

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään
29.4.2013 kello 10.00 Helsingin kaupunki, Oikeuspalvelut,
Aleksanterinkatu 28, 00100 Helsinki.

Kokouksessa käsitellään

1. yhtiöjärjestyksen 13 §:ssä varsinaiselle yhtiökokoukselle määrätyt asiat
2. yhtiöjärjestyksen 2 ja 5 §:n muuttaminen
 - hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi on kokonaisuudessaan kokouskutsun liitteenä

Helsingissä 28. maaliskuuta 2013

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

Hallitus

LIITTEET

Liite 1, Rakentamisaikainen talousarvio 2013
Liite 2, Yhtiöjärjestys (merkitty kaupparekisteriin 12.11.2012)
Liite 3, Hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen 2 ja 5 §:n
muuttamiseksi, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n yhtiöjärjestyksen
muutos (27.3.2013)

Hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus ovat nähtävänä Kantakaupungin Isännöinti Oy:n tiloissa osoitteessa Kluuvikatu 7, 4. krs, 00100 Helsinki ma – pe klo 9.00 – 16.00 kahden viikon ajan ennen kokousta.

VALTAKIRJA

Liite nro _____

Huoneisto nro _____

Valtuutan/mme

Käyttämään ääni- ja puhevaltaani/mme 29.4.2013 pidettävässä Jätkäsaaren Pysäköinti Oy –nimisen yhtiön yhtiökokouksessa.

_____ kuuta 2013

allekirjoitus

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI OY

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika 29.4.2013 kello 10.00

Paikka Helsingin kaupunki, Oikeuspalvelut, Aleksanterinkatu 28, Helsinki

ESITYSLISTA

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen puheenjohtajan, sihteerin ja kahden pöytäkirjantarkastajan valinta, jotka tarvittaessa toimivat ääntenlaskijoina
3. Kokouksen osanottajien toteaminen
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Esitetään tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomuksen
 - *Yhtiön ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2013, joten tilinpäätöstä ei ole laadittu 31.12.2012.*
7. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
8. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
9. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
10. Päätetään hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista
11. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä
12. Valitaan hallituksen jäsenet

13. Valitaan tilintarkastaja ja mahdollinen varatilintarkastaja

14. Päätetään talousarvion ja vastikkeiden vahvistamisesta

- *Hallitus tuo yhtiökokoukselle tiedoksi rakennusaikaisen talousarvion. Koska hanke ei ole vielä valmistunut, hoitotalousarviota ei käsitellä eikä talousarviosta ja vastikkeista tehdä päätöstä yhtiökokouksessa.*

15. Päätetään yhtiöjärjestyksen 2 ja 5 §:n muuttamisesta

- *Hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen 2 ja 5 §:n muuttamiseksi on kokonaisuudessaan yhtiökokouksutsun liitteenä.*

16. Kokouksen päättäminen

JÄTKÄSAAREN PYSÄKÖINTI

RAKENTAMISAIKAINEN TALOUSARVIO 2013

	Talousarvio 2013
TUOTOT	
Liittymismaksut, VSS-paikat	
Valmistuneet hankkeet	1 637 000
Käynnistyneet hankkeet	4 921 000
	<hr/> 6 558 000
Tuotot yhteensä	6 558 000
<i>Mahdollisesti käynnistyvät hankkeet v. 2013</i>	<i>2 054 000</i>
Rakentamisen kustannukset 2013 (-2014)	-22 100 000
(rakennuttaminen ja suunnittelu + louhintaurakka)	
Rakentamisen jäämä	-13 488 000
Lainanotto vuonna 2013	25 000 000
HOITOKULUT	
Henkilöstökulut	
Hallituksen kokouspalkkiot	6 000
Hallinto	
Isännöinti	8 000
Tilintarkastus	0
Muut hallintokulut	5 000
Hallinto yhteensä	<hr/> 13 000
Tontinvuokrakulut	50 000
Kiinteistövero	0
Muut hoitokulut	<hr/> 5 000
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	74 000
Korkokulut	
Lainan korkokulut	1,2 %, 15 milj. 180 000
RAHOITUSJÄÄMÄ	11 258 000

[illegible]

kaikki maksut yhteensä:

kaikki maksut yhteensä:

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § YHTIÖN TOIMINIMI JA KOTIPAikka

Yhtiön toiminimi on Jätkäsaaren pysäköinti Oy, ruotsiksi Busholmens parkering Ab ja kotipaikka Helsinki

2 § YHTIÖN TOIMIALA JA YHTIÖMUOTO

Yhtiön toimialana on maanvuokraoikeuden perusteella omistaa, toteuttaa, hallinnoida ja ylläpitää Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen osayleiskaavan nro 11350 rajaamalle alueelle rakennettavia kahta tai useampaa korttelia palvelevia yhteispysäköintilaitoksia sekä niihin mahdollisesti sijoittuvia yhteisväestönsuoja- ja muita tiloja. Yhtiö voi lisäksi järjestää näihin liittyviä alueellisia palveluita.

Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa ja hallita osakkeita, kiinteistöjä ja rakennuksia.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa osakkeenomistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

3 § YHTIÖN OSAKKEET

Yhtiössä on yksi (1) A-osake. Lisäksi yhtiössä voi olla enintään 891 B- osaketta ja enintään 9000 C- osaketta (osakesarjat A-C). Yhtiöön voidaan muodostaa uusia osakesarjoja. Uusien osakesarjojen muodostamisesta päättää yhtiökokous.

4 § OSAKKEIDEN ÄÄNIOIKEUS

B- ja C- osakkeet eivät tuota yhtiössä äänioikeutta.

Yhtiöjärjestyksen toimialan omakustannus- ja voittoa tuottamattomuuden periaatteen muuttamiseen tarvitaan kuitenkin kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

B-osakkeita ja C-osakkeita ei oteta huomioon laskettaessa vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevassa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:ssä tarkoitettua äänimäärää.

5 § OSAKKEEN TUOTTAMAT HALLINTAOIKEUDET

Yksi B-osake tuottaa oikeuden hallita yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön omistamassa Jätkäsaarenkallion alueen kalliopysäköintilaitoksessa. Hallintaoikeutta rajoittaa C-osakkeen omistajien oikeus käyttää pelastusviranomaisten ja viranomaismääräysten määrittelemissä poikkeusoloissa pysäköintiin tarkoitettuja tiloja pelastuslain (379/2011) tarkoittamana väestönsuojana.

B-osakkeen omistajalla on oikeus käyttää hallitsemaansa pysäköintipaikkaa vain tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin.

Yksi C-osake tuottaa oikeuden yhteen Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen rakennettuun nimeämättömään pelastuslain (379/2011) tarkoittamaan väestönsuojapaikkaan pelastusviranomaisten ja viranomaismääräysten määrittelemissä poikkeusoloissa.

Muut kuin osakkeenomistajien osakeomistuksensa perusteella välittömästi hallinnoimat tilat ovat yhtiön hallinnassa.

6 § OSAKKEEN MERKINTÄ

B-osakkeen ja C-osakkeen osakkeenomistajalla ei ole osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n tarkoittamaa etuoikeutta merkitä osakkeita yhtiön tulevaisissa osakeanneissa.

7 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on yksi (1) vuosi siten, että toimikausi päättyy ensimmäisen 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 yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt kaksi yhdessä.

10 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastajan toimikausi on yksi (1) vuosi siten, että toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

11 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 1.1 - 31.12.

12 § KOKOUSKUTSU

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

Yhtiökokoukseen osallistumisen edellytyksenä on ilmoittautuminen yhtiölle viimeistään tiettyinä päivinä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

13 § 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. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä
8. talousarvion ja vastikkeiden vahvistamisesta

valittava

8. hallituksen jäsenet
9. tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

14 § YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä myös A-osakkeen osakkeenomistajan vaatiessa sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten.

15 § SUOSTUMUSLAUSEKE

Osakkeen hankkiminen luovutustoimin vaatii yhtiön hallituksen suostumuksen.

Suostumusta koskeva hakemus on viipymättä tehtävä kirjallisesti hallitukselle yhtiön kaupparekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Yhtiön hallituksen on kahden (2) kuukauden kuluessa hakemuksen saapumisesta käsiteltävä asia, ja samassa ajassa kirjallisesti ilmoitettava hakijalle ratkaisusta.

Tämä yhtiöjärjestyksen määräys on merkittävä mahdollisiin osakekirjoihin, osakeluetteloon, mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen ja osakeantilippuun.

16 § VAROJENJAKO

Koska yhtiön tarkoitus 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 käytetään yhtiön toimialan mukaiseen tai sitä vastaavaan käyttöön.

Mikäli yhtiön varat jaetaan osakkeenomistajille, varat jaetaan eri osakesarjojen kesken osakesarjoilla yhtiölle kerättyjen osakemerkintämaksujen mukaisessa suhteessa. Varat jaetaan kunkin osakesarjan sisällä osakkeenomistajille osakeomistusten mukaisessa suhteessa osakeyhtiölain mukaisesti.

