

## EHDOTUKSIA SYYSTIEN HUOLTO OY:N HALLINTOON OSALLISTUVILLE

Edellä liitteessä 1 kuvatut organisatoriset hallintorakenteet ovat mielestäni tarkoituksenmukaiset. Sensijaan dokumentoinnissa ja kirjanpidossa on paljon parantamisen varaa. Aluksi esitän niitä koskevat konkreettiset ehdotukseni perusteluineen. Kirjoituksen lopussa on informaatiota Syystien Huolto Oy:n ja nykyisten pysäköintialuejärjestelyjen eräistä muutosideoista, mutta ei mitään ehdotuksia.

### Ehdotukset

Ehdotan, että Syystien Huolto Oy:n hallitustyöskentelyyn, yhtiökokouksiin ja mahdollisiin muihin osakkaiden välisiin neuvotteluihin osallistuvat henkilöt pyrkisivät myötävaikuttamaan seuraavien hallinnollisten parannusten toteuttamiseksi:

1. Vuokratontin kustannusten jakoa koskevan sopimuksen (21.2.2005) tulkintaa täsmennetään vuoden 2007 alusta alkaen siten, että kustannusten jako perustuu *todellisten* autopaikkojen lukumäärään (34) eikä ”virallisten” autopaikkojen lukumäärään (30). Tämän ehdotuksen perustelut ovat kokonaisuudessaan liitteessä 8.
2. Osakasyhtiöiden vastikesaatavat ja -velat vuosilta 2003-2004 ja erikseen vuodelta 2005 oikaistaan mahdollisimman pian Syystien Huolto Oy:n kirjanpidossa sen sopimuksen mukaisiksi, jonka osakkaiden edustajat 21.2.2005 allekirjoittivat. Kaikkia tämän selvityksen liitteitä saa vapaasti käyttää apuna oikaisutarpeiden osoittamisessa muille osakkaille.
3. Kun kustannusten jaon korjaus ainakin vuosilta 2003-2004 on oikaistu Syystien Huolto Oy:n kirjanpidossa, merkittävät tilisaamiset peritään ja tilivelat maksetaan pankkitilien kautta. Vuodet 2005 ja 2006 voidaan sen jälkeen käsitellä erikseen. Isännöitsijätoimistolle voitaisiin antaa ohjeeksi jokin rahamäärä, mitä suuremmiksi minkään osakasyhtiön tilivelka tai tilisaaminen ei vastedes saisi jäädä pitkäksi aikaa (esim. yli kuukauden ajaksi).
4. Syystien Huolto Oy:tä koskeva lakisääteinen dokumentaatio, kuten osakeluettelo, osakasluettelo ja kirjanpito tilinpäätöksineen tulee saattaa lain edellyttämään kuntoon.
5. Syystien Huolto Oy:n vuosikohtaisista hallintomapeista tulisi siirtää tai kopioida kaikki pysyvän luonteiset dokumentit uuteen kansioon, jota osakasyhtiöiden luottamushenkilöt voisivat käydä isännöitsijätoimistossa vapaasti lukemassa ja jonka sisältämistä asiakirjoista heillä olisi mahdollisuus saada kopioitakin. Kansiossa saisi olla välilehdellä erottuna kaksi osaa: 1) Voimassa olevat , 2) Vanhentuneet (voitaisiin kansion täytyessä siirtää eri kansioon).

Uuden kansion sisältönä olisi sellaisia asiakirjoja kuin:

- asemakaavamääräykset,
- tonttirekisteriote kustakin pysäköintialuetontista,
- tonttikartat, joihin on merkitty kunkin osakasyhtiön käytössä virallisesti ja epävirallisesti olevat pysäköintipaikat,
- yhtiöjärjestys,
- kaupparekisteriote,
- osakassopimukset perustelumuihistioineen,
- sellaiset yhtiökokousten ja hallituksen päätökset perustelumuihistioineen, jotka eivät koske vain yhtä tilivuotta,
- Helsingin kaupungin kanssa tehty tontinvuokratopimus,
- muut ulkopuolisten kanssa tehdyt pysyväluonteiset sopimukset (esim. Päiväkoti Suvin pysäköintipaikoista).

