

OSAKASSOPIMUS

koskien

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:tä

Espoo __.__.2022

Espoon kaupungin

ja

Kiinteistö Oy Biensin

ja

Kiinteistö Oy Länsituulentien

ja

Kiinteistö Oy Tapiola Gardenin

ja

Kiinteistö Oy Tapiolan Länsikulman

ja

Tapiolan Toimitalo Oy:n

ja

Kiinteistö Oy Tapiolan Kultuuriaukion

ja

Kiinteistö Oy Espoon Kauppakeskus Länsituulen

ja

Länsimetro Oy:n

välillä

Sisällys

1. Osakkuudet	5
2. Yhtiön toiminta	5
3. Yhtiön toiminnan perusteena olevat sopimukset	6
4. Yhtiön hallinto	7
5. Yhtiön edustaminen	8
6. Yhtiön tilinpito ja tilintarkastus	8
7. Osakkaiden yksimielisyyttä edellyttävät päätökset	8
8. A-, B-, C- ja D-osakkeiden kustannusjaon periaatteet	9
9. Operaattorisopimus	10
9.1. Vuokrasopimuksen solmiminen.....	10
9.2. Neuvottelumenettely vuokrasopimuksen erääntyessä.....	10
10. Huolto-operaattorisopimus	10
11. Yhtiön osakkeiden luovuttaminen	10
11.1. Lunastusrajoitukset ja osakkeen luovutus.....	10
11.2. Suostumus osakkeiden luovutukseen.....	11
12. ALV-statuksen säilyttäminen	11
13. Yhtiön osakaspuhjan ja Pysäköintilaitoksen toimialueen laajentaminen	12
14. Velvoitepaikkajärjestelyt	13
14.1. Asemakaavamääräykset.....	13
14.2. Velvoitepaikkojen osoittaminen.....	13
14.3. Velvoitepaikkaosakkeiden luovuttaminen.....	13
14.4. Merkintä yhtiön osakeluetteloon.....	13
14.5. Osakkaiden hyväksyntä Yhtiön toimenpiteille.....	14
14.6. Velvoitepaikan haltijan oikeudet.....	14
15. Yhtiön tilojen VSS-käyttö	14
15.1. VSS-tilojen toteuttaminen.....	14
15.2. Väestönsuojan hoito ja hallinto.....	15
15.3. VSS-tilojen käyttöoikeus.....	15
16. Yhtiön tilojen käyttö liityntäpysäköintiin	15
17. Keskushuollon / B-osakkaiden tilojen käyttö	16
18. Yhtiön hallinnassa olevat tilat	16
18.1. Hissi-, porras- ja tekniset pysty-yhteydet.....	16
18.2. Hissit ja poistumistieyhteydet.....	16
18.2.1. Hissien, porras- ja teknisten pysty-yhteyksien ym. ylläpito.....	16
18.2.2. Hätäpoistumistiet.....	17
18.3. Huoltopihavaraus.....	17
18.4. Ajoyhteydet.....	17
18.5. Yhtiön tilojen käyttöoikeuden luovutus.....	17
19. C-osakkaiden varastotilojen käyttö	18
19.1. Varastojen hoito ja hallinto.....	18
19.2. Varastotilojen käyttö.....	18
20. D-osakkaiden Huoltokäytävän käyttö	18
21. Tapiolan Keskustavalvomo Oy	18
22. Muut ehdot	19

22.1. Tiedonannot.....	19
22.2. Sopimuksen muuttaminen	19
22.3. Aiemmat osakassopimukset	19
22.4. Voimassaolo.....	19
22.5. Salassapito.....	20
22.6. Erimielisyydet.....	20
23. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset.....	21

LIITTEET

- Liite 1** Kartta Toiminta-alueesta 1.12.2021
- Liite 2** Pysäköintilaitoksen ja kulkuyhteyksien pohjapiirros 20.8.2021
- Liite 3** B-osakkaiden sopimus 4.3.2022
- Liite 4** Keskushuollon ja varastotilojen pohjapiirros / C-osakkeet 20.8.2021
- Liite 5** Velvoitepaikkasopimus 4.3.2022
- Liite 6** VSS-tilan pohjapiirros 20.8.2021
- Liite 7** Liityntäpysäköintialueen pohjapiirros 20.8.2021
- Liite 8** Huoltokäytävän pohjapiirros 20.8.2021
- Liite 9** Vastuunjakotaulukko pysty-yhteyksien kuilukohtaisesta ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta 20.8.2021
- Liite 10** Piirros kaupungin ja Yhtiön toteuttamista osuuksista ajoyhteyksissä 20.8.2021

OSAKASSOPIMUS

Allekirjoittaneet Tapiolan Keskuspysäköinti Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä **Yhtiö**) osakkaina olevat Tapiolan alueen kiinteistönomistajat, Länsimetro Oy ja Espoon kaupunki, ovat tänään tehneet seuraavan sopimuksen Yhtiön osakkeiden omistuksesta ja luovuttamisesta, hallinnosta, rahoituksesta yms. seikoista:

1. Osakkuudet

Tämän osakassopimuksen allekirjoitushetkellä Yhtiön osakkeet jakaantuvat osakkaiden (jäljempänä **Osakkaat**) kesken seuraavasti:

<u>Osakas</u>	<u>A-osakkeet</u>	<u>B-osakkeet</u>	<u>C-osakkeet</u>	<u>D-osakkeet</u>
Kiinteistö Oy Biens	229 osaketta	81 osaketta	33 osaketta	
Tapiolan Toimitalo Oy	802 osaketta	182 osaketta	35 osaketta	
Kiinteistö Oy Tapiolan Länsikulma	43 osaketta			
Länsimetro Oy	370 osaketta			
Espoon kaupunki	504 osaketta	45 osaketta		20 osaketta
Kiinteistö Oy Tapiola Garden	33 osaketta			
Kiinteistö Oy Länsituulentie	47 osaketta			
Kiinteistö Oy Espoon Kauppakeskus				
Länsituuli	59 osaketta	45 osaketta		
Kiinteistö Oy Tapiolan Kulttuurialue	13 osaketta			
Yhteensä	2100 osaketta	353 osaketta	68 osaketta	20 osaketta

2. Yhtiön toiminta

Yhtiön toiminnan tarkoituksena on Espoon 12. kaupunginosaan (Tapiola) sijoittuvan 2100 autopaikkaa käsittävän pysäköintilaitoksen (jäljempänä ”Pysäköintilaitos”) ja maanalaisen noin 6166 m² käsittävän huoltopihan (jäljempänä ”Keskushuolto”) sekä yhteensä noin 2198 m² suuruisten maanalaisten varastotilojen (jäljempänä ”Varastotilat”) sekä em. tiloihin johtavien ajo-, hissi-, porraskäytävien ja teknisten yhteyksien ja muiden kulkuyhteyksien sekä tulevan Sampokujan tasolle +7.8 rakennettavan huoltokäytävän (jäljempänä ”Huoltokäytävä”) omistaminen ja hallitseminen (kaikki edellä sanotut yhteisesti jäljempänä ”Yhtiön tilat”).

Yhtiön Pysäköintilaitos on voimassa olevan asemakaavan mukainen yleinen pysäköintilaitos, jonka tarkoituksena on palvella liitteessä 1 esitetyllä alueella sijaitsevien kiinteistöjen sekä metron liityntäpysäköinnin pysäköintitarpeita (jäljempänä ”Toiminta-alue”). Toiminta-alueen määrittely ei perustu asemakaava- tms. määräyksiin, vaan Osakkaiden sopimukseen.

Edellä kohdassa 1. sanotut osakkeet tuottavat oikeuden hallita ja käyttää Yhtiön tiloja seuraavasti:

Yhtiön kukin A-osake tuottaa oikeuden yhden ajoneuvon ympärivuorokautiseen pysäköimiseen rajatulle nimeämättömälle paikalle yhtiön Pysäköintilaitoksessa yhtiökokouksen vahvistamien perusteiden mukaan. Pysäköintilaitoksen sekä kulkuyhteyksien pohjapiirros on tämän sopimuksen liitteenä 2.

Yhtiön kukin B-osake tuottaa oikeuden yhdessä toisten B-osakkeiden kanssa hallita ja käyttää yhtiön omistamaa maanalaista huoltopihaa (Keskushuoltoa) siten, kuin tässä osakassopimuksessa ja sen liitteenä 3 olevassa B-osakkaiden sopimuksessa (jäljempänä kohta 17) todetaan. Keskushuollon pohjapiirros on tämän sopimuksen liitteenä 4.

Yhtiön kukin C-osake tuottaa oikeuden yhtiön maanalaisen huoltopihan yhteydessä sijaitsevien varastotilojen C1, C2, C3 ja C4 hallintaan seuraavasti:

C-osakkeet 1-17	Varasto C1	572 m ²
C-osakkeet 18-29	Varasto C2	372 m ²
C-osakkeet 30-50	Varasto C3	677 m ²
C-osakkeet 51-68	Varasto C4	577 m ²

Pohjapiirros varastoista on esitetty liitteessä 4.

Yhtiön kukin D-osake tuottaa yhdessä muiden D-osakkeiden kanssa oikeuden tason +7.8 huoltokäytävän hallintaan.

Huoltokäytävä noin 290 m² on esitetty liitteessä 8.

3. Yhtiön toiminnan perusteena olevat sopimukset

Espoon kaupunki hallitsee Tapiolan alueella voimassa olevan maanalaisen asemakaavaan perustuvan lunastustoimituksen nojalla yleisen pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien tilojen toteutusta varten asemakaavan osoittamaa maanalaista tilaa ja siihen liittyviä maan pinnalle ulottuvia tiloja (hissi-, porraskäytävät ja tekniikkakuilut). Espoon kaupunki on edelleen vuokrannut nämä tilat sekä omistuksessaan olevia alueita Yhtiölle pitkäaikaisella (allekirjoitettu 9.10.2014 ja muutos 10.6.2015, päättymispäivä 9.10.2064) maanvuokrasopimuksella Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien tilojen rakentamista ja käyttöä varten.

Espoon kaupunki omistaa Tapiolan alueella 19.3.2014 voimaan tulleen asemakaavan nro 210418 mukaiset katualueet ja LPY-tontit sekä VP-alueen ja on vuokrannut näitä alueita Yhtiölle pitkäaikaisella (päättymispäivä 1.1.2063) maanvuokrasopimuksella. Ko. alueille on Yhtiö toteuttanut ns. Tapiolankuivion pysäköintilaitoksen, joka on osa Pysäköintilaitosta.

Maan päälle piha-alueille tai rakennusten sisään em. kaupungin lunastukseen perustuvan ja edelleen Yhtiölle luovutetun hallintaoikeuden perusteella tulevien kuilujen tarkemmasta toteutuksesta ja käytöstä Yhtiö on tehnyt jäljempänä kohdassa 17.1. sanottuja sopimuksia kunkin kiinteistön omistajan kanssa.

Yhtiö on lisäksi tehnyt alueen muiden maanomistajien kanssa neljä maanalaisen tilan käyttöoikeussopimusta Yhtiön pysäköintitilojen ja tiloihin liittyvien hissikuilujen ym. sijoittamista ja käyttöä varten. Nämä sopimukset koskevat alueita, jotka sijoittuvat kaupungin vuokra-alueen ulkopuolelle.

Yhtiö on sitoutunut osapuolena allekirjoittamaan Toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen kesken solmittavat yhteisjärjestelysopimukset Pysäköintilaitoksen, Keskushuollon ja niihin johtavien kulku- ja pysty-yhteyksien haltijana tai omistajana. Yhteisjärjestelysopimukset allekirjoitetaan, kun alueen suunnittelu on saatu riittävän valmiiksi.

Yhtiö ja Espoon kaupunki ovat tehneet sopimuksen koskien Pysäköintilaitokseen katualueilta johtavia ajoyhteyksiä. Ajoyhteydet rakentaa ja ne omistaa Espoon kaupunki, joka on luovuttanut ne pysyvästi yhtiön käyttöön ja hallintaan.

4. Yhtiön hallinto

Yhtiölle valitaan hallitus, johon kuuluu seitsemän (7) varsinaista jäsentä ja seitsemän (7) henkilökohtaista varajäsentä. Hallitus valitaan siten, että jokaisella tämän sopimuksen allekirjoittaneella tai siihen myöhemmin osakkeiden oston kautta Yhtiön osakkaaksi tulleella Osakkaalla tai konsernilla tai yhtiöryhmällä on oikeus nimittää yksi hallituksen jäsen ja hänelle varajäsen kutakin omistamaansa 10 % osuutta kohti koko Yhtiön osakekannasta. Tästä poiketen Espoon kaupungilla on oikeus omistusosuudesta riippumatta nimetä kaksi jäsentä em. seitsemästä jäsenestä ja heille varajäsenet. Lisäksi poikkeuksena em. valintaperiaatteista sovitaan, että mikäli joku osakkaista tai samaan konserniin tai yhtiöryhmään kuuluvat osakkaat omistavat enemmistön Yhtiön osakkeista, on ko. osakkailla em. osakaskohtaisen jäsenen tai jäsenien lisäksi oikeus omistusosuudesta riippumatta nimetä lisäjäseniä siten, että ko. osakkaiden nimeämät edustajat muodostavat enemmistön hallituksen jäsenistä. Kullekin hallituksen jäsenelle nimetään vastaavalla tavalla henkilökohtainen varajäsen. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Mikäli hallituksen jäseniä em. menettelyllä tulisi valittavaksi enemmän kuin 7 jäsentä ja varajäsenet, valitaan hallitukseen em. 7 jäsentä ja varajäsenet siten, että kullakin vähintään 10 % omistavalla osakkaalla tai osakasryhmällä on osakeomistuksen suuruusjärjestyksessä kutakin omistamaansa 10 %:n osuutta kohden oikeus nimetä jäsen tai jäsenet sekä varajäsenet edellä sanotulla menettelyllä kuitenkin siten, että edellä mainitut enemmistön omistavan osakkaan tai samaan konserniin tai yhtiöryhmään kuuluvien osakkaiden ja Espoon kaupungin oikeudet pysyvät voimassa.

Mikäli hallituksen jäseniä em. menettelyllä tulisi vähemmän kuin 7 jäsentä ja varajäsenet, valitaan hallitukseen em. 7 jäsentä ja varajäsenet seuraavalla menettelyllä: Sen jälkeen, kun vähintään 10 % omistavat osakkaat ovat nimenneet em. menettelyllä jäsenet ja varajäsenet, on kullakin osakkaalla tai osakasryhmällä on osakeomistuksen suuruusjärjestyksessä oikeus nimetä jäsen tai jäsenet sekä varajäsenet kuitenkin siten, että edellä mainitut enemmistön omistavan osakkaan tai samaan konserniin tai yhtiöryhmään kuuluvien osakkaiden ja Espoon kaupungin oikeudet pysyvät voimassa.

Mikäli joku Osakkaista luopuu omistamistaan kaikista Yhtiön osakkeista, eroaa Osakkaan nimeämä hallituksen jäsen ja varajäsen hallituksesta välittömästi.

Hallituksen jäsenen tai varajäsenen erotessa kesken toimikauden, kutsuu hallitus koolle ylimääräisen yhtiökokouksen uuden jäsenen tai varajäsenen valitsemiseksi.

Osakkaat sitoutuvat kannattamaan hallituksen valintaa, jos se tapahtuu edellä sanottujen menettelytapojen mukaisesti.

Hallitus valitsee Yhtiölle toimitusjohtajan, joka huolehtii Yhtiön käytännön toiminnasta.

Tavoitteena on, että hallitus tekee päätöksensä yksimielisesti. Mikäli päätös nimenomaisesti edellyttää tämän sopimuksen kohdan 7. mukaan hallitukselta yksimielistä päätöstä, mutta yksimielisyyttä ei synny, on hallituksen puheenjohtajan kutsuttava osakkeenomistajat koolle päättämään kysymyksestä ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

5. Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustavat yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja voivat edustaa Yhtiötä yksin liittyen Yhtiön juoksevien asioiden hoitoon. Laajakantoiset ja Yhtiön toiminnan kannalta merkittävät sopimukset, sitoumukset yms. asiat käsitellään aina hallituksessa.

6. Yhtiön tilinpito ja tilintarkastus

Yhtiö järjestää taloudenhoitonsa ja kirjanpitonsa hallituksen määräämällä tavalla. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja valitaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiökokouksessa.

7. Osakkaiden yksimielisyyttä edellyttävät päätökset

Osakkaat huolehtivat ja vastaavat siitä, että he ja heidän edustajansa Yhtiön hallintoelimissä eli yhtiökokouksissa ja hallituksessa toimivat ja päätökset tehdään tämän sopimuksen mukaisesti.

Yhtiön hallitus ja yhtiökokous tekevät päätöksensä voitonjaosta ja muista päätettävistä asioista yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä.

Poikkeuksena edellä sanotusta, seuraavista asioista päätettäessä päätös on tehtävä yksimielisesti:

- Yhtiön jakaantuminen, sulautuminen tai purkaminen;

- Yhtiön omaisuuden myynti, panttaus tai vuokraaminen muuten kuin tämän sopimuksen mukaisilla menettelyillä. Normaaliin juoksevaan liiketoimintaan liittyvän käyttö- ja vaihto-omaisuuden osalta myynti ym. toimenpiteet päättää hallitus normaalissa päätöksentekojärjestyksessä; ja
- Muut kuin Yhtiön tilojen ja niitä palvelevien taloteknisten järjestelmien, ajo- ja pysty-yhteyksien ym. ylläpitoon, peruskorjaukseen ja uudistamiseen liittyvät investoinnit. Poikkeuksena tästä ovat jatkorakentamiseen liittyvät investoinnit, joista päätetään jäljempänä kohdassa 12. sanotulla tavoin.

