

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 24.08.2018
Toiminimi: Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat
Yritys- ja yhteisötunnus: 1958762-2
Voimassaoloaika, alkaen 13.03.2014

Kyselyajankohta: 24.08.2018 15:42:05

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 omistaa tai hallita vuokraoikeuden nojalla
tontteja, omistaa niillä olevia tai niille rakennettavia
rakennuksia. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa toimitilojen
omistamiseen tai hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiö voi
myös tuottaa isännöintipalveluja Helsingin kaupungin kokonaan
tai osittain omistamille yhteisöille.

3 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön
rakennuksissa seuraavasti:

Talousyksikkö	P-ala m2	osakk. lkm	osakk. nrot
Oulunkylätalo, Kylänvanhimmantie 25	1527	1527	1-1527
Terveysasema, Kylänvanhimmantie 25	3941	3941	1528-5468
Terveysasema, Ostoskuja 3	2616	2616	5469-8084
Terveysasema, Meripihkatie 8	2554	2554	8085-10638
Terveysasema, Vuorensyrjä 8	1788	1788	10639-12426
Terveysasema, Luutnantintie 12-14	1500	1500	12427-13926
Työterveysasema, Sturenkatu 8			
Toimitilat	2662	2662	13927-16588
Asunnot	1218	1218	16589-17806
Toimistotalo, Sturenkatu 12	679	679	17807-18485
Toimistotalo, Sturenkatu 14	4335	4335	18486-22820
Toimistotalo, Pikkalankatu 5	3994	3994	22821-26814
Toimistotalo, Siltasaarencatu 13	6537	6537	26815-33351
Toimistotalo, Toinen linja 7	3734	3734	33352-37085
Vanhustenkeskus, Kinaporinkatu 9			
Toimitilat ja ryhmäkodit		4133	37086-41218
Pohjakerros, toimitilat	897		
1. krs, toimitilat	1241		
2. krs, toimitilat	879		
yläosa, toimitilat	20		
3. krs, toimitilat	353		
ryhmäkoti	200		
4. krs, toimitilat	350		

ryhmäkoti	200		
5. krs, toimitilat	10		
ryhmäkoti	203		
6. krs, toimitilat	79		
yhteensä	4432		
Sosiaali- ja terveystalouden oppilaitos,			
Vilppulantie 14	11784	11784	41219-53002
Tekniikanalan oppilaitos,			
Muotoilijankatu 3	5270	5270	53003-58272
Palvelualojen oppilaitos,			
Savonkatu 4	5435	5435	58273-63707
Minervaskolan, Minervankatu 3			
Toimitilat	3950	3950	63708-67657
Asunnot	1550	1550	67658-69207
Lasten päiväkoti,			
Laitatuulenkaari 2	563	563	69208-69770
Lasten päiväkoti,			
Hanuripolku 3	474	474	69771-70244
Vanhustenhuollon keskus,			
Kontukuja 5			
kellari, keittiön	16	16	70245-70260
varastotila			
kellari, toimitilat	1616,5	1616	70261-71876
1. krs, keittiö	366	366	71877-72242
1. krs, toimitilat	23,5	23	72243-72265
1. krs, toimitilat	21	21	72266-72286
1. krs, toimitilat	1923,5	1924	72287-74210
2. krs, toimitilat	2163	2163	74211-76373
3. krs, toimitilat	2163	2163	76374-78536
4. krs, toimitilat	2163	2163	78537-80699
5. krs, toimitilat	2163	2163	80700-82862
6. krs, toimitilat	1529,5	1530	82863-84392
7. krs, porras	21	21	84393-84413
Terveystalouden päätearkisto,			
Kivikonkuja 4			
1. krs, arkistotilat	796	796	84414-85209
1. krs, toimitilat	146,5	146	85210-85355
1. krs, oheistilat	196	196	85356-85551
2. krs, arkistotilat	796	796	85552-86347
2. krs, toimitilat	229	229	86348-86576
2. krs, oheistilat	183	183	86577-86759
3. krs, arkistotilat	796	796	86760-87555
3. krs, toimitilat	80,5	81	87556-87636
3. krs, oheistilat	168	168	87637-87804

yhteensä 3391

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat:

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät talousyksiköiden tekniset tilat, jätehuollon tilat, rakennuksen kiinteistöhoitoa sekä kunnossapitoa palvelevat tilat ja vastaavat tilat sekä mahdolliset väestönsuojat, autohallit, autotallit ja autopaikat.

Edellä mainittuja yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja ovat mm. osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitseva autohalli 188,8 m², osoitteessa Sturenkatu 8 sijaitseva saunatila 46 m², osoitteessa Sturenkatu 12-14 sijaitseva saunatila 66,5 m², autohalli 705 m² ja lastaustila 133 m², osoitteessa Toinen linja 7:ssä sijaitseva autohalli 630 m² ja varasto 29 m², osoitteessa Kinaporinkatu 9 sijaitsevat tekniset tilat kellarikerroksessa 41,5 m², pohjakerroksessa sijaitseva väestösuojatila 90,5 m², kiinteistöhoitoa palvelevat varastotilat 29,5 m², tekniset tilat 42,5 m², autohalli- ja lastaustilat 180,5 m², jätetilat

20,5 m² sekä 1. -5. kerroksissa sijaitsevat tekniset tilat 122 m², osoitteessa Siltasaarenkatu 13 sijaitsevat saunatila 72 m² ja autohalli 584 m², osoitteessa Ostostie 3 sijaitseva autohalli 762 m², osoitteessa Laitatuulenskaari 2 sijaitseva lämmönjakuhuone, ilmastointikonehuone ja muuntamo 46 m², osoitteessa Kontukuja 5 sijaitsevat alakellarin tekniset tilat 250 m², kiinteistönhoitoa palvelevat tilat kellarikerroksessa 315,5 m², kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuojatilat 328,5 m² sekä tekniset tilat 1. kerroksessa 16 m², 2. -5. kerroksessa yhteensä 40 m², 6. kerroksessa 194,5 m² ja 7. kerroksessa 828 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.

4 § Vastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeeseen.

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 saman suuruisiksi pinta-alayksikköä kohden tai määrätä vastikkeet kiinteistökohtaisesti.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

5 § Arvonlisävero

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verovelvolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

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

1. Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilitettävä 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 eikä ähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä 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 huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

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 viisi (5) varsinaista ja kaksi (2) varajäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi (2) vuotta siten, että toimikausi päättyy toisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

9 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä 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 tarvitse valita.

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

12 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.1.-31.12.

13 § Kokouskutsu

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen viimeistään neljä (4) viikkoa ennen kokousta ja ylimääräiseen yhtiökokoukseen viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

14 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun 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 ja vastikkeen vahvistamisesta;
7. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;

valittava

8. tarvittaessa hallituksen jäsenet ja varajäsenet
9. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

15 § Osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltaminen

Siltä osin kuin edellä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty, yhtiön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Sen lisäksi yhtiön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 4 §:ää, 3 luvun 1-4 ja 6 §:ää, 3 luvun 7§ 1-2 mom., 6 luvun 15 §:ää, 8 lukua sekä 10 luvun 1 §:n 1-4 mom. ja 2 §:ää.