

## PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 05.05.2022

Toiminimi: Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskus

Yritys- ja yhteisötunnus: 1507184-8

Voimassaoloaika, alkaen 31.07.2018

Kyselyajankohta: 05.05.2022 16:18:41

## Yhtiöjärjestys

## 1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Olarin Palvelukeskus ja kotipaikka Espoo.

## 2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrata ja hallita Espoon kaupungin 22. kaupunginosan korttelin 22272 YL-tontteja 1 ja 2 sekä omistaa sille rakennettavia rakennuksia sekä välittää tiloja vuokralle.

## 3 § Yhtiön osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on vähintään kaksisataayksituhatta-kuusisataakuusikymmentäkolme (201.663) euroa ja korkeintaan kolmesataaviisikymmentäkahdeksantuhattakaksisataakahdeksantoista (358.218) euroa.

## 4 § Osakkeiden lukumäärä

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on vähintään kolmetuhattakaksisataayksi (3201) kappaletta ja enintään viisituhattakuusisataakahdeksankymmentäkuusi (5.686) kappaletta.

## 5 § Osakkeiden nimellisarvo

Osakkeen nimellisarvo on kuusikymmentäkolme (63) euroa.

## 6 § Osakekirjojen painatus

Osakekirjat on painettava osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

## 7 § Osakkeiden tuottama hallintaoikeus

Osakkeet 1-3201 kohdistuvat 0-osaan rakennettuihin tiloihin ja osakkeet 3202-5686 kohdistuvat myöhemmin rakennettavaan P-osaan. Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksessa seuraavasti:

HUON.	JYVÄ	KÄYTTÖTARK.	HUON. P-ALA	M2	OSAKK. MÄÄRÄ	NROT
01	1	huone ja tupakeittiö	38		38	1-38
02	1	huone ja tupakeittiö	40,5		40	39-78
03	1	huone ja tupakeittiö	39,5		40	79-118
04	1	2 huonetta ja tupak.	57,5		57	119-175
05	1	huone ja tupakeittiö	38		38	176-213
06	1	huone ja tupakeittiö invavarustus	40,5		40	214-253
07	1	huone ja tupakeittiö	39,5		40	254-293
08	1	huone ja tupakeittiö	39,5		40	294-333
09	1	2 huonetta ja keittiö invavarustus	53,5		53	334-386
010	1	huone ja tupakeittiö	38		38	387-424
011	1	2 huonetta ja keittiö	54,5		54	425-478
012	1	huone ja tupakeittiö	39		39	479-517
013	1	huone ja tupakeittiö	38		38	518-555
014	1	huone ja tupakeittiö invavarustus	40,5		40	556-595
015	1	huone ja tupakeittiö	39,5		40	596-635

016	1	huone ja tupakeittiö	39,5	40	636-675
017	1	2 huonetta ja keittiö invavarustus	53,5	53	676-728
018	1	huone ja tupakeittiö	38	38	729-766
019	1	2 huonetta ja keittiö	54,5	54	767-820
020	1	huone ja tupakeittiö	39	39	821-859
021	1	huone ja tupakeittiö	38	38	860-897
022	1	huone ja tupakeittiö	40,5	41	898-938
023	1	huone ja tupakeittiö	39,5	40	939-978
024	1	huone ja tupakeittiö	39,5	40	979-1018
025	1	2 huonetta ja keittiö	53,5	53	1019-1071
026	1	huone ja tupakeittiö	38	38	1072-1109
027	1,3	palvelukeskus	588,5	765	1110-1874
028	1,3	päiväkeskus	76	98	1875-1972
029	1	dementiaryhmäkoti	415,5	415	1973-2387
030	1,3	lyhytaikaishoidon- yksikkö	265	344	2388-2731
031	1,3	arkisto	16,5	20	2732-2751
032	1,3	kotihoidon tila	206,5	269	2752-3020
033	1,3	sosiaalityön tila	139	181	3021-3201
		0-OSA YHTEENSÄ YHT	2816,5	3201	
P34	1	RYHMÄKOTI 1	522	523	3202-3724
P35	1	RYHMÄKOTI 2	522	523	3725-4247
P36	1	RYHMÄKOTI 3	522	523	4248-4770
		P-OSAN RYHMÄKODIT YHT	1566	1569	
P37	1	2H+K+PARVEKE	52,5	53	4771-4823
P38	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	4824-4870
P39	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	4871-4917
P40	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	4918-4964
P41	1	1H+TUPAK+PARVEKE	39	39	4965-5003
P42	1	1H+TUPAK+PARVEKE	37	37	5004-5040
P43	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5041-5087
P44	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5088-5134
P45	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5135-5181
P46	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5182-5228
P47	1	2H+K+PARVEKE	52,5	53	5229-5281
P48	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5282-5328
P49	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5329-5375
P50	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5376-5422
P51	1	1H+TUPAK+PARVEKE	39	39	5423-5461
P52	1	1H+TUPAK+PARVEKE	37	37	5462-5498
P53	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5499-5545
P54	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5546-5592
P55	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5593-5639
P56	1	1H+TUPAK+PARVEKE	47	47	5640-5686
		P-OSAN	915	916	
		PALVELUASUNNOT YHT			