8. A-, B-, C- ja D-osakkeiden kustannusjaon periaatteet

A-, B-, C- ja D-osakkeiden omistajat ovat vastanneet hallituksen päätösten mukaisesti kukin osakesarja hallinnassaan olevien tilojen ja aiheuttamisperiaatteen mukaisesti osuudesta niitä palvelevien kulkuyhteyksien ym. Yhtiön tilojen rakentamisen kustannuksista oman pääoman ehtoisilla merkintähinnoilla tai SVOP-sijoituksella.

Osakas on voinut järjestää oman rahoitusosuutensa kattamiseksi yhtiölle osakas-kohtaista rahalaitoslainaa, joka kohdistetaan ao. Osakkaan osakkeisiin ja rahoitusvastikkeeseen. Näiden osakaskohtaisten lainojen rahoitusvastikkeisiin sisältyvä lyhennystä vastaava osuus kirjataan lainanlyhennysrahastoon. Osakas on asettanut yhtiön puolesta tarvittavat vakuudet. Yhtiö ei anna vastavakuuksia.

Toteutettuja rakennusvaiheita vastaavalla tavalla ko. Osakkaat vastaavat kunkin osakesarjan hallinnassa olevien tilojen mahdollisista peruskorjauksista tai -parannuksista ja uudistamisista. Kunkin osakesarjan (A, B, C, D) osakkaiden kesken kustannukset jaetaan osakelukumäärien suhteessa. Näitä varten Yhtiölle mahdollisesti otettavista lainoista koituvat kulut osakkaat kattavat yhtiöjärjestyksen 5. kohdan mukaisesti. Yhtiön hallinnassa olevien tilojen em. kustannukset jaetaan kaikille Osakkaille osakelukumäärien tai hallituksen niin päättäessä, hallituksen aiheuttamisperiaatteeseen perustuvan päätöksen mukaisesti. Mikäli ne rahoitetaan Yhtiölle otettavilla lainoilla, lainat kohdistetaan samalla periaatteella eri osakesarjoille.

Rahoitusvastike jakautuu A-osakkeisiin kohdistuvaan rahoitusvastike 1:een, B-osakkeisiin kohdistuvaan rahoitusvastike 2:een, C-osakkeisiin kohdistuvaan rahoitusvastike 3:een ja D-osakkeeseen kohdistuvaan rahoitusvastike 4:ään.

Kullakin osakkaalla on oikeus voimassa olevien verosäännösten mukaisesti maksamalla rahoitusvastiketta käyttää kohdan 2.1. mukaista omistusosuutta vastaava osuutensa yhtiön tilinpäätöksen mukaisesta omaisuuden poistoista rahoitusvastiketta vastaan omassa verotuksessaan edellyttäen, että menettelystä ei aiheudu Yhtiölle haittaa tai kustannuksia. Tämä menettely ei koske Osakkaan rahoitusosuutensa kattamiseksi Yhtiölle järjestämää lainaa, jonka lyhennys em. tavalla kirjataan lainanlyhennysrahastoon.

Yhtiöjärjestyksen kohdassa 5 on sanottu perusteet, joiden mukaisesti A-, B-, C- ja D-osakkaiden tilojen hoitokulut katetaan hoitovastikkeilla 1 / A-osakkeet, 2 / B-osakkeet, 3 / C-osakkeet ja 4/ D-osakkeet, jotka kohdistetaan ko. osakkeita omistaville osakkaille.

9. Operaattorisopimus

9.1. Vuokrasopimuksen solmiminen

A-osakkaat sitoutuvat siihen, että ne vuokraavat kaikki omistamiensa osakkeiden tarkoittamat autopaikat pysyvästi sille arvonlisäverovelvollista pysäköinti-toimintaa harjoittavalle yritykselle tai henkilölle, joka hoitaa Yhtiön omistaman Pysäköintilaitoksen toimintaa (jäljempänä Operaattori). Yhtiö vuokraa samalla sopimuksella ja ehdoilla hallinnassaan olevat, jäljempänä kohdassa 18.3. tarkoitetut autopaikat Operaattorille. Yhtiö ja sen hallitus vastaavat ensi sijassa Operaattorin kanssa käytävistä neuvotteluista sekä sopimusta solmittaessa että sen voimassaoloaikana.

Operaattorin ja Osakkaiden välillä osakashallinnassa olevista paikoista on tehty 26.6.2015 osakaskohtainen vuokrasopimus. Vuokrasopimusten ehdot ovat kaikilla Osakkailla samat. Vuokrasopimukseen on tehty useita lisäyksiä, joista viimeisin on päivätty 14.12.2020, jolla vuokrasopimuksen ehtoja on tarkistettu ja voimassaoloaikaa jatkettu.

Poikkeuksena edellä sanotusta Länsimetro Oy on neuvotellut ja sopinut liityntä-pysäköintipaikkojen osalta niiden käyttöehdot suoraan Operaattorin kanssa tai järjestää ne muuten liityntäpysäköinnin edellyttämällä tavalla.

9.2. Neuvottelumenettely vuokrasopimuksen erääntyessä

Osakkaat sitoutuvat hyvissä ajoin ennen nyt voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymistä neuvottelemaan ja sopimaan siitä, millä tavoin laitoksen pysäköinti-paikkojen vuokraus tai muunlainen käyttö hoidetaan. Lähtökohtana on, että laitosta hoidetaan yhtenäisenä kokonaisuutena liiketaloudellisin periaattein ja siten, että kaikkien Osakkaiden edut otetaan mahdollisimman tasapuolisesti huomioon.

10. Huolto-operaattorisopimus

B-osakkaat ja Yhtiö ovat tehneet 15.12.2020 vuokrasopimuksen huolto-operaattorin kanssa koskien Keskushuollon tiloja. Sopimuksen mukaisesti operaattori on velvollinen harjoittamaan jätehuollon keräys- ja kuljetustoimintaa sekä tavara- ja huollon järjestämistä ja muuta palvelutoimintaa. Kaikki edellä mainittu toiminta on arvonlisäverovelvollista.

11. Yhtiön osakkeiden luovuttaminen

11.1. Lunastusrajoitukset ja osakkeen luovutus

Yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke. Osakkaat sitoutuvat olemaan käyttämättä lunastusoikeutta, mikäli osakkeet myydään sellaisen kaupan yhteydessä, jolla vanha Osakas luovuttaa samalle ostajalle pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistönsä tai huomattavan osan sellaisesta ja osoittaa, että ko. autopaikat ovat jo ennen kauppaa olleet kyseisen kolmannelle myytävän kiinteistön käytössä velvoitepaikkoina.

Osakkaat sitoutuvat samoin olemaan käyttämättä lunastusoikeutta, mikäli osakkeen hankinta on tapahtunut asemakaavamääräyksen täyttämiseksi kiinteistön luovutuksen tai rakentamisen yhteydessä tai Espoon kaupungin osoituksesta. Erikseen todetaan, että Espoon kaupungin perusteena Yhtiön osakkeiden merkinnälle on ollut tavoite luovuttaa osakkeita Tapiolan keskusta-alueen kiinteistöille.

Uuden osakkaan tulee kirjallisesti ennen luovutusta sitoutua noudattamaan tätä osakassopimusta sekä kohdassa 9 sanottua operaattorisopimusta, mikäli kyseessä on A-osakkeiden luovutus ja kohdassa 10. sanottua huolto-operaattorisopimusta, mikäli kyseessä on B-osakkeiden luovutus. Mikäli Osakas luovuttaa osakkeensa Yhtiön ulkopuoliselle, vastaa osakkeet luovuttava Osakas siitä, että luovutuksen-saaja ottaa vastatakseen kaikista tämän sopimuksen ja operaattorisopimusten ehdoista ja hyväksyy luovutettuja osakkeita koskevat, kohdan 8 ja Yhtiön tekemien päätösten mukaiset rahoituksen ehdot. Tämä koskee myös siirtoja Osakkaan tytär- tai osakkuusyhtiöille, joiden siirtojen osalta muut Osakkaat sitoutuvat siihen, että ne eivät käytä lunastusoikeuttaan.

Osakkeet luovuttanut Osakas vastaa tämän sopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä mahdollisen osakaskohtaisen lainan ehtojen mukaisista velvoitteista siihen asti, kunnes uusi osakas on kirjallisesti ilmoittanut sitoutuvansa noudattamaan tätä sopimusta ja lainan ehtoja.

11.2. Suostumus osakkeiden luovutukseen

Yhtiöjärjestykseen sisältyy suostumuslauseke. Hallituksen tulee antaa suostumus osakkeen luovutukseen, jos luovutuksensaaja omistaa kiinteistön Yhtiön Toiminta-alueella ja on sitoutunut noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja sekä kohdassa 9 sanottua operaattorisopimusta, mikäli kyseessä on A-osakkeiden luovutus ja kohdassa 10. sanottua huolto-operaattorisopimusta, mikäli kyseessä on B-osakkeiden luovutus.

12. ALV-statuksen säilyttäminen

Yhtiö ja Osakkaat ovat hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi Pysäköintilaitoksen rakentamisen, käytön ja käyttöoikeuden luovuttamisen osalta. Osakkaat sitoutuvat säilyttämään Pysäköintilaitoksessa olevat autopaikat, Keskushuollon, Varastotilat ja Huoltokäytävän arvonlisäverovähennykseen tai -palautukseen oikeuttavassa käytössä. Mikäli jostain Osakkaan toimenpiteestä johtuen Yhtiö joutuu palauttamaan Pysäköintilaitoksen rakentamisesta tai siihen liittyvistä huolto- ym. hankinnoista vähentämiään arvonlisäveroja, vastaa palautusvelvollisuuden aiheuttanut Osakas arvonlisäverojen määrän ja viivästysseuraamuksien korvaamisesta täysimääräisesti Yhtiölle.

Osakkaat sitoutuvat säilyttämään solmittujen kohdissa 9. ja 10. sanottujen vuokrasopimusten ja operaattorisopimusten rakenteen eli Pysäköintilaitoksen pitämisen arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä nykyisten ja sitä seuraavien operaattorien kanssa tehtävien vuokrasopimusten voimassaoloajan. Vuokrasopimusten päättyessä Osakkaat tekevät yhdessä vastaavan tai vastaavat vuokrasopimukset yhdessä valitun operaattorin kanssa, ellei erikseen sovita muusta ALV-verotuksen kannalta tarkoituksenmukaisesta järjestelystä.

Mikäli Yhtiön osakkaiksi tulee asunto-osakeyhtiöitä, on niiden ennen osakkeiden hankintaa hakeuduttava ALV-velvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja esitettävä siitä Yhtiölle selvitys samalla, kun se pyytää suostumusta osakkeiden luovutukseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että ALV-rekisteröinnin tulee olla voimassa tai tulla voimaan viimeistään osakkeiden omistusoikeuden siirtymishetkenä. Tämä koskee myös tilannetta, jos asunto-osakeyhtiön hakemus rekisteröitymiseksi on vielä vireillä kaupantekohetkellä.

13. Yhtiön osakasohjan ja Pysäköintilaitoksen toimialueen laajentaminen

Osakkaiden ja Espoon kaupungin tavoitteena on laajentaa Yhtiön osakasohjaa siten, että Yhtiön osakkaiksi tulevat myös muut Tapiolan keskuksen Yhtiön Toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat Yhtiön osakkeiden osakeannilla. Samoin menetellään, mikäli Pysäköintilaitosta laajennetaan. Uusien osakkaiden tulee osakemerkinnän merkintähinnalla hallituksen päättämällä tavalla kattaa merkitsemiensä osakkeiden perusteella hallintaansa tulevien tilojen ja niitä palvelevien uusien pysty-yhteyksien rakennus- ym. kustannukset. Merkintähintaan sisällytetään uusia osakkeita vastaava osuus muiden osakkaiden aiemmin kattamista, uuden osakkaan hallintaan tulevia tiloja sekä kaikkia Yhtiön hallinnassa olevia tiloja hyödyttävistä kustannuksista.

Yhtiökokous tekee hallituksen ehdotuksesta erikseen päätöksen Pysäköintilaitoksen seuraavien vaiheiden toteuttamisesta. Edellytyksenä päätökselle on, että seuraavan vaiheen toteuttamisella on todettu olevan tekniset ja taloudelliset edellytykset, ja uusiin paikkoihin / tiloihin oikeuttaville osakkeille on merkintäsitoumukset. Edelleen laajentamispäätöksen edellytyksenä on, että Espoon kaupungin kanssa on sovittu mahdollisesti tarvittavien uusien ajoyhteyksien rakentamisesta.

Tällä sopimuksella Osakkaat hyväksyvät sen, että pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella sijaitseville, hallituksen myöhemmin määrittelemille tonttien omistajille annetaan etuoikeus niiden autopaikan hallitsemiseen oikeuttavien osakkeiden merkintään, jotka päätetään jatkovaiheessa toteuttaa. Merkintä tapahtuu Yhtiön hallituksen päättämällä ehdoilla siten, että merkitsijät vastaavat kaikista kunkin jatkovaiheen toteuttamisen sekä edellä sanotuista osuuksista yhteisistä kustannuksista.

Yhtiön Ensivaiheen osakassopimuksen 23.12.2008 mukaisesti Espoon kaupunki on kattanut ajoväylien rakentamisen kustannukset jäljempänä kohdassa 18.4. sanottuun rajaan asti. Ajoväylien jatkorakentamisen osalta tullaan noudattamaan kustannusjaon periaatteita siten kuin Espoon kaupungin ja Yhtiön välillä tarkemmin sovitaan.

14. Velvoitepaikkajärjestelyt

14.1. Asemakaavamääräykset

Yhtiön Toiminta-alueella sijaitsevien kortteleiden tontteja koskevissa asemakaavoissa on määräyksiä, joiden mukaan tontin autopaikat voidaan sijoittaa alueella olevaan yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Yhtiön omistama Pysäköintilaitos on edellä kohdassa 3 sanottujen Espoon kaupungin kanssa tehtyjen maanvuokrasopimusten mukaisesti toimiva yleinen pysäköintilaitos.

Yhtiön omistamassa Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat autopaikat voidaan sopimusjärjestelyillä osoittaa nimetyn tontin rakennusluvan edellyttämiksi ns. velvoitepaikoiksi.

14.2. Velvoitepaikkojen osoittaminen

Jokaisella Yhtiön osakkaalla on oikeus osoittaa A-osakkeiden nojalla hallitsemansa autopaikat itse omistamansa tai kolmannen tahon omistaman tontin rakennusluvan edellyttämiksi ns. velvoitepaikoiksi. Velvoitepaikkaan oikeutetuksi kiinteistöksi voidaan nimetä vain ne tontit, joiden asemakaavamääräyksissä on edellä kohdassa 14.1. sanottu ehto autopaikkojen osoittamisesta yleiseen pysäköintilaitokseen tai tällainen ehto sisältyy ao. tontin rakennuslupaan. Edelleen tonttien tulee sijaita alueella, jonka etäisyyksien tms. seikkojen osalta Espoon kaupungin rakennuslautakunta hyväksyy paikat osoitettavaksi Yhtiön omistamaan paikoituslaitokseen.

Osakkaan hallitsema autopaikka voidaan osoittaa vain yhden em. kriteerit täyttävän tontin velvoiteautopaikaksi. Osoittaminen tapahtuu allekirjoittamalla liitteen 5 mukainen sopimusmalli Osakkaan ja oikeutetun tontinomistajan välillä.

Osakkaan ja kolmannen tahon kanssa solmitulla sopimuksella ei voida rajoittaa toisen osakkaan osakeomistukseensa perustuvaa oikeutta hallita autopaikkoja Yhtiön paikoituslaitoksessa.

14.3. Velvoitepaikkaosakkeiden luovuttaminen

Mikäli osakas myy Yhtiön osakkeen, jonka tarkoittama autopaikka on nimetty jonkin tontin velvoitepaikaksi, vastaa luovuttaja siitä, että osakkeen luovutuksen saaja on tietoinen ja hyväksyy osakkeen tarkoittaman autopaikan velvoitepaikaksi osoittamista tarkoittavan sopimuksen. Osakkeen uuden omistajan tulee sitoutua osaltaan pitämään velvoitepaikkaan oikeutetun tontin oikeuden loukkaamattomana ja entisin ehdoin voimassa.

14.4. Merkintä yhtiön osakeluetteloon

Yhtiö tekee velvoitepaikkojen osoittamista koskevista sopimuksista merkinnät osake- ja osakseluetteloon niiden osakkeiden kohdalle, joita kulloinkin kirjattava sopimus koskee. Tehtyään liitteen 5 mukaisen sopimuksen autopaikkojen osoittamisesta velvoitepaikoiksi, Osakas on velvollinen viipymättä toimittamaan sen Yhtiölle, jonka toimitusjohtaja tarkastaa sopimuksen ja tekee em. merkinnät.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen osapuolet vastaavat sen oikeellisuudesta eli tekemällä em. merkinnän osake- ja osakasluetteloon Yhtiö ei ota vastuuta siitä, onko ko. autopaikka luovutettavissa tai asianmukaisesti luovutettu oikeutetun kiinteistön velvoitepaikaksi.

