

Espoon Kaupunki
Ruusuutorpan palveluasema D=45

PYSÄKÖINTISOPIMUS

Tällä sopimuksella Leppävaaran Pysäköinti Oy, jäljempänä pysäköintiyhtiö ja **Espoon kaupunki/Etelä-Leppävaaran palveluasema**, jäljempänä osakasyhtiö sopivat, koskee hanketta **tontilla 1 korttelissa 51218** (Huvilinnantie 4), seuraavaa:

1. PYSÄKÖINTIYHTIÖ

Pysäköintiyhtiö ja osakasyhteisö toteavat, että Leppävaaran keskus-eteläisen osayleiskaava-alueen asemakaavojen, alueen tonttien vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehtojen sekä Espoon kaupungin tekemien päätösten toteuttamiseksi Leppävaaran keskus eteläisen osa-yleiskaavan karttaliitteeseen merkityillä alueella on perustettu pysäköintiyhtiö, jonka osakkaaksi tonttien vuokramiesten tai tonttien omistajien on liityttävä ja jonka kanssa näiden on tehtävä pysäköintisopimus asemakaavan mukaisten autopaikkojen rakennuttamisesta, luovuttamisesta ja hoidosta. Yhtiökokouksen päätöksellä pysäköintiyhtiö voi laajentaa toiminta-alueitaan sekä päättää erikseen väestönsuojaluolan toteuttamisesta.

Maanvuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehtojen mukaan autopaikat on sijoitettava aluetta palvelevan pysäköintiyhtiön pysäköintipaikoille.

Leppävaaran Pysäköinti Oy on maanvuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa tarkoitettu pysäköintiyhtiö ja osakasyhteisö Leppävaaran keskus eteläisen osayleiskaava-alueen tonttivuokrasopimuksissa tarkoitettu vuokramies tai alueella tontin omistava yhteisö.

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämä sopimus on tehty Leppävaaran keskus eteläisen osayleiskaava-alueen tonttien vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehtojen täyttämiseksi. Tällä sopimuksella pysäköintiyhtiö sitoutuu luovuttamaan hallinnassaan olevat autopaikat osakasyhteisön käyttöön tämän sopimuksen, Leppävaaran keskus eteläisen osayleiskaava-alueen tonttien vuokrasopimusten tai kauppakirjojen ja Espoon kaupungin niiden perusteella antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti, joita osakasyhteisö on sitoutunut noudattamaan.

Pysäköintiyhtiön omistukseen tulevien autopaikkojen rakennuttajana ja ylläpitäjänä toimii pysäköintiyhtiö.

3. TOTEUTUS

Pysäköintiyhtiön hallintaan tulevat autopaikat voidaan toteuttaa maantasopaikkoina, pysäköintilaitoksiin, väestönsuojapysäköintiluolaan tai asuin-, liike- ja toimistokiinteistöihin sijoittuvina paikkoina.

Pysäköintiyhtiö hankkii omistukseensa tai hallintaansa alueen LPA-tontit ja mahdollisesti tekee väestönsuoja-pysäköintiluolan koskevasta tilasta vuokrasopimuksen Espoon kaupungin kanssa.

Mikäli pysäköintiyhtiön hallintaan tulevia autopaikkoja osoitetaan asemakaavassa alueelle tulevista asuin-, liike- ja toimistokiinteistöistä, pysäköintiyhtiö omistukseensa pysäköintitilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet kyseisiltä taloyhtiöiltä tai tekee näiden kanssa sopimuksen pysäköintipaikkojen pysyvästä käyttöoikeudesta.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus järjestää tarvittaessa pysäköintipaikat tilapäisjärjestelyin.

4. RAHOITUS

Maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi tontin vuokramies tai omistaja sitoutuu liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja merkitsemään tai ostamaan nimellisarvosta pysäköintiyhtiön osakkeita määrän joka vastaa sille rakennusoikeuden perusteella asemakaavassa vaadittua pysäköintipaikkamäärää.