Huoneistojen 027 - 033 sekä P34 - P36 hallitsemat tilat on merkitty liitepiirustukseen (LIITE 1).

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kaikki muut tilat. Osakkaiden käyttäessä näitä tiloja, tilojen käytöstä ei peritä vastiketta.

8 § Hoitovastike, sähkövastike ja vesivastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajan hallitsemistaan huoneistoista

suoritettavan hoitovastikkeen. Kiinteistön jätehuolto sisältyy hoitovastikkeeseen. Hoitovastike käsittää yhtiön kaikki menot lukuun ottamatta rahoitusmenoja. Hoitovastikkeeseen ei myöskään sisälly korvausta sähköstä ja vedestä, joiden osalta yhtiökokous määrittelee erikseen vastikkeen suuruuden. Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään huoneistojen lattiapinta-aloja. Hoitovastikkeen maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

0- ja P-osan hoitokustannukset eritellään kirjanpidossa ja kunkin osan hoitovastike, sähkövastike ja vesivastike määritetään erikseen vastaaville osakeryhmille 1-3201 ja 3202-5686.

#### 8 a § Arvonlisäverovastike

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 verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo 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. Arvonlisäverovastikkeilla 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 investoinneista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastointiosuutta.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskelmalla. 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 kulloinkin 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.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

#### 9 § Rahoitusvastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien huoneistostaan suoritettavan rahoitusvastikkeen. Rahoitusvastikkeen suuruuden perusteena käytetään osakkeiden lukumäärää. Osakkeisiin voi kohdistua erilaisia lainoja ja rahoitusvastike määräytyy osakkeisiin kohdistuvien rahoituskulujen perusteella, jolloin tällaisten lainojen hoito- ja rahoituskulut eivät rasita muita osakkeita. Rahoitusvastike käsittää yhtiölle mahdollisesti otettujen lainojen kaikki hoitomenot. Rahoitusvastikkeen maksamisen ajankohdan ja tavan päättää yhtiön hallitus.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisesta lainasta, mikäli lainan ehdot sen sallivat. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää kerralla maksettavan lainaosuuden suuruuden. Lainasuoritukset käytetään yhtiön pitkäaikaisten lainojen lyhentämiseen. Kaikki lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalla ei peritä rahoitusvastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastikkeen, että siihen lasketaan vain osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat kaikki lainanhoitomenot. Yhtiön pitkäaikaisten lainojen hoitokulut, jotka on otettu P-osan rakentamiseen kohdistetaan yksinomaan osakkeille 3202-5686.

#### 10 § Rahastointi

Yhtiöllä voi olla uudisrakentamiseen tai laajoihin korjauksiin liittyviä rakennusrahastoja, ennakkorahastoja, korjausrahastoja sekä rahastoja lainojen lyhennykseen

#### 11 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen jäsentä. Lisäksi voidaan valita kaksi varajäsentä.

Espoon kaupungilla on osakeomistuksesta riippumatta oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen.