14.5. Osakkaiden hyväksyntä Yhtiön toimenpiteille

Osakkaat sitoutuvat pitämään voimassa velvoitepaikkojen osoittamista koskevat sopimukset myös Yhtiötä kohtaan, eivätkä ne tule vaatimaan Yhtiöltä velvoitepaikoiksi osoitettuja autopaikkoja velvoitepaikkoina omaan käyttöönsä. Velvoitepaikat ovat kohdan 9. mukaisesti pysäköintiyrittäjälle vuokrattuja autopaikkoja. Edelleen osakkaat sitoutuvat siihen, että ne eivät velvoitepaikkoja koskevien sopimusjärjestelyjen perusteella tule vaatimaan korvauksia autopaikan hallintaoikeutensa rajoituksesta tai muita vahingonkorvauksia Yhtiöltä, mikäli Yhtiö on toiminut asiassa tämän sopimuksen mukaisesti.

Kukin osakas vastaa omistamiensa osakkeiden osalta yhtiövastikkeen ja muiden mahdollisesti osakkaiden maksettavaksi tulevien maksujen maksamisesta Yhtiölle riippumatta siitä, onko ko. osakkeiden tarkoittamat autopaikat osoitettu kolmannelle osapuolelle velvoitepaikoiksi.

14.6. Velvoitepaikan haltijan oikeudet

Velvoitepaikkaoikeudet luovuttava osakas vastaa siitä, että sen tontin omistaja, jolle velvoitepaikkaoikeudet osoitetaan, allekirjoittaa ja pätevästi hyväksyy liitteenä 5 olevan sopimusmallin mukaiset luovutusehdot. Näiden mukaisesti velvoitepaikkaan oikeutettu tontinomistaja hyväksyy sen, että velvoitepaikkaan oikeutetulla tontilla ei ole oikeutta tiettyyn nimettyyn autopaikkaan Yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa.

Edelleen oikeutetun tontin omistaja hyväksyy sen, että autopaikat on vuokrattu pysäköintilaitostoimintaa harjoittavan tahon käyttöön ja että velvoitepaikkaan oikeutettu tontin omistaja joutuu suorittamaan kulloinkin perittävää vuokraa tai muuta vastiketta autopaikan käytöstä.

15. Yhtiön tilojen VSS-käyttö

15.1. VSS-tilojen toteuttaminen

Yhtiö, sen osakkaat ja Espoon kaupunki ovat Lisäsopimuksella 19.8.2013 sopineet VSS-tilan toteuttamisesta osaksi Pysäköintilaitosta. Tämän mukaisesti Yhtiö on toteuttanut liitteen 6. mukaisen pysäköintitilojen laajennuksen, joka on varustettu VSS-tiloiksi. Ko. tilan rakentamisen ja investointikustannusten jako on hoidettu em. sopimuksen mukaisesti.

15.2. Väestönsuojan hoito ja hallinto

Yhtiö vastaa VSS-tilojen hoidosta, huollosta ja ylläpidosta.

Väestönsuojan muodostavien autopaikkojen hoito ja käyttö järjestetään osana koko Pysäköintilaitoksen toimintaa. VSS-käyttöön liittyvien rakenteiden ja varusteiden ym. hoito, ylläpito ja peruskorjaus hoidetaan Yhtiön toimesta siten, että tästä aiheutuvat kustannukset kattaa Espoon kaupunki kohdassa 15.1. todetun väestönsuojan toteutusta ja käyttöä koskevan 3.6.2015 tehdyn sopimuksen mukaisesti ja myöhemmin ne kiinteistöt, joille kaupunki on väestönsuojapaikkojen käyttöoikeuksia siirtänyt. Yhtiö veloittaa VSS-kulut Yhtiön hallituksen hyväksymällä, todellisiin kustannuksiin perustuvalla veloituksella em. tahoilta.

Väestönsuojan kustannuksiin sisällytetään väestönsuojakäytön edellyttämät muut tilat kuten huolto- ja tekniset tilat, tekniset kuilut, poistumistiet, ovet ja muut VSS-käytön edellyttämät rakenteet, järjestelmät ja varusteet.

15.3. VSS-tilojen käyttöoikeus

Tällä sopimuksella Yhtiö luovuttaa Espoon kaupungille pysyvän oikeuden käyttää liitteen 6 mukaisista pysäköintipaikoista muodostuvaa VSS-tilaa ja siihen kuuluvia, VSS-käytön edellyttämiä tiloja, rakenteita ja laitteita siten, että Espoon kaupungilla tai niillä tahoilla, joille Espoon kaupunki on oikeuksia väestönsuojapaikkojen käyttöön siirtänyt, on käyttöoikeus yhteisväestönsuojissa olevien väestönsuojapaikkojen sekä niihin johtavien sisääntuloväylien käyttöön pelastuslain (379/2011) tarkoittamissa poikkeusoloissa tai muutoin viranomais määräysten edellyttäessä väestönsuojapaikkojen käyttöönottoa.

Normaalioloissa Yhtiöllä ja sen A-osakkailla on rajoituksetta oikeus käyttää väestönsuojatiloja autopaikoitukseen osana Yhtiön pysäköintilaitosta.

Kaupungilla on oikeus siirtää väestönsuojapaikkojen käyttöoikeus suojapaikka-kohtaisesti määriteltynä osuuksina alueen kiinteistöille. Kaupunki tekee erilliset VSS-sopimukset ja toimittaa ne tiedoksi Yhtiölle. Yhtiö ylläpitää kaupungin sille toimittamien sopimusten perusteella luettelo ko. tilaan osoitetuista käyttöoikeuksista ja niihin oikeutetuista kiinteistöistä.

16. Yhtiön tilojen käyttö liityntäpysäköintiin

Länsimetro Oy omistaa 370 Yhtiön osaketta, joita vastaavat pysäköintioikeudet osoitetaan metron liityntäpysäköinnin käyttöön. Nämä paikat osoitetaan Pysäköintilaitoksen liitteessä 7 osoitetulta alueelta. Länsimetro järjestää yhteistyössä Yhtiön kanssa näiden paikkojen käytön ja sopii siitä erikseen kohdassa 9. tarkoitettun, koko laitosta hoitavan operaattorin kanssa.

Mikäli liityntäpysäköintikäytöstä aiheutuu Yhtiölle hoito- ym. kustannuksia, jotka ylittävät pysyvästi muista autopaikoista syntyvät kustannukset, on Yhtiöllä oikeus veloittaa hallituksen päättämällä tavalla nämä kulut Länsimetro Oy:ltä tai siltä, jolle em. osakkeet ovat siirtyneet.

17. Keskushuollon / B-osakkaiden tilojen käyttö

Tämän osakassopimuksen ovat allekirjoittaneet myös Yhtiön B-osakkeita omistavat osakkaat. Koska Keskushuollon käyttöä ym. koskien B-osakkaiden tulee sopia keskinäisistä suhteistaan erikseen, ovat B-osakkaat tehneet tämän sopimuksen liitteeksi (liite 3) tulevan erillisen sopimuksen koskien Keskushuoltoa.

18. Yhtiön hallinnassa olevat tilat

18.1. Hissi-, porras- ja tekniset pysty-yhteydet

Perustuen kaupungin asemakaavan mukaiseen lunastukseen, jonka mukaiset tilat Yhtiö on kaupungilta edelleen vuokrannut, Yhtiö on tehnyt yläpuolisten tonttien omistajien kanssa sopimuksia pysty-yhteyksien eli kuilujen rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta kiinteistöjen alueella. Näihin sopimuksiin sisältyy investointi- ja ylläpito- ym. vastuiden ja kustannusten jakoperiaatteet sekä omistusraajat Yhtiön ja yläpuolisten kiinteistöjen välillä.

Kaikkien Yhtiön ja yläpuolisten kiinteistöjen em. vastuunjaon mukaan Yhtiön vastuulla olevien kuilujen, joihin luetaan kuiluissa olevat hissit, portaat, talotekniset ja jätehuoltoa ym. palvelevien laitteiden ja järjestelmien hankinnasta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta vastaa Yhtiö.

Yhtiön hallinnassa olevat pysty-yhteydet eli ns. kuilut jakaantuvat Pysäköintilaitosta, Keskushuoltoa ja siihen liittyviä Varastotiloja sekä kaikkia Yhtiön tiloja palveleviin teknisiin kuiluihin. Näiden eri käyttäjiä palvelevien kuilujen ylläpito-, huolto-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset jaetaan Yhtiön osakkeiden kesken siten, että kunkin kuilun em. kustannuksista vastaavat osakkaat, joiden hallitsemia tiloja kukin kuilu palvelee. Siltä osin kuin kuilut toimivat hätäpoistumisteinä, on kustannusjaosta sovittu jäljempänä kohdassa 18.2.2.

Tämän mukaisesti pysäköintilaitosta palvelevien kuilujen kustannukset kohdistetaan A-osakkaille, huoltopihaa ja Varastotiloja palvelevien kuilujen kustannukset B-osakkaille ja kaikkia Yhtiön tiloja palvelevien kuilujen kustannukset kohdistetaan A-osakkaille ko. osakkeiden osakelukumäärien suhteessa.

Yhtiö perii kustannukset em. perusteilla Osakkailta. Yhtiön hallitus päättää menettelytavoista, joilla nämä kustannusosuudet määritellään vuosittain ja peritään ko. Osakkailta, mikäli niitä ei Yhtiön päätöksillä voida sisällyttää hoitovastikkeisiin.

18.2. Hissit ja poistumistieyhteydet

18.2.1. Hissien, porras- ja teknisten pysty-yhteyksien ym. ylläpito

Kaikkien hissien, porras- ja teknisten pysty-yhteyksien ja laitteiden huollon, ylläpidon ja peruskorjauksen järjestää Yhtiö, ellei jonkin kiinteistökohtaisen hissien osalta toisin sovita siten, että ylläpidosta vastaa ko. kiinteistön omistaja. Yhtiö perii liitteen 9 mukaiset kustannusosuudet kultakin Osakkaalta. Osakkaiden keskinäinen vastuunjako kustannuksista on esitetty liitteessä 9.

Yhtiön ja yläpuolisten kiinteistöjen välinen kuilukohtainen ylläpidon, peruskorjauksen ja uusimisen vastuujako on sovittu kohdan 18.1. tarkoittamissa sopimuksissa. Yhteenveto em. vastuunjaosta on esitetty liitteessä 9. Yhtiön vastuulla olevan ylläpidon kustannukset jaetaan liitteen 9 mukaisesti kaikkien A- ja B-osakkaiden kesken.

18.2.2. Hätäpoistumistiet

Pysäköintilaitoksesta ylös johtavien, koko Yhtiön käytössä olevien poistumistieportaiden ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan Yhtiön kaikkien A-osakkaiden kesken osakelukumäärien suhteessa.

Keskushuollosta ylös johtavien hissien yhteydessä sijaitsevien, koko Yhtiön käytössä olevien poistumistieportaiden ylläpito- ja peruskorjauskustannukset jaetaan Yhtiön kaikkien A-osakkaiden kesken osakelukumäärien suhteessa.

18.3. Huoltopihavaraus

Yhtiön hallinnassa on ns. läntisen huoltopihavarauksen tilat noin 1920 m². Ko. tilat on rakennettu tarkoituksena varata mahdollisuus myöhemmin toteuttaa Yhtiön toiminta-alueen läntiselle osalle tulevia liiketiloja palveleva maanalaiset huoltotilat. Yhtiön hallitus tekee päätökset ja esitykset yhtiökokoukselle ko. tilan jatkorakentamisesta ja käytöstä sekä mahdollisesta siirtämisestä osakshallintaan. Tilojen siirtäminen käyttöön huoltopihana edellyttää uuden pystyyhteyden rakentamista, jonka kustannukset kattavat huoltopihan hallintaan oikeuttavien osakkeiden merkitsijät.

Toistaiseksi siihen asti, kunnes em. päätökset on tehty, ko. tilat ovat Yhtiön hallinnassa pysäköintitiloina, joissa sijaitsee 39 autopaikkaa, joiden käytöstä ja mahdollisesta vuokraamisesta päättää Yhtiön hallitus.

Näiden tilojen rakennuskustannukset on kohdistettu nykyisille A-osakkaille. Tämän vuoksi ko. tiloihin oikeuttavat uudet B-osakkeet tullaan tarjoamaan suunnatulla osakeannilla nykyisten A-osakkaiden tai niiden myöhempien omistajien merkittäväksi, ellei Yhtiön hallitus toisin päättä. Merkintähinnassa ja -ehdoissa otetaan huomioon ko. osakkaiden maksama osuus ko. tilojen rakennuskustannuksista.

18.4. Ajoyhteydet

Yhtiön hallinnassa ovat ajoyhteydet katualueille. Näiden yhteyksien osalta sekä itäisten että läntisten ajoyhteyksien osalta Espoon kaupunki on rakentanut Yhtiön ajoyhteyksiin liittyvät maanalaiset ajoyhteydet liitteen 10 mukaiseen rajaan asti. Yhtiö ja kaupunki ovat tehneet kunnallisteknisen sopimuksen, jonka mukaisesti vastuu ajoyhteyksien ylläpidosta, huollosta, peruskorjauksista ja uusimisesta jakaantuu.

18.5. Yhtiön tilojen käyttöoikeuden luovutus

Yhtiön hallitus voi päättää Yhtiön hallinnassa olevien tilojen käyttöä koskevista määräaikaikaisista luovutuksista kolmannelle siten, että tilat pysyvät arvonlisäverollisessa käytössä.

19. C-osakkaiden varastotilojen käyttö

19.1. Varastojen hoito ja hallinto

Kukin C-osakas vastaa hallinnassaan olevien varastojen hoidosta, huollosta ja ylläpidosta.

Varastojen Yhtiölle aiheuttamat kustannukset kohdistetaan edellä sanotulla tavalla yhtiöjärjestyksen mukaisesti C-osakkeiden hoitovastikkeeseen (hoitovastike 3).

19.2. Varastotilojen käyttö

Edellä kohdassa 2. sanotulla tavoin varastot on tarkoitettu toimiviksi osana Keskushuoltoa. Tämän mukaisesti C-osakkaat voivat luovuttaa varastojen käyttöoikeuden vain B-osakkaiden huoltopihaa käyttävien kiinteistöjen arvonlisäverovelvollisille käyttäjille tai vuokralaisille. Luovuttaminen muuhun käyttöön edellyttää B-osakkaiden sopimuksen (liite 3) kohdan 2. mukaisen johtoryhmän ja Yhtiön hallituksen suostumusta.

C-osakkaat vastaavat mahdollisten vuokralaistensa tai näiden alivuokralaisten varastoa koskevasta käytöstä suhteessa Yhtiöön ja muihin C-osakkaisiin. Niin ikään C-osakkaat vastaavat siitä, että näiden omistamien kiinteistöjen vuokralaiset tai alivuokralaiset noudattavat tämän sopimuksen ehtoja ja edellisessä kappaleessa mainitun Keskushuollon johtoryhmän sekä Yhtiön hallituksen antamia ohjeita koskien varastojen käyttöä.

20. D-osakkaiden Huoltokäytävän käyttö

Edellä kohdassa 2. sanotulla tavoin Huoltokäytävä on tarkoitettu toimivaksi osana Keskushuoltoa. Tämän mukaisesti D-osakkaat voivat luovuttaa Huoltokäytävän käyttöoikeuden vain D-osakkaiden Huoltokäytävää käyttävien kiinteistöjen arvonlisäverovelvollisille käyttäjille tai vuokralaisille. Luovuttaminen muuhun käyttöön edellyttää Yhtiön hallituksen suostumusta.

D-osakkaat vastaavat mahdollisten vuokralaistensa tai näiden alivuokralaisten Huoltokäytävää koskevasta käytöstä suhteessa Yhtiöön ja muihin D-osakkaisiin. Niin ikään D-osakkaat vastaavat siitä, että näiden omistamien kiinteistöjen vuokralaiset tai alivuokralaiset noudattavat tämän sopimuksen ehtoja ja kohdassa 19.2. mainitun Keskushuollon johtoryhmän sekä Yhtiön hallituksen antamia ohjeita koskien tilojen käyttöä.

21. Tapiolan Keskustavalvomo Oy

Yhtiö on osakkaana Tapiolan Keskustavalvomo Oy -nimisessä yhtiössä, joka yhtiö on perustettu järjestämään ja toteuttamaan Tapiolan keskuksen palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyviä järjestelmiä. Yhtiö on tehnyt palvelu- ja ylläpitosopimuksen, jossa määritellään Yhtiön käyttämät palvelut. Kustannukset kohdistetaan osakelukumäärien suhteessa kaikille Yhtiön A-, B-, C- ja D-osakkaille, ellei hallitus aiheuttamisperiaatteella pääätä kustannuksen kohdistamisesta toisin.

22. Muut ehdot

22.1. Tiedonannot

Tätä sopimusta koskevat ja muut tiedonannot Osakkaille toimitetaan kunkin Osakkaan Yhtiön osakeluetteloon merkityllä osoitteella.

22.2. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien Yhtiön osakkeenomistajien yhteisellä sopimuksella.

