

PERUSTIEDOT SYYSTIEN HUOLTO OY:STÄ  
JA SEN PYSÄKÖINTIALUEITA KOSKEVISTA JÄRJESTELYISTÄ

Syystien Huolto Oy

Tausta:

Yhtiön perustajat ovat aikanaan ilmiselvästi ajatelleet, että siitä tulisi Syystien alueen yhteinen huolto-, isännöinti- ja pysäköintialueyhtiö. Nykyisin sillä ei kuitenkaan ole mitään muuta roolia kuin että se omistaa kolme pysäköintialuetonttia ja on vuokrannut kaupungilta neljännen. Pysäköintialueiden käyttöoikeudet on jaettu asemakaavamääräysten edellyttämällä tavalla yhtiön osakasyhtiöiden ja kaupungin päiväkodin kesken. Mitään liiketoimintaa niillä ei harjoiteta. Yhtiön osakkailta peritään hoitovastikkeina kustannuksiin tarvittava rahamäärä.

Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 17.11.1978 eli aikana, jolloin sen omistavien asunto-osakeyhtiöiden hallinto oli vielä Palkki-konsernilla ja alueen ensimmäisetkin kerrostalot vasta rakenteilla. Asunto-osakeyhtiöt Tyynelänkuja 2, Tyynelänkuja 5, Tyynelänkuja 6 ja Suvikuja 2 merkittiin kaikki kaupparekisteriin toukokuussa 1978, mutta niiden hallinto siirtyi asukasomistajille vasta vuonna 1979 tai sen jälkeen. Alueen punatiilisten kerrostalojen ensimmäiset asukkaat muuttivat kiirastorstaina 12.4.1979 klo 16 alkaen Tyynelänkuja 2:n A-D – portaisiin (tämän kirjoittajan ollessa yksi heistä).

Yhtiön toimiala:

”Yhtiön toimialana on Helsingin Malmin alueella toimivien osakasyhtiöidensä huolto- ja isännöitsijätoimen sekä niihin liittyvien osakasyhtiöiden yhteisten tehtävien hoitaminen samoin kuin autopaikoitusalueiden hankkiminen, rakentaminen ja ylläpito osakasyhtiöitä varten. Toimintaansa varten yhtiö voi hankkia ja omistaa kiinteistöjä ja osakkeita.” (Lähde: Yhtiöjärjestys)

Yhtiön omistussuhteet:

	osakkeita	
- As Oy Tyynelänkuja 2	7 285	= 25,173 % tai 25 %
- As Oy Tyynelänkuja 6	4 610	= 15,930 % tai 16 %
- As Oy Suvikuja 2	6 295	= 21,752 % tai 22 %
- As Oy Tyynelänkuja 5	4 440	= 15,342 % tai 15 %
- Malmin Kiinteistöt Oy	6 310	= 21,804 % tai 22 %

(Syystie 1, ent. Ki Oy Päivänterä)

---

Yhteensä 28 940 = 100,00 %

Osakkeiden lukumäärät olen kopioinut tilintarkastaja Reijo Peltolan muistiosta 15.9.1993. Osakasyhtiöistä käytetään jäljempänä lyhenteitä **Ty2, Ty6, Su2, Ty5 ja Sy1.**

Hallitus:

Hallitukseen valitaan vuodeksi kerrallaan vähintään kolme ja enintään seitsemän jäsentä. Heidät on yleensä valittu seuraavasti:

- As Oy Tyynelänkuja 2:n isännöitsijä (yhtiön toimitusjohtajana)
- As Oy Tyynelänkuja 2:n hallituksen puheenjohtaja
- Ty6, Su2, Ty5 ja Sy1: isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja

Toimitusjohtaja:

Käytännössä valittu As Oy Tyynelänkuja 2:n isännöitsijä

Kirjanpito ja hallinto:

As Oy Tyynelänkuja 2:n käyttämä isännöitsijätoimisto hoitaa, nykyisin siis Istive Oy. Aiemmin ilman erillistä palkkiota. Vuodesta 2004 alkaen hallintopalkkio, johon muutkin osakkaat osallistuvat.

As Oy Tyynelänkuja 2:n isännöitsijän erityisrooli lienee perua siltä ajalta, jolloin tuon yhtiön hallinto oli jo asukasomistajilla, mutta naapuritalot olivat vasta rakenteilla tai suunnitteilla

Tilintarkastaja:

Yhtiöjärjestyksen mukaan yksi tilintarkastaja, joka on pitkään ollut Timo Keskilä, HTM (Tileva Oy). Hänellä yksi varamies.