6. Varmista, onko pysäköintialueiden perusparannukset dokumentoitu!

Käsitykseni mukaan Syystien Huolto Oy:n omistamille tonteille tehtävät perusparannustyöt tulisi päättää eli ainakin hyväksyttää yhtiön hallituksella ja niitä koskeva dokumentaatio (piirustukset yms.) tulisi säilyttää Syystien Huolto Oy:n arkistossa. Onko niin menetelty vai ei, sitä en varmasti tiedä, koska en ole tutkinut hallituksen pöytäkirjoja ja niiden liitteitä.

Perusteluja ehdotuksille nro 2-5

Syystien Huolto Oy:n dokumentaatio näyttää nykyisin olevan seuraavissa kansioissa:

- Vuosikohtaiset hallintokansiot, joissa on pöytäkirjat liitteineen ja niihin liittyvää valmistelumateriaalia.
- Vuosikohtaiset tositekansiot, joissa on tositteet ja tilinpäätökseen kuuluvat listaukset.
- Vuosikohtaiset tasekirjakansiot.

Havaitsemani epäkohdat:

- Osakasyhtiön edustajien on periaatteessa vaikea päästä tutkimaan pysäköintialueita koskevaa dokumentaatiota, kun ne ovat samoissa kansioissa Syystien Huolto Oy:n pöytäkirjojen kanssa, joihin osakasyhtiön edustajilla ei ole lukuoikeutta. Vt. toimitusjohtaja salli minun tätä selvitystä tehdessäni tutkia vuosien 2003-2004 kansioiden sisältöä, mutta yhtä hyvin hän olisi voinut sen kieltääkin.
- Dokumentaatio tuntuu olevan hajallaan, ilmeisesti eri vuosien hallintokansioissa. Esimerkiksi virallista osakasluetteloa ei löytynyt nähtäväkseni syyskuun aikana. Se on [uuden]

osakeyhtiölain 25 luvun 2§:n mukainen osakeyhtiörikkomus, josta voisi saada sakkoa.

- Dokumentaatio saattaa olla myös osittain vanhentunutta. Esim. vuoden 2004 hallintokansiossa näkemäni tonttikartan mukaan pysäköintialueella Syystie 7 on vain 116 auto-paikkaa, kun eräiden muiden paperien mukaan niitä on 120. Ty2:n hallituksen jäsen Heimo Lyly kertoi minulle, missä kohdin kartta on luultavasti virheellinen (neljässä pitkässä rivissä on kartan mukaan 16 autopaikkaa kussakin, mutta todellisuudessa niitä onkin 17). Kävin pysäköintipaikalla laskemassa kyseisten rivien pituudet, mikä vahvisti Lylyn olleen oikeassa.
- Kirjanpitoaineisto on periaatteessa kovin suppea ja yksinkertainen. Yhtiö saa vuosittain alle 10 laskua, joiden maksamista varten osakkailta pitää periä vastikkeita sovittuja jakoperusteita noudattaen. Mitään liiketoimintaa yhtiö ei harjoita eikä sillä ole sijoitettavia varoja tai palkanmaksua eikä se ole ALV-velvollinen. Kuitenkin yhtiön kirjanpito on päästetty käsittämättömällä tavalla rempalleen:
- Yhtiön ja sen osakkaiden väliset tilisuhteet ovat menneet niin pahasti sekaisin, että vielä syksyllä 2006 joudutaan oikaisemaan vuosien 2003-2004 vastikkeita ja niihin vuonna 2004 tehtyjä korjauksia, kuten myös vuoden 2005 vastikkeita. Kun tilisaatavia ei ole peritty ajallaan oikein, niiden perintä on jo vaikeutunut, sillä summat ovat kasvaneet eivätkä osakasyhtiöt ole varautuneet talousarvioissaan takautuviin korjauksiin.
- Kuulemani mukaan tilinpäätöstä tilivuodelta 2005 ei ole tehty lain säätämässä määräajassa. Se lienee osakeyhtiörikkomus, josta voisi saada sakkoa.
- Kuulemani mukaan myöskään veroilmoitusta vuodelta 2005 ei ole tehty lain säätämässä määräajassa, mikä johtanee veronkorotukseen. Mielestäni se pitäisi vähentää isännöitsijätoimiston hallintopalkkiosta tai periä silloiselta toimitusjohtajalta tai silloisilta hallituksen jäseniltä. Missään tapauksessa osakasyhtiöiden ei pitäisi hyväksyä laiminlyönnistä aiheutuvan veronkorotuksen kattamista hoitovastikkeilla tai sen jättämistä myöhemmin hoitovastikkeilla katettavaksi tappioksi.