Tonttivuokrasopimuksen tai kauppakirjan ehtojen mukaisesti osakasyhteisö suorittaa pysäköintipaikkojen rakentamisesta pysäköintiyhtiön määräämän kulloinkin jokaisesta asemakaavan mukaisesta rakennusluvassa vaaditusta pysäköintipaikasta perittävän vararahasto-osuuden, jonka osakasyhteisö lainaa pysäköintiyhtiölle korottomana lainana, joka maksetaan neljässä yhtä suuressa erässä.

Osakasyhteisö lainaa pysäköintiyhtiölle vararahasto-osuutta vastaavan määrän, josta ensimmäinen lainaerä maksetaan ennen oman rakennushankkeen ensimmäisen perustuskatselmuksen pitämistä ja loput kolme erää kolmen kuukauden välein.

Pysäköintipaikkojen rakentaminen pyritään kattamaan kokonaisuudessaan osakasyhteisöiltä jokaisesta autopaikasta kerättävällä vararahasto-osuudella.

Yhtiö voi ottaa pitkäaikaista lainaa.

5. VARARAHASTO-OSUUDEN MÄÄRÄYTYMINEN, SEN MÄÄRÄ JA SITÄ VASTAAVAN KOROTON LAINA PYSÄKÖINTIYHTIÖLLE

Vararahasto-osuus on yhtä kuin pysäköintiyhtiön toiminta-alueelle asemakaavan mukaisesti määräytyvien pysäköintipaikkojen rakentamiskustannus jaettuna pysäköintipaikkojen kokonaismäärällä. Osakasyhteisö myöntää vararahasto-osuutta vastaavan määrän korotonta lainaa, joka muutetaan vararahasto-osuudeksi osakkeiden siirtymisen yhteydessä.

Vararahasto-osuutta vastaavan lainan suuruus seuraa toimintavuotta varten määrätään vuosittain syyskuun 30. päivään mennessä jakamalla yhtiön toiminta-alueen laskenta-ajankohtana tiedossa oleva kaikkien pysäköintipaikkojen kokonaisrakennuskustannusten ja siihen mennessä tehtyjen sopimusten nojalla kertyvien vararahasto-osuuksien vastaavien lainamäärien erotus sillä pysäköintipaikkojen määrällä, joiden vararahasto-osuuksia vastaavista lainoista ei vielä olla tehty sopimusta.

Tämän sopimuksen vararahasto-osuus on **136.232,22 €** (810.000 mk), joka oikeuttaa **15 pysäköintipaikkaan**.
(Yhtiökokouksen päätös 28.6.2001; 54.000 mk/pysäköintipaikka).

6. PYSÄKÖINTITOIMINTA

Kaikki tämän sopimuksen tarkoittamat autopaikat ovat pysäköintiyhtiön hallinnassa. Pysäköintiyhtiö voi antaa pysäköintitilojen hoidon ulkopuoliselle.

Osakasyhteisöllä on käyttöoikeus lunastamaansa autopaikkamäärään. Tämä sopimus ei kuitenkaan oikeuta nimettyihin autopaikkoihin, vaan vuokrasopimuksessa tarkemmin määriteltäyn pysäköintiin kulloinkin vapaana oleville paikoille.

Osakasyhteisöt vastaavat pysäköintiyhtiön autopaikkojen ylläpito- ja hoitokustannuksista siten jyvitettyinä, että liike- ja toimistotontteja palvelevien paikkojen osalta peritään 1,5-kertainen maksu.

Pysäköintiyhtiö voi vuokrata autopaikkoja suoraan pysäköintiasiakkaille yhtiön hallituksen tarkemmin määrittämällä tavalla.

Pysäköintiyhtiö on ensisijaisesti velvollinen huolehtimaan osakasyhteisöjen pysäköintitarpeesta. Lisäksi autopaikkoja on mahdollista tarjota ulkopuolisilla maksulliseen pysäköintiin kulloinkin vapaana oleville paikoille.