Yhtiöjärjestyksessä valtuutetut toiminimen kirjoittajat:

Hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

Tilikausi: Kalenterivuosi

Yhtiön omistamat pysäköintialueet

Tontti nro 8 / 38129, osoite **Syystie 11**

- Kiinteistötunnus 091-038-0129-0008-3
- Syystien ja Salavakujan kulmassa.
- Kokonaan Suvikuja 2:n käytössä.
- Riittävästi pysäköintipaikkoja Suvikuja 2:lle (**66 paikkaa?**)

Tontti nro 7 / 38126, osoite **Syystie 7**

- Kiinteistötunnus 091-038-0126-0007-A
- Syystien ja Suvikujan kulmassa
- Ty2, Ty6 ja päiväkodin yhteiskäytössä, **120 paikkaa**:
- Ty2: 69 asunnoille + 2 vieraille = 71 autopaikkaa
- Päiväkoti: 3 autopaikkaa
- Ty6: 44 asunnoille + 2 vieraille = 46 autopaikkaa
- Katoksen omistaa Ty6. Ty2 ei osallistu katoksen korjauskustannuksiin.
- Alueella ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja:  
Ty2:lta puuttuu 5 vieraille, Ty6:lta 3 vieraille.

Tontti nro 14 / 38125, osoite **Tyynelänkuja 1-3**

- Kiinteistötunnus 091-038-0125-0014-Y
- Syystien ja Tyynelänkujan kulmassa
- Ty5 ja Sy1 yhteiskäytössä, **90 paikkaa:**
- Ty5: 33 asunnoille, 0 vieraille
- Sy1: 57 asunnoille, 0 vieraille
- Ty5:ltä puuttuu: 9 asunnoille, 4 vieraille
- Sy1:ltä puuttuu: 3 asunnoille, 6 vieraille

Yhtiön kaupungilta vuokraama pysäköintialue

Tontti nro 11 / 38126, osoite **Tyynelänkuja 8**

- Ollut Ty2:n käytävissä helmikuusta 1998 alkaen
- **Yhteensä 34 autopaikkaa**, joista virallisesti
  - Ty2:n käytössä 5 paikkaa vieraille, yhteensä  $5/30 = 17\%$
  - Ty6:n käytössä 3 paikkaa vieraille, yhteensä  $3/30 = 10\%$
  - Ty5:n käytössä 9 asunnoille, 4 vieraille, yhteensä  $13/30 = 43\%$
  - Sy1:n käytössä 3 asunnoille, 6 vieraille = yhteensä  $9/30 = 30\%$Virallisia paikkoja on siis vain 30. Lisäksi alueella on 4 ylimääräistä paikkaa, jotka Ty6 on ottanut omikseen, mutta ei ole maksanut niistä mitään.
- Ty2 ja Ty6 ovat vaihtaneet 5 autopaikan käyttöoikeutta keskenään suullisella sopimuksella, mutta se ei vaikuta kustannusten jakoon. (Ty2 sai 5 vieraspaikkaa Syystien varrelta ja luovutti kaikki vuokratontilla olevat paikkansa Ty6:n käyttöön).

Kustannusjaon periaatteita

Päiväkoti Suvi (Suvikuja 3, isännöinti kaupungin sosiaalivirastossa):

Päiväkoti on vapautettu kaikista kustannuksista, koska on sovittu, että Ty2 ja Ty6 saavat käyttää sen paikkoja vieraspaikkoinaan arkisin klo 18-6 ja viikonloppuisin kunnossapitoa vastaan.

Suvikuja 2:

Koska Su2:lla on käytössään tontti 8 kokonaisuudessaan eikä sillä ole yhtään paikkaa muualla, Su2 maksaa kyseisen tontin kunnossapidon ja kiinteistöveron kokonaan sekä osallistuu Syystien Huolto Oy:n kustannuksiin vain hallintokustannusten osalta.

Tyynelänkuja 2, Tyynelänkuja 6, Tyynelänkuja 5 ja Syystie1:

- Syystien Huolto Oy:n omistamien tonttien 7 ja 14 kunnossapito: Asunto-osakeyhtiöt maksavat suoraan huoltoyhtiölleen autopaikkojen suhteessa.
- Vuokratontin 11 kunnossapito: Syystien Huolto Oy maksaa ja perii asunto-osakeyhtiöiltä autopaikkojen suhteessa.
- Vuokratontin vuokra kaupungille: Autopaikkojen suhteessa.

- Kiinteistövero tontista 7: Ty2 ja Ty6 autopaikkojen suhteessa.
- Kiinteistövero tontista 14: Ty5 ja Sy1 autopaikkojen suhteessa.
- Syystien Huolto Oy:n hallintokustannukset: osakkeiden lukumäärien suhteessa, myös Suvikuja2 osallistuu niihin.
  
- Autopaikkojen sähkötolpat ovat kunkin yhtiön omassa sähkömittarissa, joten ei jako-ongelmaa.
  
- Lampunvaihdot yms. kuulunevat huoltoyhtiöiden sopimukseen.