Mikäli lainsäädännön muutosten, rakennusvalvontaviranomaisten kannanottojen tai muun syyn johdosta velvoiteautopaikkajärjestelyjä ei voida toteuttaa enää tämän sopimuksen tarkoittamalla tavalla, sitoutuvat osakkaat sopimaan tarvittavista järjestelyistä, joilla siihen asti toteutettuja velvoiteautopaikkasopimuksia ja mahdollisesti myöhemmin solmittavia sopimusjärjestelyjä voidaan muuttaa siten, että toteuttavat järjestelyt täyttävät velvoiteautopaikkoihin oikeutettujen tonttien rakennusluvuissa asetetut ehdot.

Mikäli muiden säännösten tai viranomaispäätösten johdosta on muita tämän sopimuksen mukaisia järjestelyjä muutettava, toimitaan vastaavalla tavalla.

Selvennyksenä todetaan, että nämä uudet, mahdolliset järjestelyt eivät saa aiheuttaa Yhtiölle tai muille osakkeenomistajille kustannuksia tai rajoittaa näiden oikeuksia.

22.3. Aiemmat osakassopimukset

Tämän sopimuksen astuessa voimaan lakkaavat kaikki Osakkaiden väliset aiemmat voimassa olevat sopimukset eli Osakassopimus 8.5.2017, B-osakkaiden sopimus 8.5.2017 sekä Muutosliite I ja II 22.1.2020 olemasta voimassa.

22.4. Voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan, kun se on allekirjoitettu ja Espoon kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimus on voimassa kunkin Osakkaan osalta niin kauan kuin Osakas omistaa Yhtiön osakkeita.

Mikäli joku Osakkaista luopuu osuudestaan hankkeessa ja / tai omistamistaan Yhtiön osakkeista edellä kohdassa 11. sanotulla tavalla, lakkaa tämä sopimus olemasta voimassa ko. Osakkaan osalta heti, kun ilmoitus luopumisesta on tehty, osakkeet myyty ja tilisuhteet selvitetty ja uusi Osakas on sitoutunut tähän sopimukseen ja Osakkaita sitoviin Yhtiön yhtiökokousten ja hallituksen päätöksiin.

22.5. Salassapito

Allekirjoittaneet osapuolet sitoutuvat olemaan paljastamatta tai olemaan käyttämättä hyväkseen toistensa liiketoiminnoista tämän sopimuksen nojalla saamiaan liikesalaisuuksia, taloudellisia tai teknisiä tietoja tms. yrityssalaisuuden piiriin kuuluvia seikkoja.

Hankkeen julkistamisesta ja sen jälkeen julkisuuteen ja kolmansille osapuolille muuten annettavan informaation periaatteista ja muusta yhteydenpidosta päättää hallitus.

22.6. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta ja sen perusteella tehtävästä yhteistyöstä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista ei päästä neuvottelemalla yksimielisyyteen, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

23. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kymmenen (10) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osakkaalle ja yksi Yhtiölle.

Espoossa, ____ päivänä _____kuuta 2022

KIINTEISTÖ OY BIENS

TAPIOLAN TOIMITALO OY

KIINTEISTÖ OY LÄNSITUULENTIE

LÄNSIMETRO OY

ESPOON KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY TAPIOLA GARDEN

KIINTEISTÖ OY TAPIOLAN LÄNSIKULMA

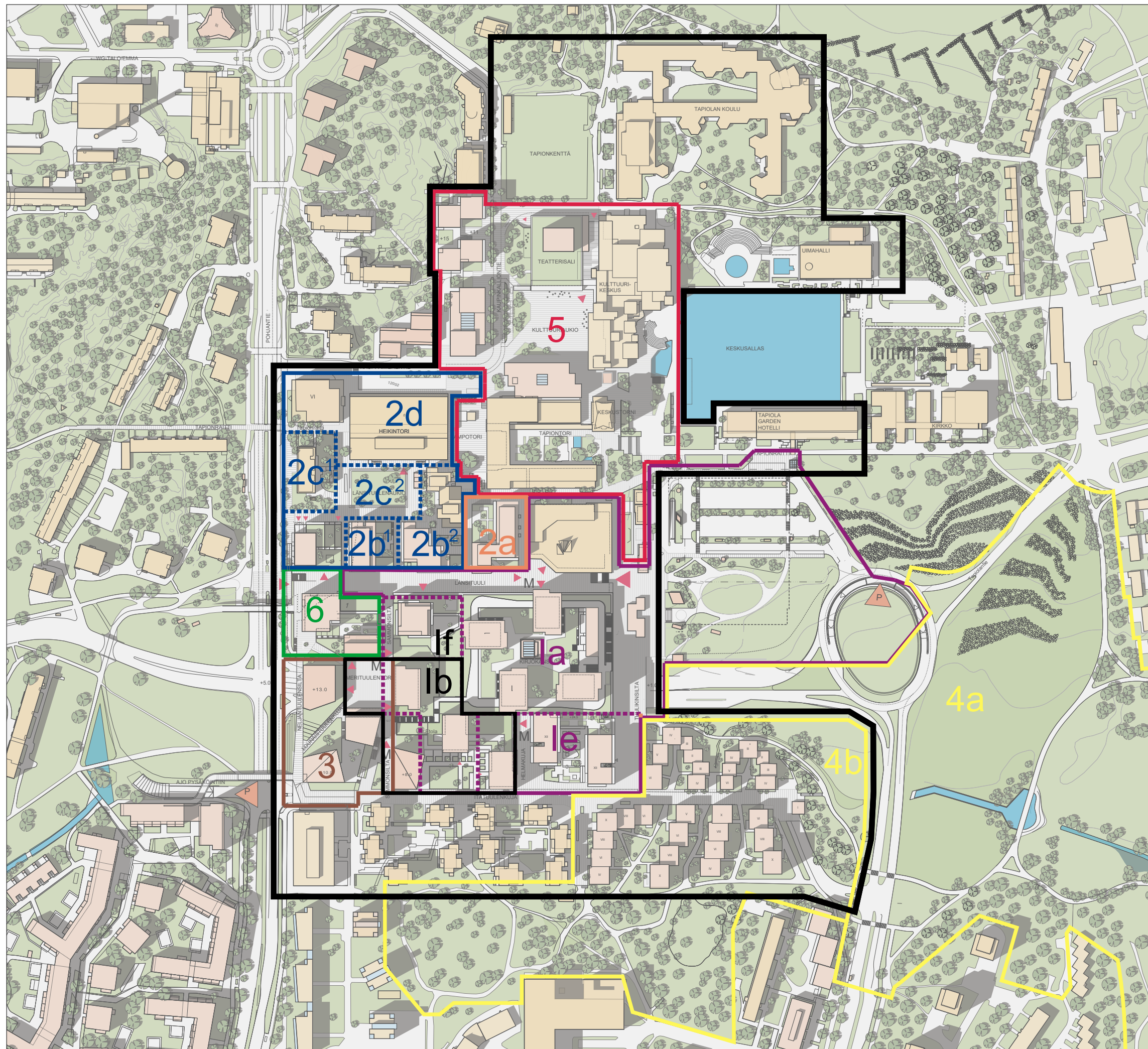
KIINTEISTÖ OY TAPIOLAN KULTTUURIAUKIO


KIINTEISTÖ OY ESPOON KAUPPAKESKUS
LÄNSITUULI



Edellä olevan hyväksymme yhtiötä sitovaksi



Espoossa, ____ päivänä _____kuuta 2022










TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI OY

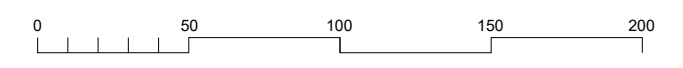
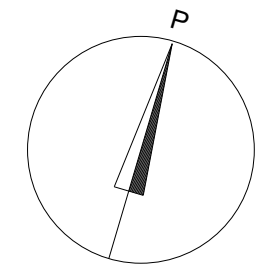


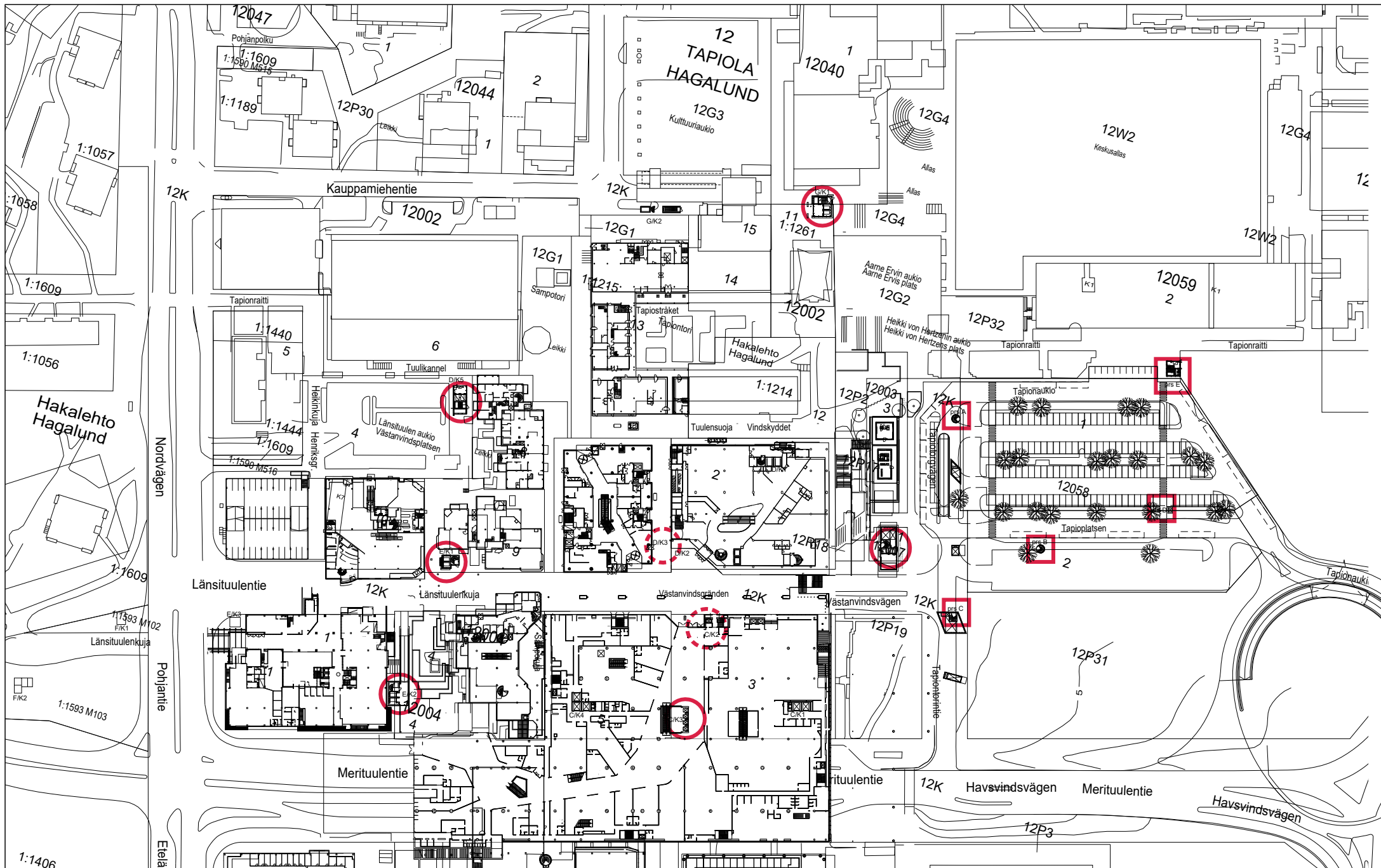
-  TKP OY, TOIMINTA-ALUE

-  RAKENNETTU ENNEN VUOTTA 2010
-  RAKENNETTU VUODEN 2010 JÄLKEEN

-  PÄÄSISÄÄNKÄYNNIT
-  AJOYHTEYS KESKUSPYSÄKÖINTIIN JA -HUOLTOON

-  KAAVAMUUTOSALUEEN RAJA (KAAVA-ALUE I)
-  KAAVA-ALUEIDEN Ia, Ib, Ic, Id JA Ie VÄLINEN RAJA (VANHA)
-  KAAVA-ALUE 2a
-  KAAVA-ALUE UUSI I b (+ I f)
-  KAAVA-ALUE 2
-  KAAVA-ALUE 3
-  KAAVA-ALUE 4
-  KAAVA-ALUE 5
-  KAAVA-ALUE 6





TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

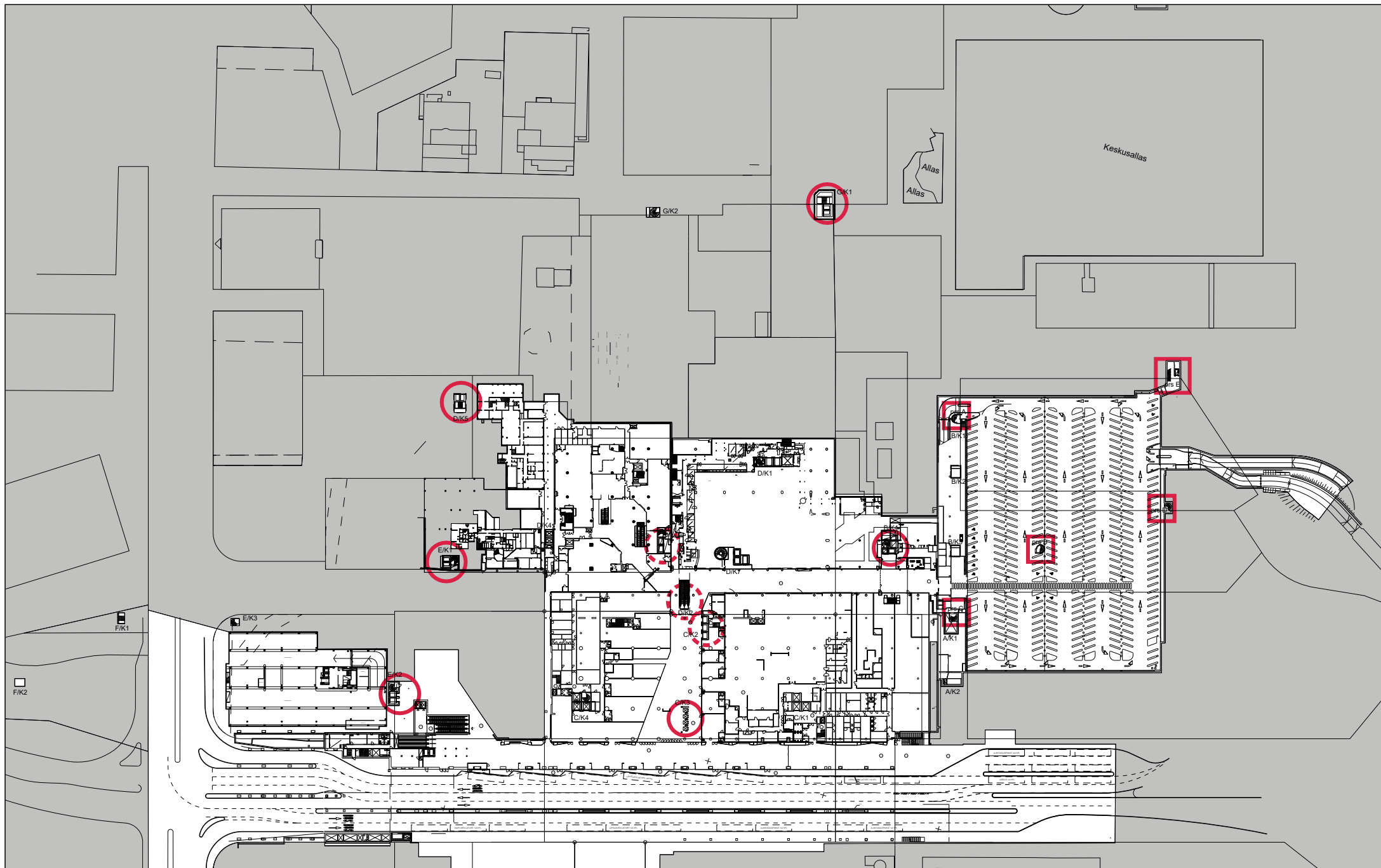
MAANTASO, ~+12.000

LIITE 2, sivu 1(6)

 HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE M-TASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE TAPPYSTÄ



TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

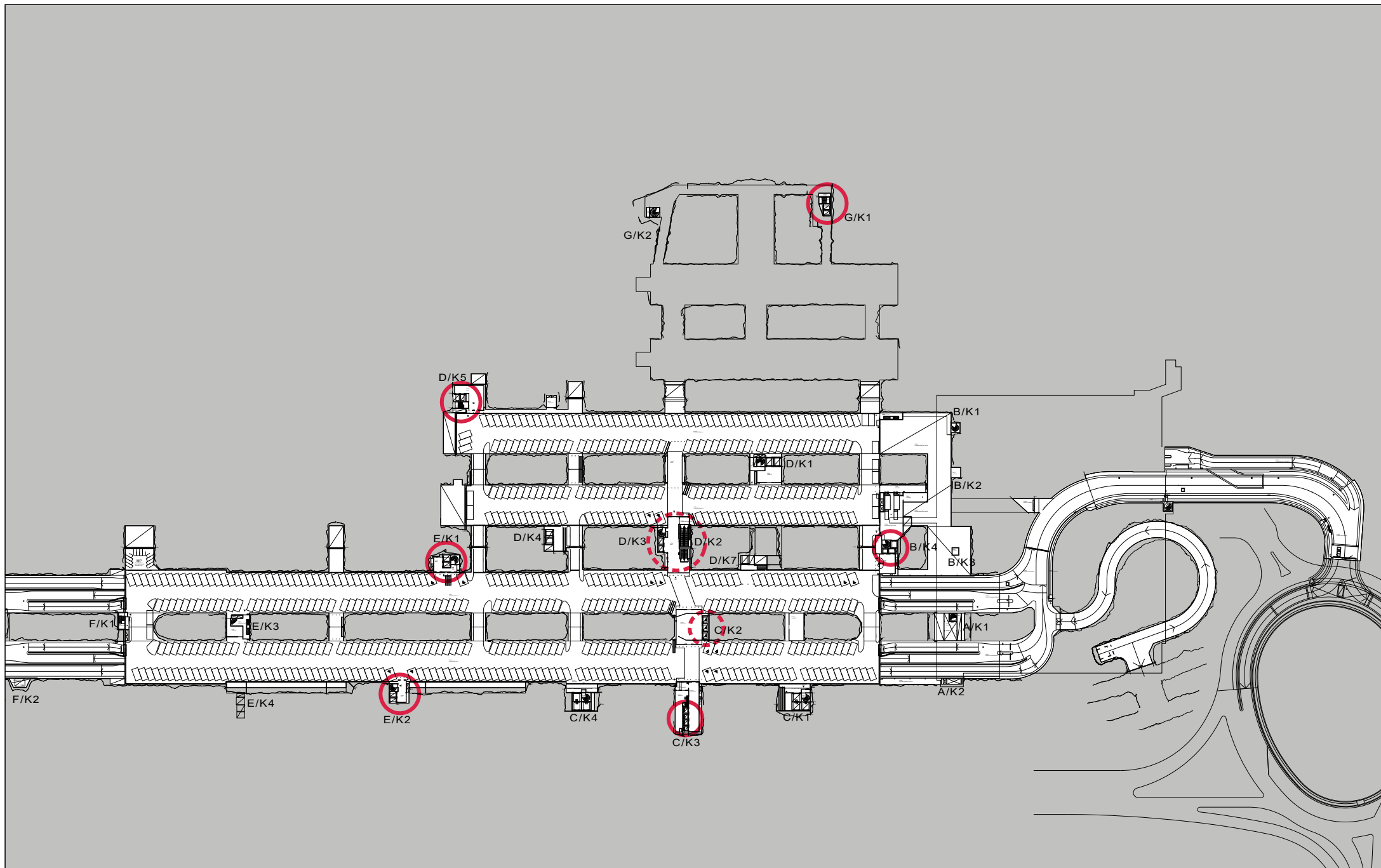
KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

TASO M

 HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE M-TASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE TAPPYSTÄ



TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

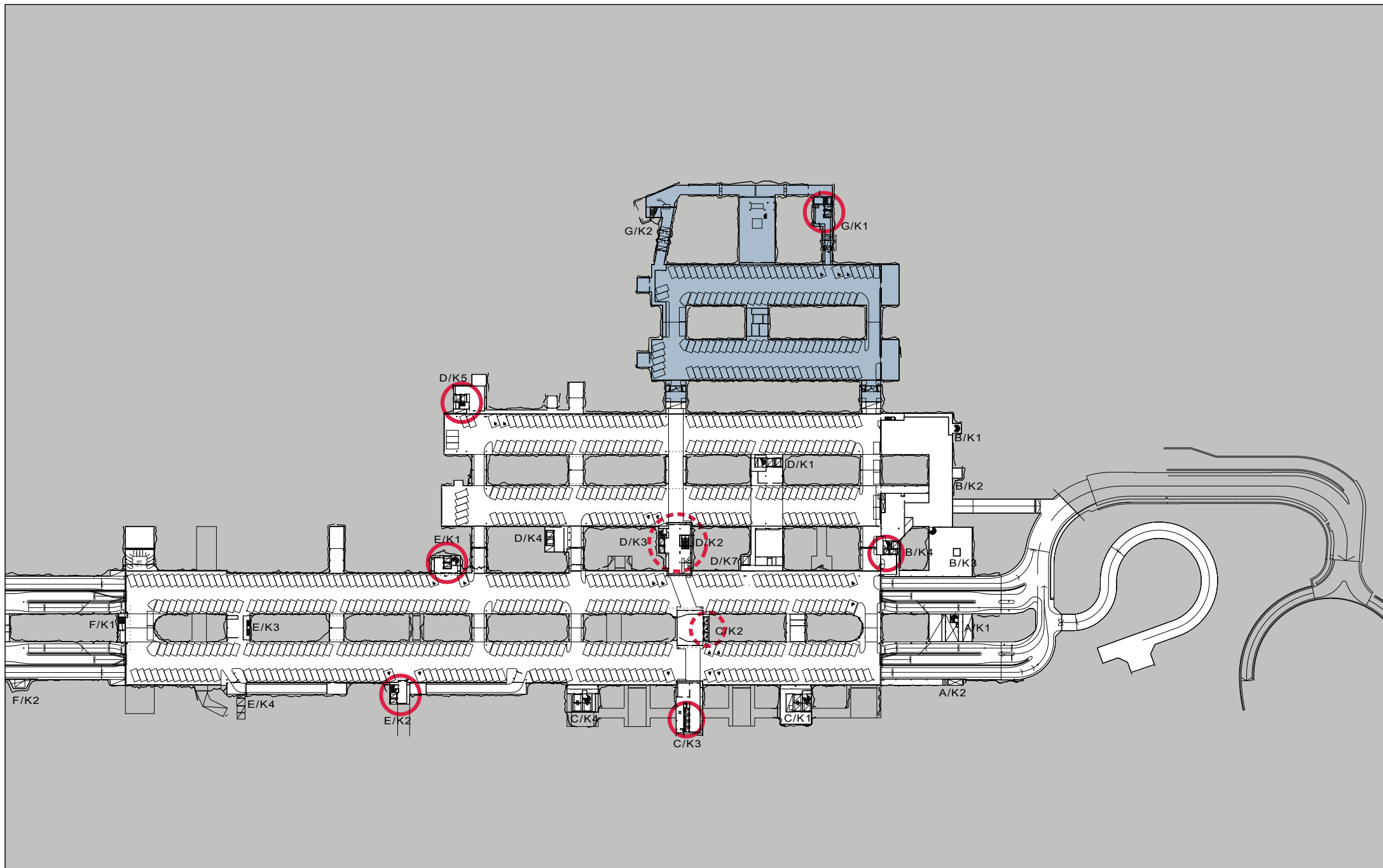
KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

TASO P1

LIITE 2, sivu 3(6)

 HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE M-TASOLTA



TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

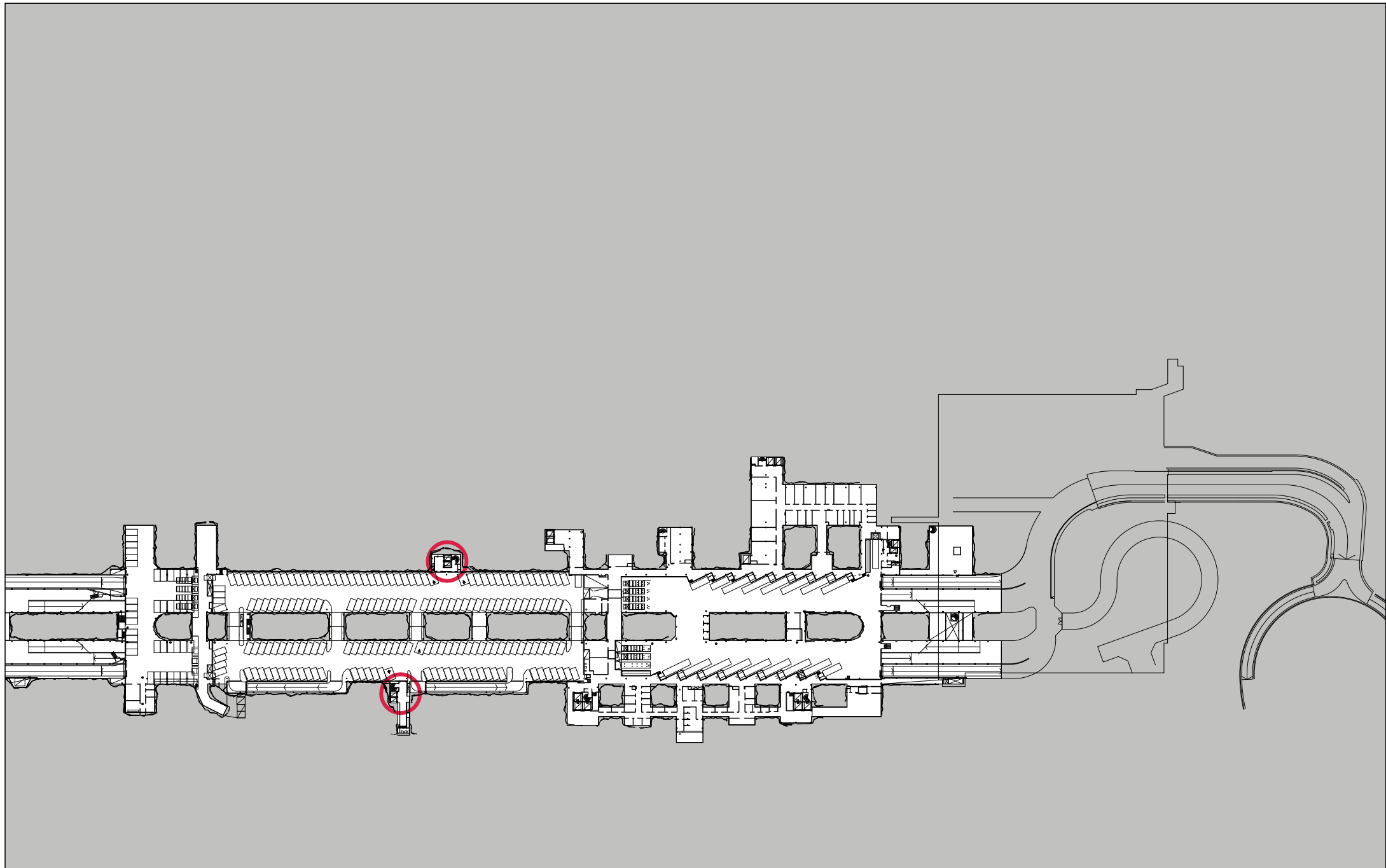
TASO P2

LIITE 2, sivu 4(6)

 HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA

 HENKILÖLIIKENNE M-TASOLTA

 VÄESTÖNSUOJA



TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

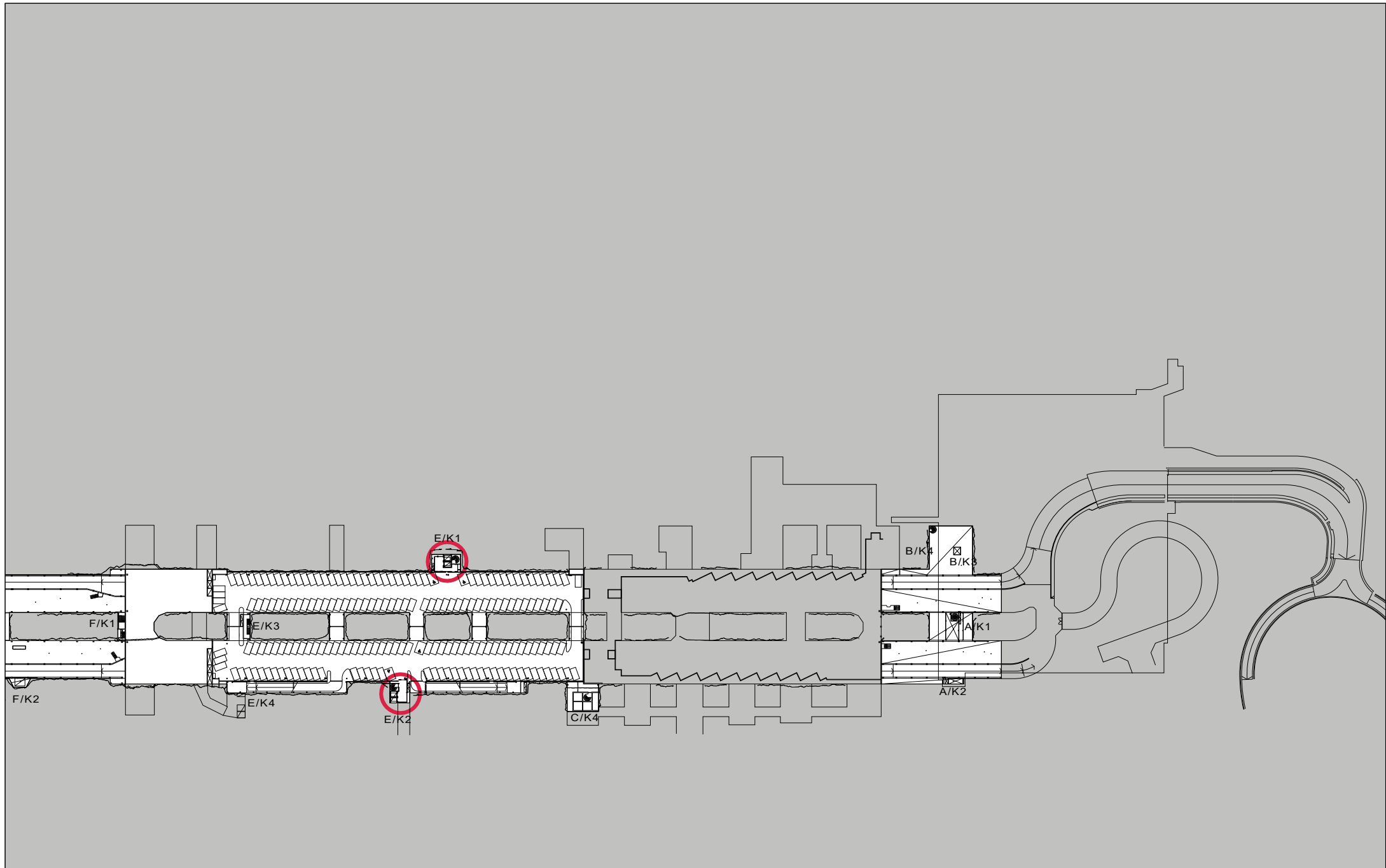
KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

TASO P3

LIITE 2, sivu 5(6)



HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA



TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI

HKP 20.08.2021

KULKUYHTEYDET PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

TASO P4

LIITE 2, sivu 6(6)



HENKILÖLIIKENNE MAANTASOLTA

LIITE 3 / OSAKASSOPIMUS __.__.2022**B-osakkaiden sopimus keskushuollon hallinnosta ja käytöstä**

Allekirjoittaneet Espoon kaupungin Tapiolan liikekeskuksen alueella kiinteistöjä omistavat yhtiöt ja Espoon kaupunki, jotka omistavat seuraavasti Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n osakkeita sekä hankkeen toteuttajana Tapiolan Keskuspysäköinti Oy (jäljempänä **Yhtiö**)

<u>Osakas</u>	<u>B-osakelukumäärä</u>
Kiinteistö Oy Biens	81
Tapiolan Toimitalo Oy	182
Kiinteistö Oy Espoon Kauppakeskus Länsituuli ja	45
Espoon Kaupunki	45

(jäljempänä yhteisesti **B-osakkaat**)

ovat tänään allekirjoittaneet Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n osakassopimuksen (jäljempänä **Osakassopimus**). Tähän sopimukseen liittyen B-osakkaat ja Yhtiö ovat lisäksi sopineet tällä liitesopimuksella Keskushuollon ylläpitoa ja käyttöä koskevista asioista:

1. Keskushuollon johtoryhmä

Yhtiön B-osakkaat ovat tällä sopimuksella sopineet keskinäisistä suhteistaan. Mikäli Yhtiön hallitus niin päättää, muodostetaan ja valitaan Yhtiön hallituksen päätöksellä B-osakkaiden keskuudestaan nimeämä Keskushuollon johtoryhmä, johon jokainen B-osakkaista on oikeutettu nimeämään yhden jäsenen. Johtoryhmä nimeää keskuudestaan puheenjohtajan. Johtoryhmä edustaa B-osakkaita Keskushuoltoa koskevissa asioissa suhteessa Yhtiöön.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Yhtiön osakkaina yhtiökokouksessa ym. puhevaltaa käyttää itsenäisesti kukin osakas.

Johtoryhmä edustaa keskushuoltoa koskevissa asioissa B-osakkaita näiden yhteisissä asioissa suhteessa Yhtiön hallitukseen ja toimitusjohtajaan. Mikäli jokin Yhtiön nimissä tehtävä Keskushuoltoa koskeva sopimus edellyttää B-osakkaiden hyväksynnän, antaa tämän suostumuksen johtoryhmä.

Johtoryhmä pyrkii muodostamaan Keskushuoltoa koskevissa asioissa Osa-
puolten yhteisen kannan yksimielisesti. Mikäli tällaista yhteistä kantaa ei
voida B-johtoryhmässä neuvotteluteitse saavuttaa, ratkaistaan asia johto-

ryhmässä äänestyksellä siten, että kunkin B-osakkaan edustajalla on ko. osapuolen B-osakkeiden lukumäärää vastaava äänimäärä.

2. B-osakkaiden hallinta-alue

Keskushuollon tilat ovat yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaikkien B-osakkaiden yhteishallinnassa.