## Perusteluja ehdotukselle nro 6

Syystien Huolto Oy omistaa kolme pysäköintialuetonttia, joiden autopaikat on jaettu osakasyhtiöiden kesken asemakaavamääräysten mukaisesti. Alueiden kunnossapitovastuu on jaettu autopaikkoja vastaavalla tavalla osakasyhtiöiden kesken. Henkilöillä, joiden kanssa olen tästä aiheesta keskustellut, tuntuu olevan sellainen käsitys, että osakasyhtiöt voivat tehdä myös perusparannustöitä oman harkintansa mukaan omalla kustannuksellaan Syystien Huolto Oy:ltä lupaa kysymättä. Itselläni on erilainen käsitys, mutta myönnän olevani maallikko tässä asiassa enkä osaa perustella näkemystäni juridisesti.

Tuorein esimerkki erittäin mittavasta perusparannuksesta on kesältä 2006, jolloin osoitteessa Tyynelänkuja 1-3 olevalta pysäköintipaikalta kaivettiin ja kuljetettiin pois maa-ainesta arviolta vajaan metrin syvyydeltä. Montun pohjalle levitettiin kangas, joka estää maa-aineksen painumisen ja sen päälle tuotiin uutta sepeliä/soraa. Lopuksi alue päällystettiin asfaltilla. Operaatiota ei tehty kuitenkaan koko tontilla, vaan ilmeisesti vain niillä kohdin, missä on As Oy Tyynelänkuja 5.n autopaikkoja.

Maallikon silmissä edellä kuvattu työ näytti hyvin suunnitellulta, erittäin tehokkaasti ja siististi toteutetulta ja varmaankin se tuli myös kalliiksi. Luultavasti As Oy Tyynelänkuja 5 maksoi kaikki siitä aiheutuneet laskut. Työ tehtiin aikana, jolloin Syystien Huolto Oy:n toimitusjohtaja oli sairauslomalla, joten ainakaan hän ei liene sitä mitenkään valvonut. Oliko asia käsitelty Syystien Huolto Oy:n hallituksessa? Onko maanomistajalla eli Syystien Huolto Oy:llä arkistoituna tiedot siitä, mitä kyseisellä tontilla tehtiin ja mitä tontin osa-alueita se koski?

Tonteilla tehtävistä perusparannuksista voi aiheutua maanomistajalle myöhempiä vastuita. Jo sen vuoksi perusparannustyöt pitäisi mielestäni hyväksyttäväksi Syystien Huolto Oy:n hallituksella, jonka tulisi vaatia perusparannusta teettävältä osakasyhtiöltä sitoumus, että sama yhtiö vastaa myös mahdollisista myöhemmistä kustannuksista. Periaatteessahan voisi käydä esim. niin, että yhteiskäytössä olevan tontin yhden osan kuivattaminen aiheuttaisi kosteusongelman siirtymisen toisen osakkaan käytössä olevalle alueelle tai jollekin pysäköintialueen ulkopuoliselle alueelle. Maanomistaja eli Syystien Huolto Oy ei saisi missään tapauksessa joutua korvausvastuuseen yhden osakkaan ilman lupaa tekemistä perusparannuksista.

Toiseksi, maanomistajan eli Syystien Huolto Oy:n hallussa pitäisi mielestäni olla arkistoituina kaikki piirustukset ja muut dokumentit tonteilla tehdyistä perusparannuksista ja kaikesta mitä tonteille on rakennettu, on se sitten maan päällä tai alla.

Kolmas mahdollinen ongelma liittyy siihen ehkä teoreettiseen tilanteeseen, että Syystien Huolto Oy:n omistamien tonttien autopaikat jostakin syystä järjestettäisiin uudelleen. Olisiko osakasyhtiöllä silloin oikeus vaatia itselleen hyvitystä omin päin tekemistään perusparannuksista?

