	40	1 h+k
	yhteensä	905		1484	

Laitatuulenkaari 2, pysyvä rakennustunnus 32878, VTJ-PRT 1022142307

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	563	50924-51486	563

Hanuripolku 3, pysyvä rakennustunnus 11985, VTJ-PRT 100905172J

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Talo 1	päiväkoti	474	51487-51960	474

Kivikonkuja 4, pysyvä rakennustunnus 59737, VTJ-PRT 1017975918

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm
Krs 1	arkisto- ja työtila	1138,5	51961-53098	1138
Krs 2	arkisto- ja toimistotila	1208	53099-54306	1208
Krs 3	arkisto- ja toimistotila	1044,5	54307-55351	1045
	yhteensä	3391		3391

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70969, VTJ-PRT 103957301A

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	vss-/sosiaalitila	446	55352-55657	306	0
2	käytävä- ja porrashuoneetilat	42	55658-55682	25	0
3	koulu- ja ravintolatila	2525	55683-58207	2525	1
4	tuulikaappi ja porrashuoneetilat	85	58208-58258	51	1
5	varasto- ja laitetilat	85	58259-58309	51	1, parvi
6	porrashuoneetilat	31,5	58310-58328	19	1, parvi
7	porrastila	17,5	58329-58339	11	1, taso
8	koulutila	1616,5	58340-59956	1617	2
9	porrashuoneetilat	72	59957-59999	43	2
10	koulutila	1638	60000-61637	1638	3

11	porrashuonetilat	72	61638-61680	43	3
12	koulutila	1529	61681-63209	1529	4
13	porrashuonetilat	72	63210-63252	43	4

Runokylänkatu 2, pysyvä rakennustunnus 70968, VTJ-PRT 103957302B

14	varasto	200	63253-63372	120	1
yhteensä		8431,5		8021	

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71607, VTJ-PRT 104007376M

Nro.	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Kerros
1	Varasto	4	63373-63376	4	1
2	Koulu- ja päiväkotitilat	4721	63377-68097	4721	1
3	Sosiaali- ja varastotilat (vss)	204	68098-68301	204	1
4	Portaikkotilat	54	68302-68355	54	1
5	Koulu- ja päiväkotitilat	3311	68356-71666	3311	2
6	Portaikkotilat	30	71667-71696	30	2

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71610

7	Varasto	9	71697-71705	9	1
---	---------	---	-------------	---	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71611

8	Varasto	42	71706-71747	42	1
---	---------	----	-------------	----	---

Maatullinkuja 8, pysyvä rakennustunnus 71612

9	Kota	38	71748-71785	38	1
yhteensä		8413	8413	8413	

Yhtiön osaketilojen pinta-ala yhteensä 71 037,5 m²

Runokylänkatu 2:n 0-kerroksen väestönsuojatilat vss-laitetiloja lukuun ottamatta ovat normaaliaikana osakashallinnassa. Tilat otetaan tarvittaessa väestönsuojakäyttöön voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus normaaliaikanakin tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kanssa sopien huolehtia vastuulleen kuuluvasta väestönsuojan kunnossapidosta asianmukaisesti.

Maatullinkuja 8:n 1-kerroksen väestönsuojatilat ovat normaaliaikana osakashallinnassa. Tilat otetaan tarvittaessa väestönsuojakäyttöön voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti. Yhtiöllä on oikeus normaaliaikanakin tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan kanssa sopien huolehtia vastuulleen kuuluvasta väestönsuojan kunnossapidosta asianmukaisesti.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talousyksiköiden tekniset tilat, jätehuollon tilat, kiinteistöhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat, rakennusten poistumiskäytävät ja -portaat (kun ne eivät palvele muuta käyttöä), autohallit, autotallit ja autopaikat sekä mahdolliset väestönsuojat (ellei tässä huoneistoselityksessä edellä toisin ole sanottu). Jos väestönsuoja on normaaliaikana muussa käytössä, se on voitava ottaa väestönsuojakäyttöön, ja yhtiön on voitava huolehtia väestönsuojan kunnossapidosta voimassa olevien lakien, asetusten ja määräysten mukaisesti.

Edellä mainittuja yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja ovat mm.

osoitteessa Sturenkatu 14 / Viipurinkatu 2 sijaitsevat kellarikerroksen autohalli-, vss-, varasto-, tekniset ym. tilat, yhteensä 1031 m² ja kellarikerrokseen johtava ajoluiska, 1. kerroksen lastaus- ja jätetilat, autohallin ajoluiskalle ja jäteasemalle johtava ajo- ja kulkutasanne, poistumiskäytävät ja -portaat, hissit, pääsisäänkäynnin yhteydessä sijaitseva aulavartijoiden tila, yhteensä 232 m², 2.-8. kerrosten porrastilat yhteensä 243 m² sekä ullakkokerroksen porrashuone- ja tekniset tilat, yhteensä 361 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 sekä
osoitteessa Maatullinkuja 8 sijaitseva lämpökeskus ja jäteasema (pysyvä rakennustunnus 71608).

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 samansuuruisiksi 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 arvonlisäverolaissa tarkoitetulla 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 laskelma 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.

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 vaalia tai valintaa seuraavan toisen 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 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 merkittyyyn postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta.

14 § Yhtiökokouksen järjestäminen

Yhtiökokous voidaan hallituksen päätöksellä järjestää ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

15 § 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

16 § Muut yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

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

17 § 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, yhteisökohtaisen omistajastrategian, kaupungin talousarviossa yhtiölle mahdollisesti asetetut tavoitteet sekä kaupungin yksittäistapauksessa määrittelemän kaupunkikonsernin kokonaisedun.

18 § 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 toimeensa pitävät tarpeellisina. Tietojensaantioikeus ei kuitenkaan koske sellaisia tietoja ja asiakirjoja, jotka viranomaisen asiakirjoina olisivat lain mukaan salassa pidettäviä.

19 § 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.

20 § 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 lukua**, **8 lukua** sekä 10 luvun 5 §:ää.