3. Keskushuollon tilojen hoito, ylläpito ja peruskorjaus

3.1. Kustannusten kattaminen

B-osakkaat vastaavat Keskushuollon tilojen hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksista osakkuksiensa mukaisilla kustannusosuuksilla. Tämän mukaisesti B-osakkaat vastaavat niiden kattamiseksi perittävän vastikkeen maksamisesta yhtiöjärjestyksen mukaisesti suhteessa Yhtiöön.

Hissien ja poistumisteiden ylläpidosta ym. on sovittu Osakassopimuksen kohdassa 18.2.1.

Erikseen on sovittu, että B-osakkaiden maksettavaksi tuleva yhtiön hoitovastike 2 jaetaan B-osakkaiden kesken siten, että Espoon kaupunki kattaa vain sen yhtiön hallintaan, kiinteistöveroon, vakuutuksiin ym. tilojen käytöstä riippumattomiin kuluihin kohdistuvan osuuden, jonka yhtiön lukuun Espoon kaupunki on merkinnyt B-osakkeita. Kun kaupunki siirtää B-osakkeen uudelle omistajalle, vastuu hoitovastikkeesta on siirrosta alkaen sama kuin muilla B-osakkailla. Hissien D/K4 osalta vastuu siirtyy niille tulevan Sampokujan aluetta ympäröiville B-osakaskiinteistöille, joita huoltohissikuilu palvelee. Jäljempänä kohdassa 4.3. on sovittu kaupungin pysyvistä osakeomistuksesta koskien 4 B-osaketta liittyen jätehuollon järjestämiseen.

3.2. Kustannusjaon tarkistaminen

Mikäli Keskushuollon käytöstä saadun tiedon ja kokemuksen perusteella, B-osakkaat toteavat, että em. osakelukumäärien mukainen hoitokustannusten kustannusjako ei vastaa todellisia, käytöstä aiheutuvia kustannuksia, on B-osakkaalla oikeus pyytää johtoryhmää selvittämään hoito- ja ylläpidon kustannusjaon tarkistamista.

Mikäli johtoryhmässä todetaan aiheuttamisperiaatteen mukaan määriteltävän todellisten kustannusten jaon poikkeavan pysyvästi ja olennaisesti osakkuuksien mukaisesta jaosta, B-osakkaat neuvottelevat B-osakkeiden omistusjaon muuttamisesta tai muusta järjestelystä, jolla kustannusjako voidaan saattaa vastaamaan paremmin todellisia kustannuksia.

4. Keskushuollon käyttö

4.1. Kuormaus ja purku

B-osakkaat käyttävät Keskushuoltoa omistamiensa kiinteistöjen huolto- liikenteeseen, kuten tavaraliikenteeseen ja jätehuollon järjestämiseen. Tästä johtuen pysäköiminen Keskushuollon alueella tilapäistä pysäköintiä lukuun ottamatta on kielletty.

B-osakkaat sitoutuvat pitämään käytössään olevat tilat siistinä ja esteettöminä.

Keskushuollon kuormaus- ja purkualueet sekä huoltokäytävät tulee pitää vapaina eikä niitä saa käyttää tavaransäilytystiloina. B-osakkaiden tulee viipymättä siirtää tavaransa omiin tiloihinsa. Mikäli joku B-osakkaista jättää tavaroita yhteisiin tiloihin pidemmäksi aikaa eikä poista niitä kirjallisen kehotuksen jälkeen, on Yhtiöllä oikeus poistaa ja varastoida tavarat ko. osapuolen lukuun.

Kukin B-osakas vastaa siitä, että niiden käyttämät jakeluautot noudattavat Yhtiön tai Keskushuollon johtoryhmän Keskushuollon käytöstä kulloinkin annettuja ohjeita ja etteivät ko. jakeluautot riko Keskushuollon rakenteita tai laitteita. B-osakkaat ovat korvausvelvollisia käyttämiensä jakelu- yms. autojen Keskushuollolle aiheuttamista vahingoista. Vahingon korvanneella B-osakkaalla on oikeus periä kattamansa vahingot vahingon aiheuttajalta.

4.2. Tilapäinen käyttö muuttoihin ja huoltoon

Keskushuollon tiloja ja yhteyksiä voidaan tilapäisesti käyttää Toiminta-alueella olevien kiinteistöjen asukkaiden muuttoihin ja teknisten järjestelmien huoltoon. Ko. toiminnasta vastaa kukin B-osakas, joka on osoittanut tilapäisen käyttäjän Keskushuollon tiloihin. Tilapäisen muutto- ja huoltokäytön tulee noudattaa Keskushuollon järjestysmääräyksiä ja muuta ohjeistusta sekä Yhtiön toimitusjohtajan tai kiinteistön huollosta vastaavan tahon antamia ohjeita.

4.3. Jätehuolto

Tapiolan keskukseen toteutetaan jätteiden imukuljetusjärjestelmä. Järjestelmän asentamisesta ja käytön edellyttämien tilojen, putkien ja rakenteiden sekä järjestelmään kuuluvien laitteiden ja järjestelmien investoinnista, ylläpidosta ja peruskorjauksista vastaa Yhtiö. Nämä kustannukset katetaan B-osakkaiden kesken osakelukumäärien suhteessa osana Keskushuollon investointia ja hoitokuluja.

Yhtiö huolehtii johtoryhmän päättämällä ja Yhtiön hallituksen hyväksymällä tavalla jätehuollon järjestämisestä sellaisille kiinteistöille, joiden jätehuolto asemakaavan ja laaditun alueen yleissuunnitelman mukaan on toteutettava keskitetysti Yhtiön tilojen kautta. Yhtiö tekee näiden kiinteistöyhtiöiden kanssa asiasta sopimuksen ja veloittaa näiltä jätehuollon käyttäjiltä ao. toiminnan sekä järjestelmien ylläpito- ja peruskorjauskustannukset kattavan korvauksen.

Siltä osin kuin kyse ei ole imukuljetusjärjestelmän käytöstä, Keskushuollon tiloja käytetään B-osakkaiden ja alueen asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen jätehuollon järjestämisessä hallinnassaan olevien tilojen kautta ja niitä käytetään. B-osakkaat ovat vuokranneet kohdassa 4.5. sanotulla tavalla Keskushuollon tilat huolto-operaattorille, joka vastaa jätehuollon järjestämisestä. B-osakkaat ja asunto-osakeyhtiöt vastaavat itse tällaisen jätehuollon aiheuttamista kustannuksista. Mikäli B-osakkaat järjestävät yhteisen jätehuollon, sovitaan tämän jätehuollon aiheuttamista kustannuksista myöhemmin erikseen pitäen kuitenkin lähtökohtana tässä sopimuksessa mainittuja periaatteita.

B-osakkaat vastaavat siitä, ettei jätehuollosta annettuja ohjeita tai määräyksiä rikota, ja ettei jätehuollon järjestämisestä Keskushuollon kautta aiheudu haittaa tai vaaraa Keskushuollon muille käyttäjille.

Yhtiö järjestää johtoryhmän päättämällä ja Yhtiön hallituksen hyväksymällä tavalla myös Merituulentien yhteisomistetun rakennuksen, bussiterminaalin ja Länsimetron metroaseman jätehuollon. Espoon kaupunki sitoutuu pitämään omistuksessaan pysyvästi 4 B-osaketta em. tilojen jätehuollon järjestämiseksi ja maksaa niitä osakkeita vastaavaa hoitovastiketta 4.3.2019 alkaen. Espoon kaupunki maksaa Yhtiölle em. tilojen jätekuljetusreittien järjestämisen suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Espoon kaupunki, Tapiolan Keskustalvomo Oy, HSL ja HKL sitoutuvat tekemään yhteistyösopimuksen em. tilojen jätteiden kuljettamisesta Keskushuollon tiloihin saman yhteisen operaattorin kanssa, jonka kanssa B-osakkaat tekevät jäljempänä kohdassa 4.5 tarkoitetun sopimuksen koko Keskushuollon hallinnan luovuttamisesta yhteiselle operaattorille osakkaiden, TKP:n ja operaattorin välisellä vuokrasopimuksella.

4.4. Pelastuslaitos

Pelastuslaitos ja muut viranomaiset voivat käyttää Keskushuoltoa ja sen yhteyksiä pelastus- ym. viranomaistehtävien hoitoon.

4.5. Operaattori

B-osakkaat ja Yhtiö ovat tehneet 15.12.2020 vuokrasopimuksen huolto-operaattorin kanssa koskien Keskushuollon tiloja. Sopimuksen mukaisesti operaattori on velvollinen harjoittamaan jätehuollon keräys- ja kuljetustoimintaa sekä tavarahuollon järjestämistä ja muuta palvelutoimintaa. Sopimus on voimassa toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Operaattori tekee jokaisen B-osakkaan kanssa erillisen palvelusopimuksen jätehuollon ym. järjestämisestä.

Osakkaat sitoutuvat hyvissä ajoin ennen voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymistä neuvottelemaan ja sopimaan siitä, millä tavoin Keskushuollon vuokraus tai muunlainen käyttö sekä jätehuolto hoidetaan. Nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä Osakkaat tekevät yhdessä vastaavan tai vastaavat vuokrasopimukset yhdessä valitun operaattorin kanssa, ellei seikseen sovita muusta ALV-verotuksen kannalta tarkoituksenmukaisesta järjestelystä.

4.6. Järjestysmääräykset ja muu ohjeistus

B-osakkaat sitoutuvat käyttämään Keskushuollon tiloja siten, ettei tästä käytöstä aiheudu kohtuutonta haittaa muille. Lisäksi B-osakkaat sitoutuvat toiminnassaan käyttämään Keskushuollon tiloja siten, että lakeja tai muita viranomaisen asettamia sääntöjä tai ohjeita noudatetaan.

Koska Keskushuolto on osa Yhtiön omistamaa maanalaista laitosta, on Yhtiön hallituksella oikeus antaa tilojen käytöstä ja ylläpidosta rakennuslupiin ja säännöksiin yms. perustuvia ohjeita. Keskushuollon johtoryhmä edustaa B-osakkaita suhteessa hallitukseen ja B-osakkaat ovat velvolliset noudattamaan Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän antamia ohjeita tilojen käytöstä ja ylläpidosta.

Keskushuollon johtoryhmä antaa tarkempia järjestysmääräysluonteisia ohjeita koskien Keskushuollon käyttöä. Johtoryhmä voi antaa myös erilaisia harkitsemiin etuoikeusmääräyksiä siinä tilanteessa, että Keskushuollon kapasiteetti ei ilman ko. määräyksiä riitä kaikkien B-osakkaiden huoltoliikenteen järjestämiseen ilman ruuhkautumista tms. haittaa.

5. Kiinteistöjen vuokralaiset

Osapuolet vastaavat mahdollisten vuokralaistensa tai näiden alivuokralaisten Keskushuoltoa koskevasta käytöstä suhteessa Yhtiöön ja muihin Osapuoliin. Niin ikään Osapuolet vastaavat siitä, että näiden omistamien kiinteistöjen vuokralaiset tai alivuokralaiset noudattavat tämän sopimuksen ja Keskushuollon johtoryhmän sekä Yhtiön hallituksen antamia ohjeita koskien Keskushuollon käyttöä.

6. Sopimuksen siirto

Kukin B-osakas on oikeutettu siirtämään tämän sopimuksen yhdessä Osakas-sopimuksen kanssa kolmannelle vain siinä yhteydessä, kun B-osakas siirtää omistamansa B-osakkeet kolmannelle Keskushuoltoa käyttävän alueen kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Ehtona luovutukselle on, että uusi omistaja ottaa vastatakseen etukäteen kirjallisesti tästä sopimuksesta. Erikseen todetaan, että Espoon kaupungilla on oikeus edellä sanotuin tavoin luovuttaa B-osakkeita alueen kiinteistöjen luovutusten tai alueen kiinteistöjen peruskorjausten tai uudisrakentamisen yhteydessä.

7. Muut ehdot

7.1. Voimaantulo

Tämä sopimus astuu voimaan heti kaikkien B-osakkaiden sen allekirjoitettua. Tämä sopimus on voimassa kunkin B-osakkaan osalta niin kauan kuin se omistaa B-osakkeita.

7.2. Huoltotilojen lisärakentaminen

Keskushuollon suunnitelmissa on varauduttu siihen, että keskuspysäköintiin voidaan sen länsiosaan toteuttaa toinen huoltopiha ns. Läntinen Keskushuolto. Allekirjoittaneet B-osakkaat tulevat tekemään tähän sopimukseen mahdolliset tarvittavat muutokset ja lisäykset siltä osin kuin Läntisen Keskushuollon suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttää esim. yhteyden suunnittelun, rakentamisen ja tilojen käytön osalta. Läntisen keskushuollon tilavarausten rakentaminen kuuluu A-osakkaiden katettaviin Pysäköintilaitoksen kustannuksiin.

7.3. Pääsopimuksen ehdot

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin määrätty, noudatetaan Keskushuollon käyttöön ja B-osakkaiden velvollisuuksiin Osakassopimuksen ehtoja muun muassa kohdan 11. ALV-statuksen säilyttämisen osalta.

8. Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta ja sen perusteella tehtävästä yhteistyöstä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joista ei päästä neuvottelemalla yksimielisyyteen, ratkaistaan käräjäoikeudessa.

9. Jakelu ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu viisi (5) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin B-osakkaalle ja yksi (1) Yhtiölle.

Espoossa, __. päivänä _____ kuuta 2022

KIINTEISTÖ OY BIENS

TAPIOLAN TOIMITALO OY

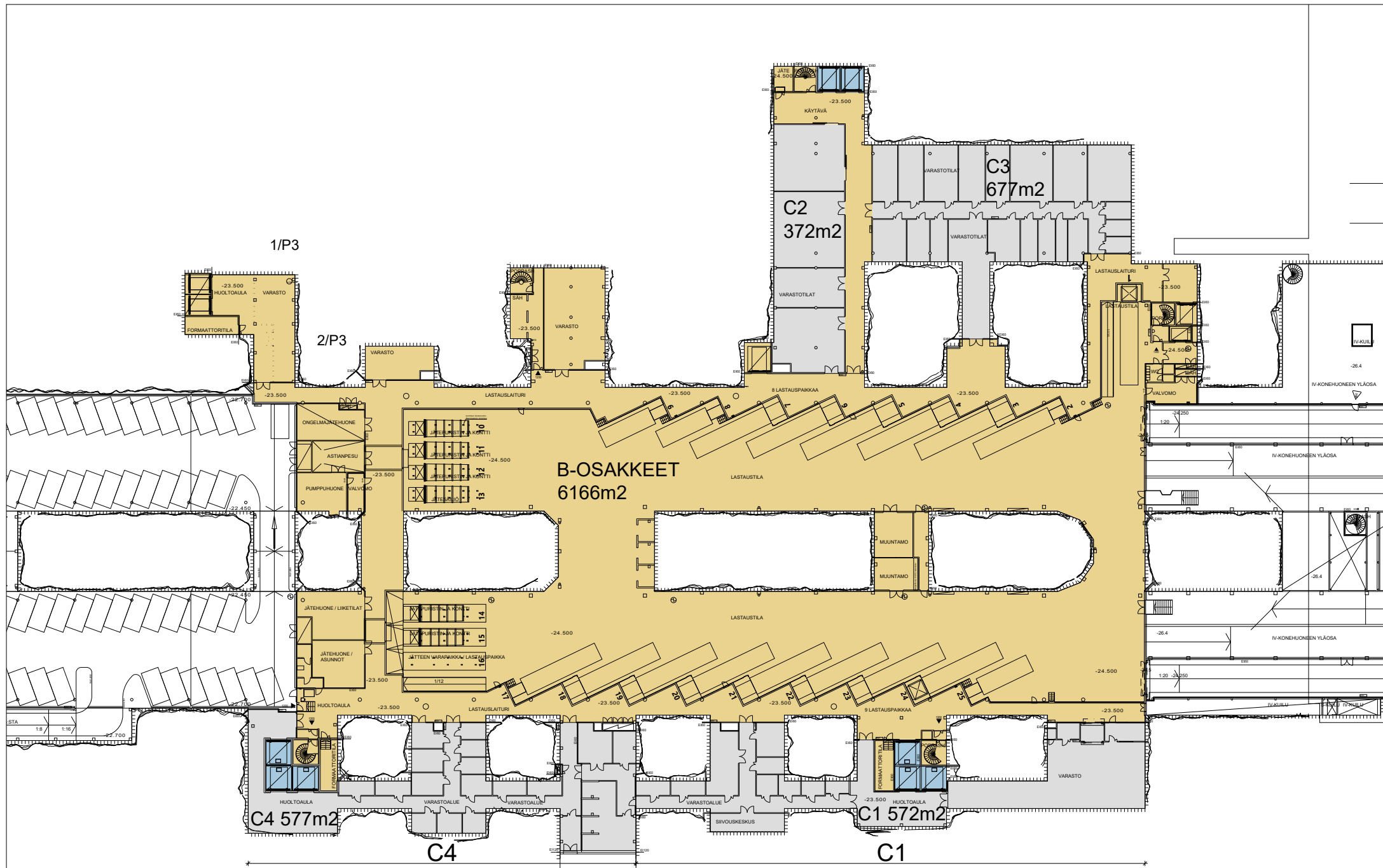
KIINTEISTÖ OY ESPOON
KAUPPAKESKUS LÄNSITUULI

ESPOON KAUPUNKI

Edellä olevan hyväksymme yhtiötä sitovaksi

Espoossa, __. päivänä _____ kuuta 2022

TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI OY



VELVOITEPAIKKASOPIMUS

Sopimuksen tausta ja peruste

Asunto Oy / Kiinteistö Oy (jäljempänä **Kiinteistöyhtiö**) omistaa/hallitsee vuokraoikeuden nojalla Espoossa kiinteistön (*kiinteistötunnus*) _____ osoitteessa _____ (jäljempänä **tontti**). Tontin rakennusluvan / asemakaavan ehtojen mukaisesti tontin omistaja voi osoittaa asemakaavan mukaiset ___ autopaikkaa yleisestä pysäköintilaitoksesta.

Asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätään, miten autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Tämä tarkoittaa sitä, että ennen rakennuksen käyttöönottoa rakennuslupapäätöksen mukaisen määrän autopaikkoja tulee olla rakennettu tai muuten järjestetty tai osoitettu määrältään ja sijainniltaan ko. kiinteistön rakennuslupapäätöksen ehtojen mukaisesti. Näitä autopaikkoja kutsutaan velvoiteautopaikoiksi. Autopaikkojen käytöstä ja käyttökorvauksista sovitaan erikseen autopaikkojen omistajan ja autopaikkoja käyttävän kesken.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy (jäljempänä **Pysäköintiyhtiö**) omistaa Tapiolan keskuksessa sijaitsevan pysäköintilaitoksen.

X (osakkeiden omistaja) omistaa Pysäköintiyhtiön osakkeita, jotka tuottavat kukin oikeuden yhden ajoneuvon pysäköimiseen rajatulle nimeämättömälle paikalle Pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksessa.

Sitoumukset

Edellä mainittuun Kiinteistöyhtiön autopaikkavelvoitteiden täyttämiseksi X ja Kiinteistöyhtiö ovat sopineet seuraavaa:

1. X Pysäköintiyhtiön osakkeenomistajana sitoutuu em. Kiinteistöyhtiön autopaikkavelvoitteiden täyttämiseksi varaamaan ja osoittamaan pysyvästi yhteensä ___ autopaikkaa Pysäköintilaitoksesta Kiinteistöyhtiön tontin autopaikkavelvoitteen täyttämistä varten ja säilyttämään mainitut autopaikat tulevaisuudessa Kiinteistöyhtiön tontin velvoitepaikkoina.

X ja Kiinteistöyhtiö sitoutuvat pysyttämään tämän sopimuksen voimassa myös Kiinteistöyhtiön tontin mahdollisten uusien omistajien osalta siten, että ne siirtävät tämän sopimuksen Kiinteistöyhtiön tontin uudelle omistajalle.

2. Kiinteistöyhtiö on tietoinen siitä, että autopaikkojen käyttö edellyttää vastiketta siten kuin yleisöltä Pysäköintilaitoksen käytöstä peritään tai erikseen tehtävää vuokrasopimusta Kiinteistöyhtiön, sen asukkaan tai osakkaan ja pysäköintilaitosta hallinnoivan pysäköintioperaattorin välillä.

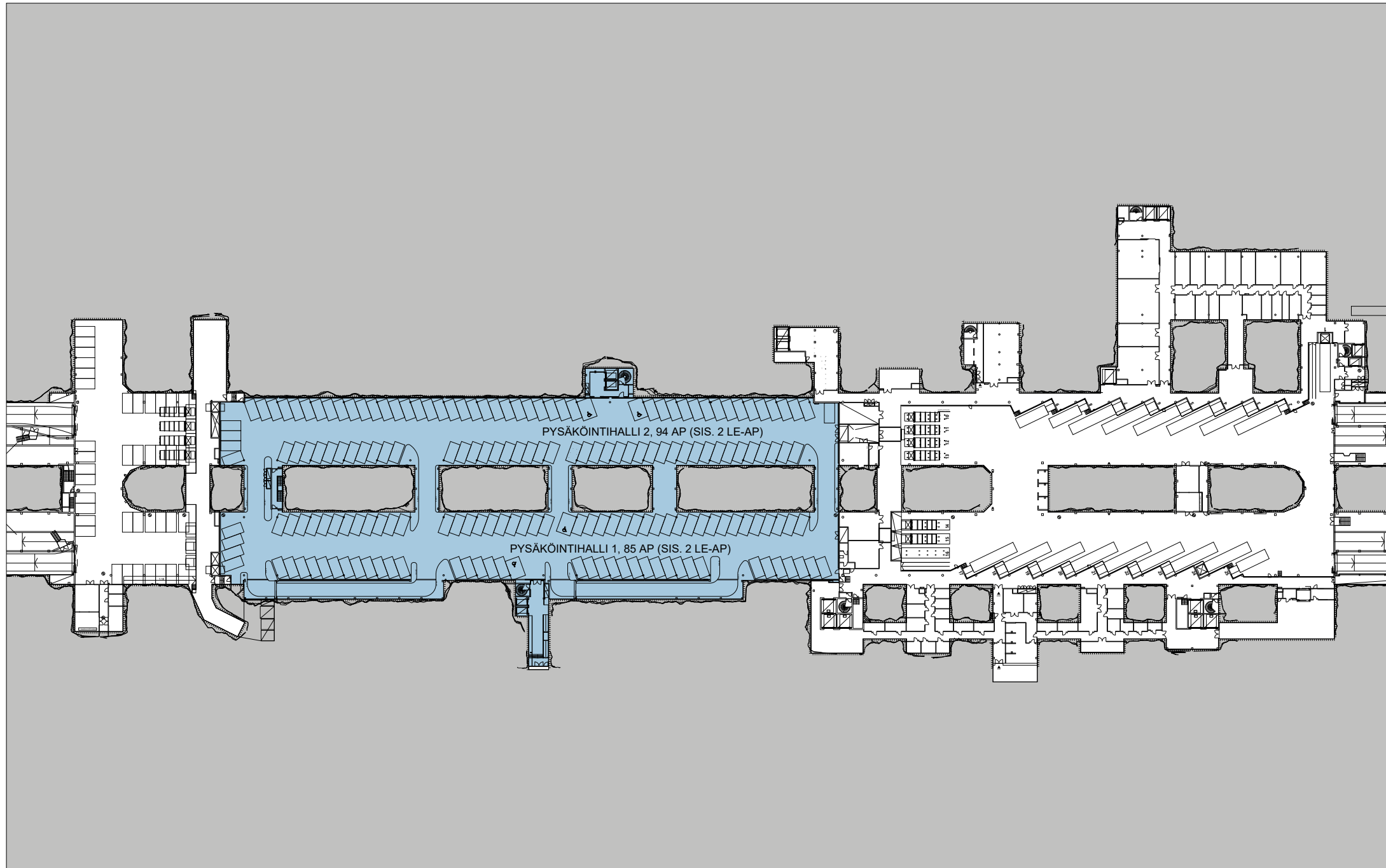
Mahdollisen autopaikkaa koskevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti autopaikan vuokraoikeus kohdistuu nimeämättömille, kulloinkin vapaana oleville paikoille.
3. Tämän sopimuksen allekirjoittajat sitoutuvat siihen, että tätä sopimusta voidaan muuttaa tai siirtää se muutoin kuin Kiinteistöyhtiön tontin luovutuksen yhteydessä kolmannelle vain yhteisellä yksimielisellä sopimuksella.
4. X autopaikkaan oikeuttavan osakkeen omistajana on velvollinen toimittamaan tämän vuokrasopimuksen Pysäköintiyhtiölle, joka tekee siitä merkinnän osake- ja osakasluetteloon.
5. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet, joista ei osapuolten neuvottelussa voida sopia, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

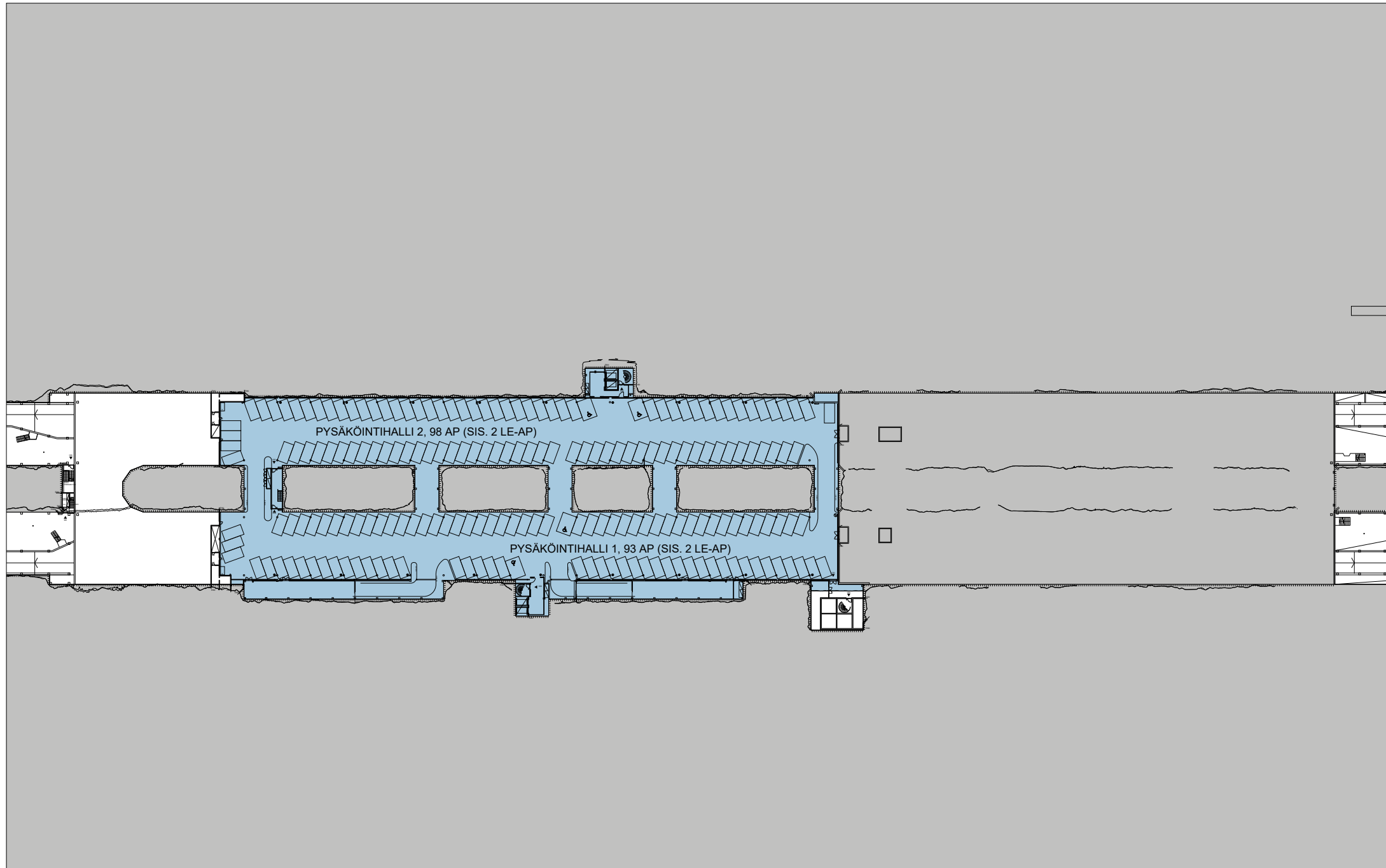
Tämä sopimus on tehty kolmena (3) samansanaisena kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi Pysäköintiyhtiölle.

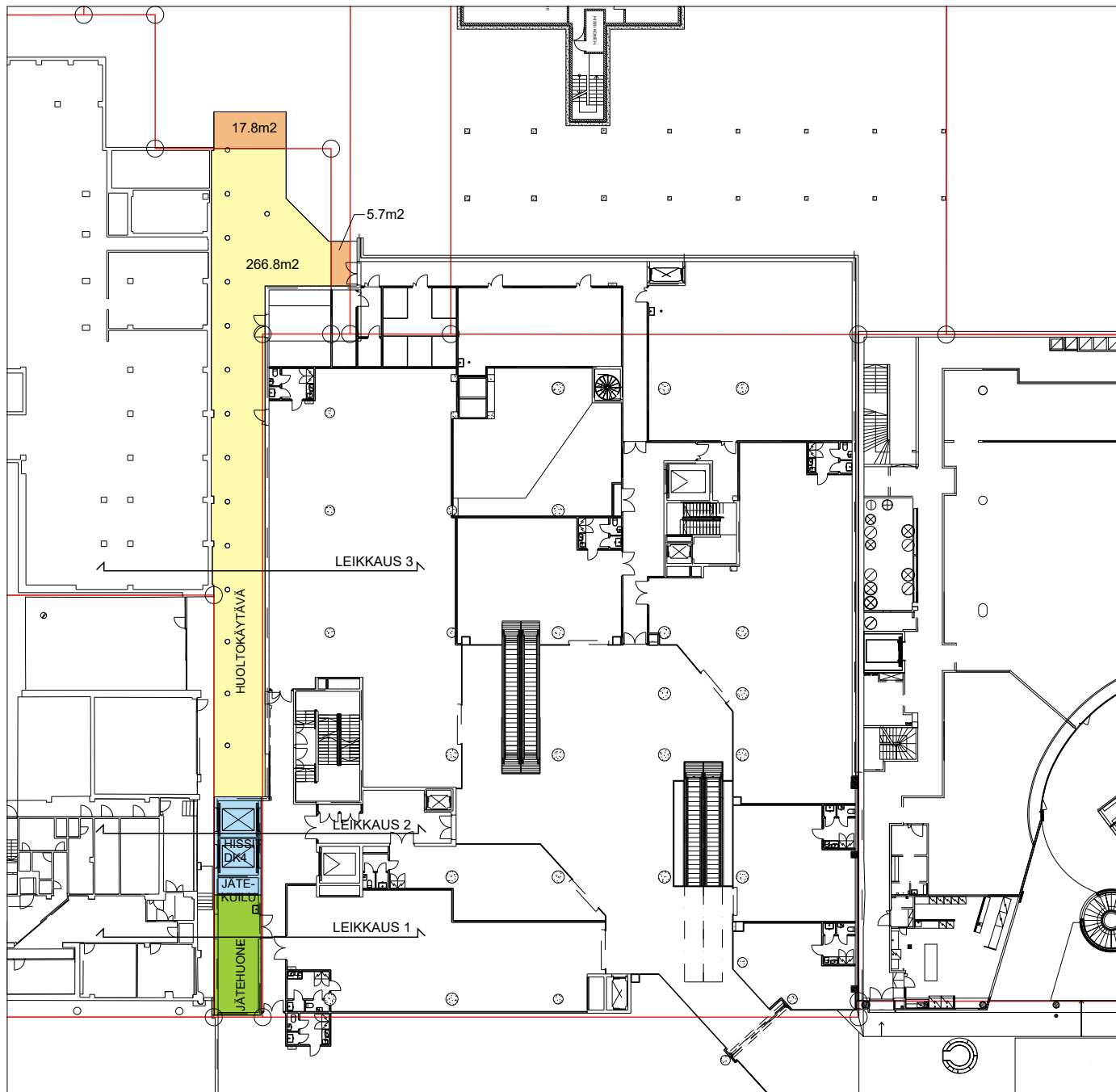
Espoossa ____ . päivänä _____ kuuta 2022