Yhtiön hallituksen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 12 § Toimitusjohtaja

Yhtiötä johtaa hallituksen erikseen nimeämä henkilö.

Toimitusjohtajaa ei tarvitse nimetä.

Jos toimitusjohtaja nimetään, hallitus määrää hänen palkkionsa.

Hallituksen erikseen nimeämä henkilö tai toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

#### 13 § Varsinaiset toiminimen kirjoitusoikeudet

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä, taikka hän tai he, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

#### 14 § Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajaksi on valittava Keskuskauppakamarin tai Kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy ja uuden tilintarkastajan toimikausi alkaa uuden tilintarkastajan valinnasta päättävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, jollei uutta tilintarkastajaa valittaessa päätetä toisin.

#### 15 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on esitettävä

- tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus,
- hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, sekä
- hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.
- Selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä sekä tarkistuksista.

Päätetään

- tilinpäätöksen vahvistamisesta,
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja muille tilivelvollisille,
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
- talousarvion vahvistamisesta ja samalla määrätään osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus,
- hallituksen jäsenille ja tilintarkastajalle maksettavista palkkioista ja
- hallituksen jäsenten lukumäärä.

Valitaan

- hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä
- tilintarkastaja

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

Jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa järjestettävässä äänestyksessä eikä ääniä leikata.

#### 16 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella. Kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

#### 17 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain. Tilinpäätös on luovutettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä tilintarkastajalle, jonka on annettava tarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle vähintään kaksi viikkoa ennen tilinpäätöstä käsittelevää varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selityksen yhtiökokoukselle.

#### 18 § Osakkaan lunastusoikeus

Osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle siirtyvä osake seuraavin ehdoin:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia saantoja.
2. Lunastusta haluavan on lunastettava kaikki samalla saannolla siirtyneet osakkeet. Jos useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeutta, on lunastusoikeus ratkaistava lunastusta haluavien kesken arvalla.
3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta tai saannon ollessa vastikkeeton käypä hinta
4. Siirronsaajan on välittömästi ilmoitettava saannostaan kirjallisesti yhtiön hallitukselle, Hallituksen tulee antaa tieto lunastamiseen oikeutetuille osakkeen siirtymisestä uudelle omistajalle kahden viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle siirrosta ilmoitettiin, siten kuin kokouskutsujen toimittamisesta on määrätty. Ilmoituksen tulee sisältää siirtäjän ja siirronsaajan nimet, siirron tapahtumisen ajankohta, siirtyneiden osakkeiden numerot, lunastushinta sekä päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä.
5. Osakkeenomistajan on esitettävä lunastusvaatimuksensa yhtiön hallitukselle kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on hallitukselle ilmoitettu.
6. Lunastushinta on suoritettava siirronsaajalle rahana tai pankin varmentamalla shekillä 60 päivän kuluessa siitä. kun lunastuksesta on hallitukselle ilmoitettu.
7. Lunastusoikeutta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa. Merkintä tästä pykälästä on tehtävä osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

### 19 § Yleishyödyllisyys

Yhtiö ei saa jakaa voittoa ja yhtiön toiminnan lakatessa varat käytetään yleishyödyllisiin tarkoituksiin eläkeläisten asuinolojen parantamiseksi.

Mikäli sijoitettua vapaata pääomaa tai osakepääomaa alennetaan, voidaan varat käyttää vain toiminnan kehittämiseen.

Omien osakkeiden hankkimisessa ja lunastamisessa noudatetaan normaalin osakeyhtiölain sääntöjä.

Mikäli yhtiö puretaan ja poistetaan kaupparekisteristä esim. konkurssin tai selvitystilan takia voidaan mahdollisesti ylijäävä omaisuus jakaa osakkeiden kesken.

### 20 § Osakeyhtiölaki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