Pysäköintiyhtiö vastaa hallinnassaan olevien pysäköintitilojen ja laitteiden hoidosta, kunnossapitamisesta ja uudistamisesta sekä muista käyttökustannuksista.

7. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA

Pysäköintiyhtiön osakkeet siirretään osakasyhteisölle sen jälkeen kun pysäköintiyhtiön toiminta-alueen kaikki pysäköintipaikat on rakennettu ja käyttöön otettu. Siirtolaimaveron suorittaa siirronsaaja.

8. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

Osakasyhteisö on velvollinen omalta osaltaan saattamaan tiedoksi osakkailleen, ja muilla huoneistojen vakinaisille käyttäjille tämän sopimuksen sisältö.

9. OSAKASYHTEISÖJEN EDUSTUS YHTIÖN HALLINNOSSA

Osakasyhteisöillä on oikeus nimetä yhtiön hallitukseen kaksi jäsentä keskenään sopimalla tavalla ennen pysäköintiyhtiön osakkeiden siirtämistä siten, että ensimmäinen jäsen nimetään sitten kun pysäköintiyhtiön toiminta-alueen asuin- ja liikerakennusten kerrosalaa on valmistunut ja käyttöön otettu 30 000 k-m²:ä ja toinen jäsen kun pysäköintiyhtiön toiminta-alueen em. kerrosalaa on valmistunut ja käyttöön otettu 60 000 k-m²:ä.

Allekirjoittajat hyväksyvät, että Espoon kaupunki voi pidättää niin halutessaan itsellään oikeuden yhteen hallituspaikkaan.

10. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus on voimassa omistustonttien osalta pysyvästi ja vuokratonttien osalta saman ajan kuin osapuolten välillä tehty maanvuokrasopimus on voimassa. Maanvuokrasopimuksen tai tontin omistusoikeuden siirtyessä on myös tämä sopimus ja vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet siirrettävä.

Tätä sopimusta ja pysäköintiyhtiön osakkeita ei saa siirtää muille kuin tämän sopimuksen 1. kohdassa tarkoitettujen tonttien vuokramiehenä toimivalle tai omistajana olevalle yhteisölle.

11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Sopimus tehdään periaatteiltaan samanlaisena kaikkien osakasyhteisöjen kanssa. Sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain 374-osan enemmistöllä lukuun ottamatta osakaslainojen suuruutta ja 1-kohdan ensimmäisessä kappaleessa mainittua pysäköintiyhtiön toiminta-alueen laajentamista, josta pysäköintiyhtiön yhtiökokous päättää erikseen.

12. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO SEKÄ
ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Jos osakasyhteisö rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se on velvollinen maksamaan pysäköintiyhtiölle paitsi vahingonkorvausta sopimussakkoa enintään saman määrän.

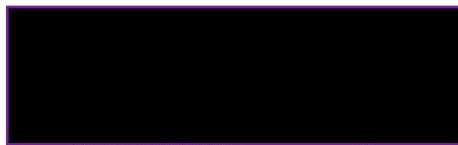
Tästä sopimuksesta syntyvät erimielisyydet ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

13. SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on allekirjoitettu kaksi samanlaista kappaletta yksi kummallekin sopijapuolelle.

Espoossa 18 päivänä helmikuuta 2002

LEPPÄVAARAN PYSÄKÖINTI OY



Seppo Hölste
hallituksen puheenjohtaja

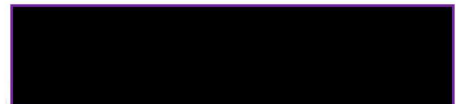


Jyrki Heikkinen
hallituksen jäsen

ESPOON KAUPUNKI / Etelä-Leppävaaran palveluasema



Heikki Laukala
Virastopäällikkö



Mikko Pirinen
lakimies