17 § OSAKKEENOMISTAJILTA PERITTÄVÄT MAKSUT/VASTIKKEET

Yhtiökokous vahvistaa yhtiön perimien vastikkeiden määrän. Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Perusvastike:

Yhtiöllä on oikeus periä osakkailta yhtiön yleishallinnon järjestämisestä aiheutuvien kulujen kattamiseksi perusvastiketta.

Yleishallinnon kuluja ovat hallinnollisesta isännöinnistä, kirjanpidosta ja tilintarkastuksesta, hallinnon vastuuvakuutuksesta, kokouspalkkiosta sekä muista vastaavista toimenpiteistä aiheutuvat kulut.

Mainitut kulut jaetaan perusvastikkeena maksettavaksi eri osakesarjojen välillä osakesarjoilla yhtiöön kerättyjen osakemerkintämaksujen mukaisessa suhteessa. Osakesarjan sisällä kulu jaetaan tasan kullekin kyseisen osakesarjan osakkeelle.

Hoitovastike:

Yhtiöllä on oikeus periä osakkailta hoitovastiketta yhtiölle yhtiön omistamien pysäköintilaitosten, väestösuojatilojen ja muiden tilojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuneiden kulujen sekä muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta muodostuvien kulujen kattamiseksi.

Hoitovastikkeen määrittelyssä kutakin osakesarjaa käsitellään omana taloudellisena yksikkönään. Hoitovastike määritetään kullekin osakesarjalle erikseen siten, että kukin osakesarja vastaa niiden pysäköinti- ja muiden tilojen hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista, joita osakesarja oikeuttaa hallitsemaan/käyttämään.

Yhtiöllä on siten oikeus periä B- osakkeen omistajalta hoitovastiketta yhtiön omistaman Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitoksen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Vastiketta peritään osakkailta osakeomistusten mukaisessa suhteessa.

Yhtiöllä on oikeus periä C- osakkeen omistajalta hoitovastiketta Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitokseen sijoittuvien väestönsuojapaikkojen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Tällaisina kustannuksina pidetään ainoastaan tavanomaiseen pysäköintilaitostointiaan kuulumattomia väestönsuojavarustelusta johtuvia kustannuksia. Vastiketta peritään osakkailta osakeomistusten mukaisessa suhteessa.

Arvonlisäverovastike

B- osakkeen omistaja, jonka pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta yhtiö on hakeutunut tai hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan liittyvän pysäköintioikeuden hallintaan oikeuttavan B- osakkeen kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen pysäköintipaikan osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta sen hallintaan oikeuttavan osakkeenomistajan nimenomaisen suostumuksen.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena osakkeiden lukumäärää seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.
- 2) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. B-osakkeisiin kohdistuvaa arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioituista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen pysäköintipaikkojen 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 rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan kohdistuvaa pysäköintioikeutta hallitseva B-osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeitä, 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 arvonlisäverovastikkeitä määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan liittyvään pysäköintioikeuteen ja sen hallintaan oikeuttavan B-osakkeen omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen pysäköintipaikan osalta jo lakattua kulloinenkin B- osakkeen myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan vastikelaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonlisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on pysäköintipaikkaan kohdistuvan pysäköintioikeuden ja siihen liittyvän B-osakkeen kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella pysäköintioikeuden ja siihen liittyvän B- osakkeen kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta verovelvollisuus on lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen B-osakkeen omistajan, jonka pysäköintioikeuden kohteena olevasta pysäköintipaikasta tarkistaminen aiheutuu, osalta ylijäämän vastikkeita määrättäessä.

18 § OSAKEYHTIÖLAIN JA ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN SOVELTAMINEN

Yhtiön toiminnassa sovelletaan osakeyhtiölakia. Tämän lisäksi yhtiön toiminnassa sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun säännöksiä.

Jätkäsaaren pysäköintin Oy:n yhtiöjärjestyksen muutos (27.3.2013)

Lisäys yhtiöjärjestyksen 2 §:n viimeiseksi kappaleeksi:

Yhtiö voi harjoittaa vuoroittaispysäköintiin liittyvää toimintaa.

Lisäys yhtiöjärjestyksen 5 §:n viimeiseksi kappaleeksi:

Yhtiöllä on yhtiön hallituksen niin päättäessä oikeus osakkeenomistajan edellä mainitusta hallintaoikeudesta riippumatta osoittaa pysäköintilaitokseen arkipäivisin klo 7.00-17.00 välisenä aikana vuoroittaispysäköintiä vapaana oleville autopaikoille ja myydä näitä oikeuksia kolmansille.