#### Autopaikkojen määrät kustannusten jaossa

Tontti nro 8 (Syystie 11):

- Suvikuja 2: 100 %

Tontti nro 7 (Syystie 7):

- Ty2:  $71/117 = 60,68\%$  tai 61 %
- Ty6:  $46/117 = 39,32\%$  tai 39 %

Tontti nro 14 (Tyynelänkuja 1-3):

- Ty5:  $33/90 = 36,67\%$  tai 37 %
- Sy1:  $57/90 = 63,33\%$  tai 63 %

Tontti nro 11 (vuokratontti, Tyynelänkuja 8):

- Ty2:  $5/30 = 16,67\%$  tai 17 %
- Ty6:  $3/30 = 10,00\%$  tai 10 %
- Ty5:  $13/30 = 43,33\%$  tai 43 %
- Sy1:  $9/30 = 30,00\%$  tai 30 %

#### Sopimus Syystien Huolto Oy:n kustannusten jakamisesta osakkaiden kesken:

Kaikkien viiden osakasyhtiön edustajat allekirjoittivat 21.2.2005 seuraavan sisältöisen sopimuksen:

1. Tilintarkastuksesta aiheutuvat kustannukset, vakuutusmaksut, rekisteriviranomaisen maksut sekä muut hallintokustannukset jaetaan kunkin osakkaan omistamien osakkeiden suhteessa.
2. Helsingin Tyynelänkujan päässä sijaitsevan tontti nro 11 kunnossapidosta, aurauksesta, liukkaudentorjunnasta sekä tonttivuokrasta aiheutuvat kustannukset jaetaan niiden osakkaiden kesken, joilla on autopaikkoja tontilla autopaikkamäärän suhteessa.
3. Kiinteistövero kunkin tontin ja sillä olevien autopaikkojen suhteessa, niiltä osakkailta joilla on autopaikkoja ko. kiinteistöverotettavalla tontilla.

”Tätä sopimusta noudatetaan 1.1.2005 alkaen. Lisäksi sovitaan, että kustannusten jako tarkastetaan takautuvasti tilikausilta 2003 ja 2004.”

Sopimuksessa ei ole muuta kuin mitä edellä on sanottu. Siinä ei siis ole mitään Syystien Huolto Oy:n omistamien tonttien 8, 7 ja 14 kunnossapidosta. Niiden kunnossapitolaskut menevät suoraan ao. pysäköintialueita käyttäville asunto-osakeyhtiöille eivätkä siis Syystien Huolto Oy:n kirjanpidon kautta.

#### Selvitettäviä asioita

As Oy Tyynelänkuja 2:n hallituksen jäsen Heimo Lyly esitteli minulle suurimman osan edellä sanotuista asioista maaliskuussa 2006, jolloin tein myös seuraavat muistiinpanot Syystien Huolto Oy:n kustannusten jakamiseen liittyvistä ongelmista:

Osakkaiden edustajien 21.2.2005 sopimassa tarkastuksessa havaittiin virheitä tilikausien 2003 ja 2004 kustannusten jaossa. Sen vuoksi isännöitsijätoimistossa on laadittu taulukkomuotoinen esitys tarvittavista korjauseristä. Täsmääkö korjaustaulukko kirjanpidon kanssa?

Em. korjauserissä näyttää olevan virhe ainakin kiinteistöveron jaon kohdalla. Aiemmin Syystie 1 oli jätetty kokonaan ilman kiinteistövero-osuutta. **Korjauslaskelmassa kiinteistöverot on jaettu yhtiöiden kesken vuokratontin autopaikkojen lukumäärien suhteessa, mikä on vastoin sopimusta.** Tällöin Suvikuja 2 jää vuorostaan kokonaan ilman kiinteistövero-osuutta.

Korjauslaskelmassa esiintyvistä kaksista jakoprosenteista toisia käytetään kolmen desimaalin tarkkuudella, mutta toiset on pyöristetty täysiin prosentteihin. Kummassakin on valittu Ty2:n kannalta epäedullisempi vaihtoehto (25,173% eikä 25%, mutta 17% eikä 16,667%).

Mikä on em. korjauslaskelman ”Muu hallintokulu” v. 2003?

Kuinka on jaettu em. korjauslaskelman ”Isännöintipalkkio 600€”? Eikö isännöintipalkkio hyväksytty perittäväksi vasta v. 2005 alusta alkaen?

Kuinka Syystien Huolto Oy:n omistamien tonttien kunnossapitokulut on todellisuudessa jaettu ja laskutettu? Periaate on selvä, mutta kun Ty2 maksanut laskun tai tehnyt työn, onko Ty6:lta varmasti peritty heidän osuutensa?

**SYYSTIEN HUOLTO OY:N KUSTANNUSTEN JAKO**  
pyöristettynä täysiksi prosenteiksi

**Kopioitu Heimo Lylyn elokuussa 2006 laatimasta taulukosta**

	<b>Ty 2</b>	<b>Ty 6</b>	<b>Ty 5</b>	<b>Syyst 1</b>	<b>Suvis 2</b>
<b>Yleiskulut</b> Tilintarkastus Vastuuvakuutus Rekisteriviranomaiset Hallintopalvelut	<b>25 %</b>	<b>16 %</b>	<b>15 %</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Tontti nro 11/38126</b> Tontinvuokra Isokoski Oy (lumityöt) Muu kunnossapito	<b>17 %</b>	<b>10 %</b>	<b>43 %</b>	<b>30 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Kiinteistövero</b>	<b>61 %</b>	<b>39 %</b>	<b>37 %</b>	<b>63 %</b>	<b>100 %</b>