KIINTEISTÖ / ASUNTO OY _____

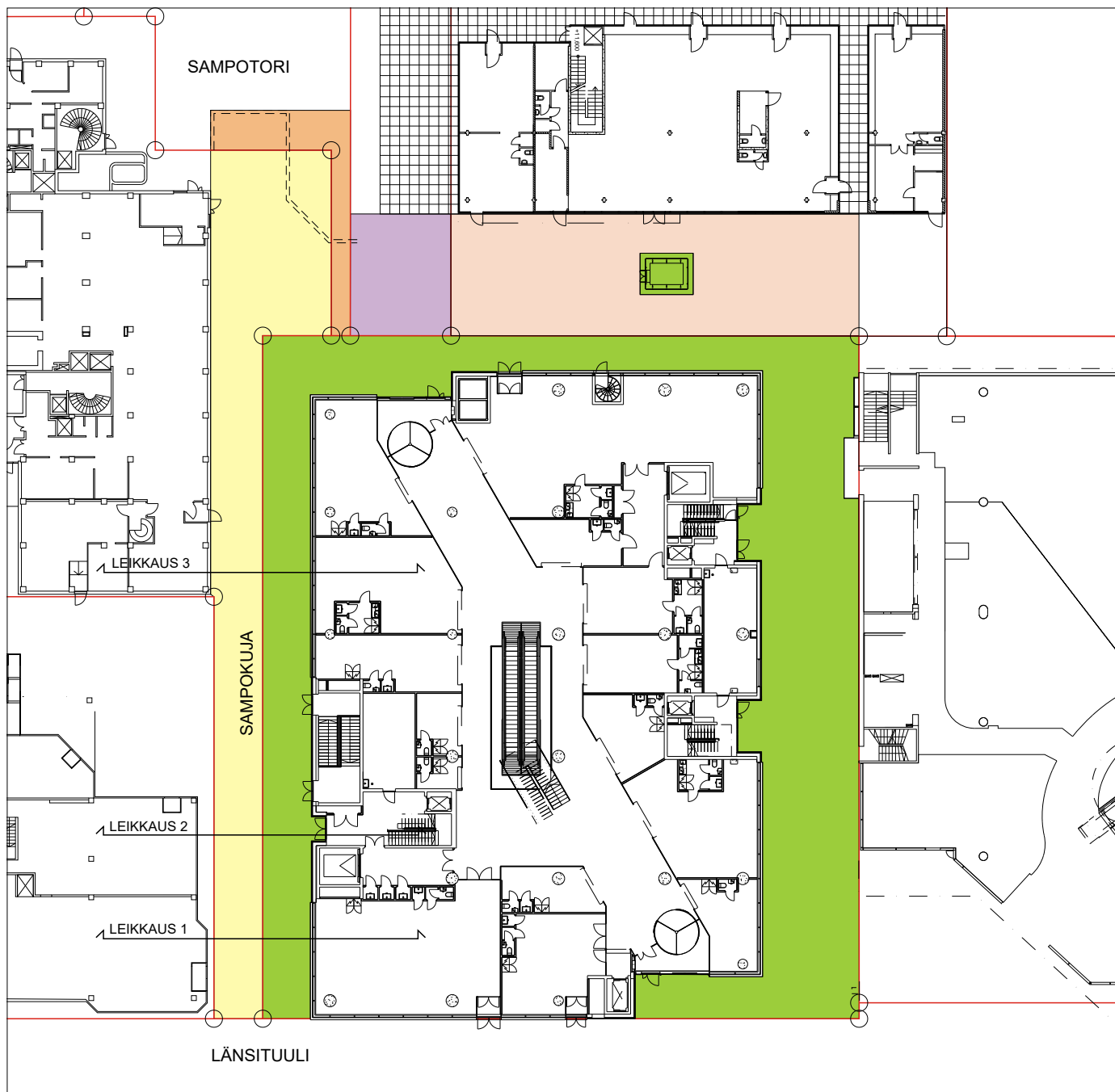
X autopaikkaosakkeen omistajana



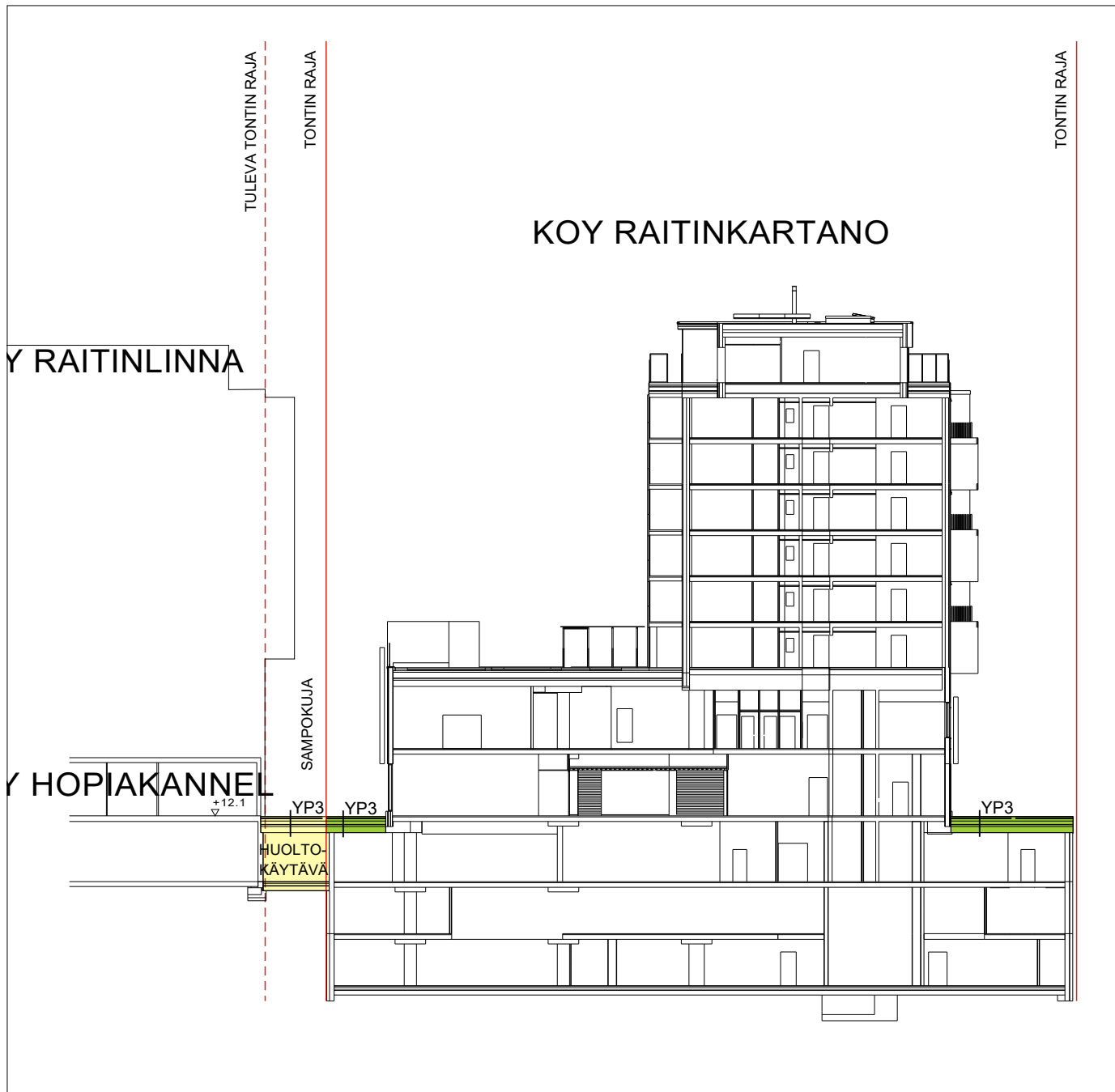




- TONTTI 49-12-2-7, KOY RAITINKARTANO
- TONTTI 49-12-2-8, As Oy RAITINLINNA
- TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI Oy
- YLEINEN ALUE 49-12-9902-1, ESPOON KAUPUNKI
- KIINTEISTÖ 49-418-1-1215, ESPOON KAUPUNKI
- TONTTI 49-12-2-13, TAPIOLAN OSTOSKESKUS Oy



- TONTTI 49-12-2-7, KOY RAITINKARTANO
- TONTTI 49-12-2-8, As Oy RAITINLINNA
- TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI Oy
- YLEINEN ALUE 49-12-9902-1, ESPOON KAUPUNKI
- KIINTEISTÖ 49-418-1-1215, ESPOON KAUPUNKI
- TONTTI 49-12-2-13, TAPIOLAN OSTOSKESKUS Oy



- TONTTI 49-12-2-7, KOY RAITINKARTANO
- TONTTI 49-12-2-8, As Oy RAITINLINNA
- TAPIOLAN KESKUSPYSÄKÖINTI Oy
- YLEINEN ALUE 49-12-9902-1, ESPOON KAUPUNKI
- KIINTEISTÖ 49-418-1-1215, ESPOON KAUPUNKI
- TONTTI 49-12-2-13, TAPIOLAN OSTOSKESKUS Oy

Pysty-yhteys	Tapiolan Keskuspysäköinti Oy										Kiinteistön omistaja tai Yleisen alueen omistaja					Huom !	
	A - osakas					B - osakas (poikkeus: hissit D/K4)					K	P	H	T	J		
	K	P	H	T	J	K	P	H	T	J							
A...E (5 kpl)	100 %	100 %	100 %	100 %													Tapionaukion p-laitoksen yhteydet
A/K 1	100 %	100 %		100 %													
A/K 2	100 %			100 %													
B/K 1	100 %	100 %		100 %													
B/K 2	100 %			100 %													
B/K 3	100 %			100 %													
B/K 4	2/3 kpl	100 %	2/3 kpl	100 %		1/3 kpl		1/3 kpl									
C/K 1		< -2.5		< -2.5		< -2.5			100 %	> - 2.5	> - 2.5	100 %	> - 2.5				vain kuilun pintarakenteet *
C/K 2	100 %		100 %	100 %						> + 1 *							
C/K 3	100 %		50 %	100 %								50 %					
C/K 4		< + 1		< + 0		< + 0			100 %	> + 0	> + 1	100 %	> + 0				porraskuulussa rajana + 4 *
D/K 1		< + 0		< + 0		< + 0			100 %	> + 0	> + 0	100 %	> + 0				
D/K 2	100 %	100 %		100 %													
D/K 3	100 %	100 %	100 %	100 %													
D/K 4						100 %		100% *	100 %			100 %					
D/K 5	100 %	100 %	100 %	100 %													
D/K 7						100 %		100 %	100 %								liukuporras vain kuilun pintarakenteet * niiden B-osakkaiden vastuulla, joita hissit D/K4 palvelee *
E/K 1	100 %	100 %	100 %	100 %													
E/K 2	100 %	100 %	100 %	100 %													
E/K 3	100 %	100 %		100 %													
F/K 1	100 %	100 %		100 %													
F/K 2	100 %			100 %													
F/K 3	100 %			100 %													
F/K 4	100 %	100 %		100 %													
G/K 1	100 %	100 %	100 %	100 %													
G/K 2	100 %	100 %		100 %													

Merkkien selitykset:

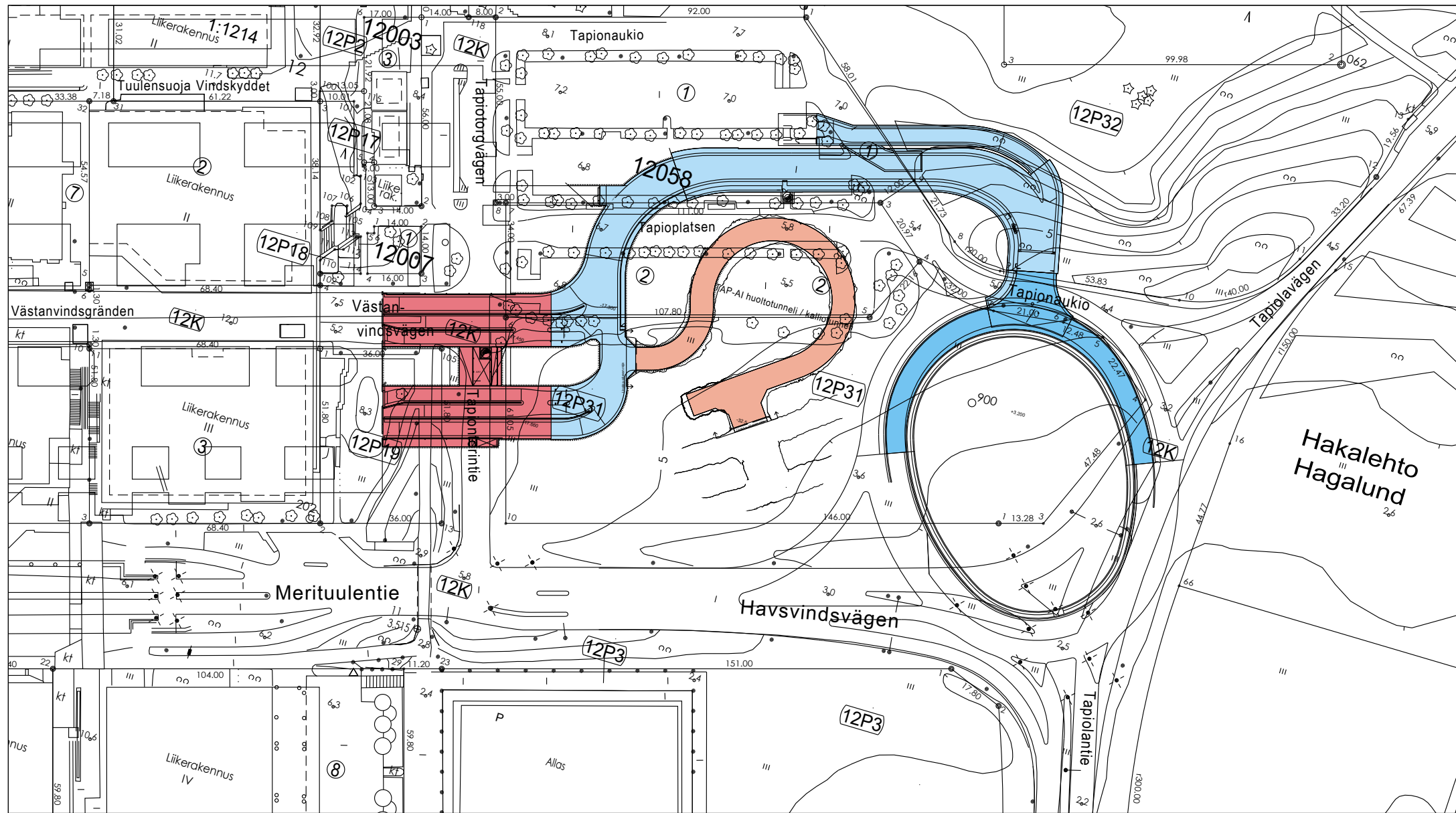
K: kuilun rakenteet
P: porrashuone, portaat
H: hissit
T: talotekniikka
J: jätetekniikka

esim.

K

100 %: kuilun rakenteet kokonaisuudessaan osapuolen vastuulla
> + X: kuilun rakenteet tason x yläpuolella osapuolen vastuulla
< + X: kuilun rakenteet tason x alapuolella osapuolen vastuulla

Vastuunjakotaulukko liittyy pysty-yhteyksien omistus- ja hallintarajapiirustuksiin 1.11.2016.

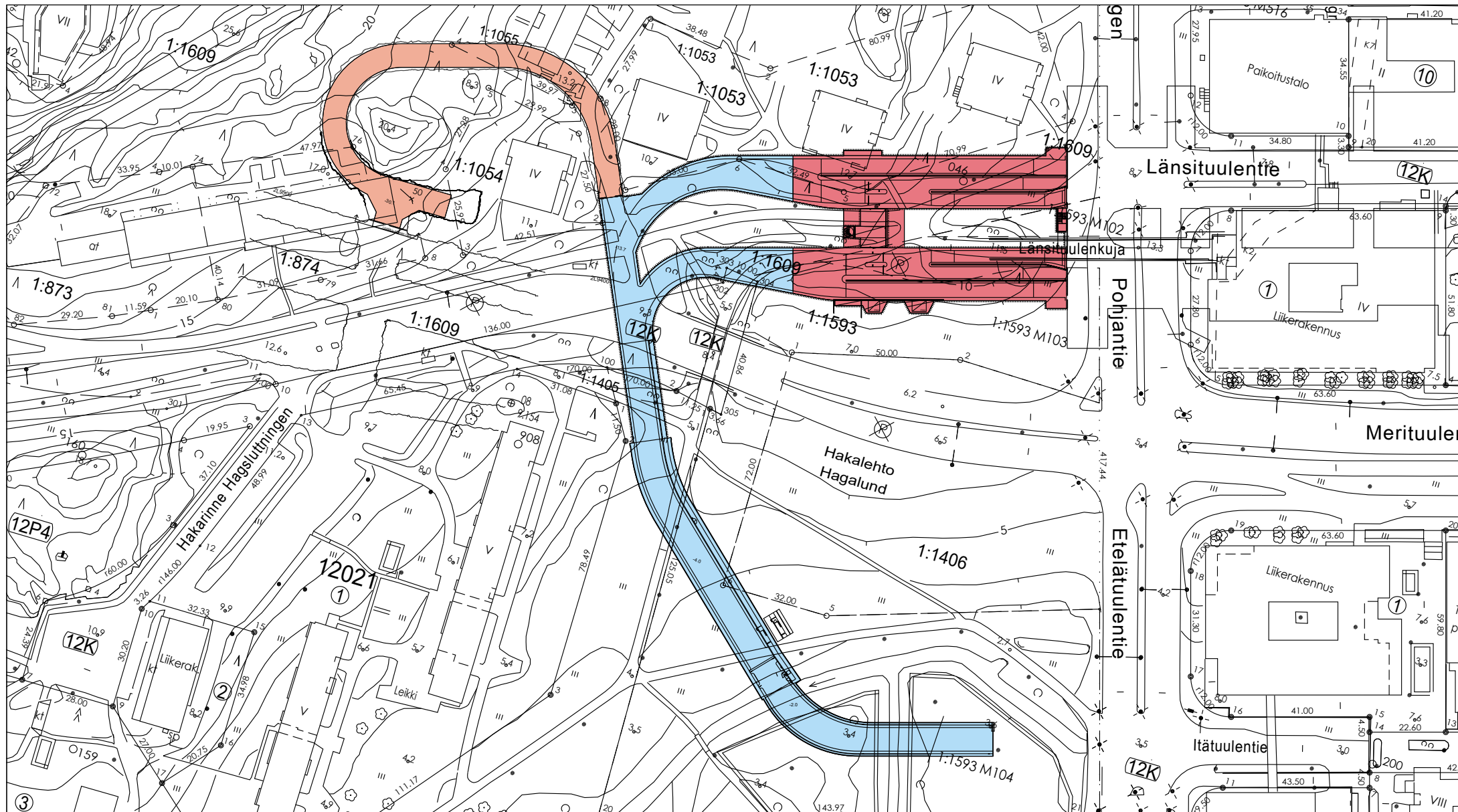


METRON ALUE
1145m²

TKP:N ALUE
1786m²

KAUPUNGIN ALUE /
TKP:N HALLINASSA
3747m²

TAPIOLAN YMPYRÄ / KAUPUNGIN ALUE /
TKP:N HALLINASSA
995m²



METRON ALUE
1234m²

TKP:N ALUE
2853m²

KAUPUNGIN ALUE / TKP:N HALLINNASSA
3437m²