Syystien Huolto Oy :n tarpeellisuudesta tai tarpeettomuudesta

Yhtiötä perustettaessa ajateltiin, että siitä voisi tulla Syystien alueen talojen yhteinen isännöintiyhtiö, huoltoyhtiö ja pysäköintialueyhtiö. Käytännössä siitä tuli kuitenkin vain pysäköintialueyhtiö.

Yhtiön tarpeellisuus on kyseenalaistettu monta kertaa. Esimerkiksi As Oy Tyynelänkuja 2:n hallitus esitti 3.12.1996 pidetyn yhtiökokouksen kokouskutsussa, että hallitukselle annettaisiin oikeus neuvotella ja tehdä sopimus, jolla Syystien Huolto Oy puretaan ja sen varallisuus ja velat jaetaan autopaikkayhteistyössä olevien osapuolten kesken.

Mihin tuo hanke sitten kaatui, siitä minulla ei ole tällä hetkellä tietoa. Kuulemani mukaan Lauri Varpula olisi tullut laskelmissaan siihen tulokseen, että yhtiön purkaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. (Varpula toimi vuosina 1992-96 Ty2:n tilintarkastajana ja sittemmin hallituksen puheenjohtajana vuoteen 1999 saakka).

Nykyisten pysäköintialuejärjestelyiden tarkoituksenmukaisuudesta

Nykyisille järjestelyille on ominaista monimutkaisuus ja vaikeaselkoisuus, jota vielä korostavat edellä kuvattu asioiden hajanainen ja ehkä puutteellinenkin dokumentointi sekä tilisuhteissa olleet epäselvyydet.

Pysäköintialueiden rakentamisen ja niillä olevien autopaikkojen jaon pohjana ovat asemakaavamääräykset, jotka olennaisesti rajoittavat uudelleenjärjestelymahdollisuuksia.

Ainakaan As Oy Tyynelänkuja 2:n yhtiöjärjestyksessä ei ole sanaakaan pysäköintialueista. Em. yhtiökokouksen 3.12.1996 kokouskutsussa hallitus esitti päätettäväksi myös, että autopaikkoja koskeva sopimus saadaan merkitä tonttiteksteriin pysyvänä rasituksena, millä varmistetaan sopimuksen pysyvyys. Tehtiinkö niin vai ei, sitä en tällä hetkellä varmasti tiedä, mutta luulen että ei, koska hallituksen muutkin samassa yhteydessä tekemät esitykset jäivät toteutumatta.

Myöskään Syystien Huolto Oy:n yhtiöjärjestyksessä ei ole sanottu yhtään mitään yhtiön omistamista pysäköintialueista. Periaatteessa kai siinä voisi olla määriteltyinä niiden hallintaoikeudet samaan tapaan kuin asunto-osakeyhtiöitten yhtiöjärjestyksissä määritellään asuntojen hallintaoikeudet.

Osoitteessa Syystie 11 oleva pysäköintialue on kokonaan Suvikuja 2:n käytössä eikä heillä ole autopaikkoja missään muualla, joten tuo alue olisi varmaankin em. muutoshankkeissa luovutettu As Oy Suvikuja 2:lle.

Osoitteessa Tyynelänkuja 8 olevalla vuokratontilla ei ole tosiasiallisesti yhtään autopaikkaa myöskään Tyynelänkuja 2:n käytössä, joten myös tämä yhtiö varmaankin mielellään irtaantuisi osallisuudestaan vuokratontin kustannuksiin. Ongelmana on kuitenkin se, että virallisesti Ty2:lla on vuokratontilla 5 vieraspaikkaa ja ne on vain epävirallisesti vaihdettu Ty6:n kanssa Syystie 7:ssä oleviin paikkoihin. Ty6 tuskin suostuisi paikkojen vaihdon virallistamiseen eikä ehkä kaupunkiaan sitä sallisi.

Molemmat viimeksi mainitut yksinkertaistamisideat kaatunevat siis asemakaavamääräyksiin, kaupungin kanssa tehdyn vuokrasopimuksen ehtoihin ja eri yhtiöiden taloudellisiin etuihin.

Tämäntapaisia muutoksia ideoitaessa on tärkeää perehtyä hyvin aluetta koskeviin asemakaavamääräyksiin ja nykyisen vuokratontin vuokrasopimuksen ehtoihin. (Itse en ole nähnyt kumpiakaan.)