

LUONNOS 3.5.2023

FINNOON PYSÄKÖINTI II OY

OSAKASSOPIMUS

LUONNOS 3.5.2023

Sisällysluettelo

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
2 YHTIÖN OMISTAMINEN.....	4
2.1 Yhtiön osakkeiden omistus	4
2.2 Yhtiön toiminta ja omaisuus.....	4
2.3 Pysäköintipaikkojen käyttö	4
2.4 Yhtiön rahoitus	4
3 YHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN UUSILLE OSAKKAILLE.....	5
4 ALV-STATUKSEN SÄILYTTÄMINEN	5
5 YHTIÖN LUNASTAMISVELVOLLISUUS.....	5
6 MUUT EHDOT.....	6
6.1 Voimassaolo.....	6
6.2 Hallinto ja päätöksenteko	6
6.3 Sovellettava laki ja erimielisyydet	7
7 ALLEKIRJOITUKSET	8

OSAPUOLET

- (A) **ESPOON KAUPUNKI** (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Y-tunnus: 0101263-6 315 osaketta
- (B) Tähän sopimukseen mahdollisesti myöhemmin liittyneet muut osakkaat
- (C) **FINNOON PYSÄKÖINTI II OY** (jäljempänä ”**Yhtiö**”)
Y-tunnus: XX

(A) ja (B) jäljempänä kukin erikseen ”**Osakas**” ja yhdessä ”**Osakkaat**”.

(A), (B) ja (C) jäljempänä kukin erikseen ”**Osapuoli**” ja yhdessä ”**Osapuolet**”.

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Yhtiö on Suomen lakien mukainen osakeyhtiö, joka on perustettu XX.XX.2023 allekirjoitetulla perustamissopimuksella.
- 1.2 Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden perusteella hallita tonttia 49-31-150-1 sekä suunnitella ja rakennuttaa tontille pysäköintilaitos sekä omistaa ja hallita pysäköintilaitosta ja siihen liittyviä ajoyhteyksiä, järjestelmiä, laitteita ja rakenteita. Yhtiön toimialaan kuuluu myös pysäköintiliiketoiminnan harjoittaminen omistamassaan pysäköintilaitoksessa. Yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa voi myös sijaita varastotiloja, joita yhtiö voi vuokrata kolmansille osapuolille. Varastotiloista perittävään vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
- 1.3 Yhtiön kaikki osakkeet ovat pysäköintiosakkeita ja ne oikeuttavat pysäköintiin osakaspysäköintimaksua vastaan Yhtiön pysäköintilaitoksessa olevalle nimeämättömälle pysäköintipaikalle ympärivuorokautisesti yhtiökokouksen vahvistamien perusteiden mukaisesti. Yhtiön osakkeet tuottavat kukin yhden (1) äänen Yhtiön yhtiökokouksessa.
- 1.4 Osakkaat ovat velvollisia maksamaan Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyjen periaatteiden mukaisesti Yhtiölle osakaspysäköintimaksua. Yhtiökokous määrää Osakkaiden kustakin osakkeesta Yhtiölle suoritettavan osakaspysäköintimaksun suuruuden. Osakaspysäköintimaksu määrätään yhtä suurena kultakin osakkeelta. Osakkeista maksettavan osakaspysäköintimaksun maksuajan ja maksutavan määrää Yhtiön hallitus. Osakkailta perittävään osakaspysäköintimaksuun lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
- 1.5 Tämän osakassopimuksen (jäljempänä ”**Osakassopimus**”) tarkoituksena on sopia Yhtiön osakkeiden omistuksesta, hallinnasta, luovuttamisesta, hallinnosta sekä Osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiöön ja toisiinsa nähden sen mukaisesti kuin jäljempänä on määrätty.
- 1.6 Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet Osakassopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvollisuudet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

2 YHTIÖN OMISTAMINEN

2.1 Yhtiön osakkeiden omistus

- 2.1.1 Osakassopimuksen allekirjoittamishetkellä Osakkaat omistavat kaikki Yhtiön osakkeet seuraavasti:

Osakas	Osaketta	Omistusosuus
Espoon kaupunki	315	100 %

2.2 Yhtiön toiminta ja omaisuus

- 2.2.1 Yhtiön tarkoituksena on ensi vaiheessa suunnitella ja rakentaa sekä toisessa vaiheessa omistaa ja hallinnoida tontille 49-31-150-1 rakennettavaa 315 paikkaista pysäköintilaitosta ("**Pysäköintilaitos**") Osapuolten toiminnan asettamat tarpeet huomioon ottaen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 2.2.2 Yhtiö hallitsee tonttia 49-31-150-1 Espoon kaupungin kanssa tehdyn pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla.
- 2.2.3 *[kuvataan tarkemmin Pysäköintilaitosta ja sen ominaisuuksia, kun rakennuksen suunnittelu ja toteutus on edennyt]*

2.3 Pysäköintipaikkojen käyttö

- 2.3.1 Kaikki Pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat ovat Espoon kaupungin hyväksymän käytännön mukaisesti osoitettavissa Osakkaiden omistamien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitsemien tonttien ns. velvoitepaikoiksi. Velvoitepaikkojen sijoittamisesta sovitaan erikseen yhteisjärjestelysopimuksessa. Velvoitepaikkaoikeus ei oikeuta pysäköintipaikan käyttöön, vaan pysäköintipaikkojen käyttöön ovat oikeutetut Yhtiön Osakkaat Yhtiön yhtiöjärjestyksessä kuvatulla tavalla.
- 2.3.2 Pysäköintilaitoksen ja pysäköintipaikkojen käyttö, hoito ja huolto järjestetään hallituksen päättämällä tavalla siten, että Pysäköintilaitosta hoidetaan yhtenä kokonaisuutena hyvän kiinteistönpitotavan mukaisesti.

2.4 Yhtiön rahoitus

- 2.4.1 Yhtiö on Pysäköintilaitoksen rakentamisen ja muiden velvoitteidensa rahoittamiseksi lainannut rahaa ulkopuoliselta rahoittajalta. Lainan maksamisen vakuudeksi Espoon kaupunki on taannut kyseisen lainan. Yhtiö lyhentää lainaa lainasopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 2.4.2 Kaupunki Yhtiön perustajaosakkaana vastaa yksin Yhtiön pääomittamisesta edellä kohdan 2.4.1 mukaisen lainan lainaehtojen mukaisesti siten, että Yhtiö selviää lainavelvoitteistaan, sekä kaikista muista Yhtiölle kyseistä lainasta aiheutuvista kustannuksista ja velvoitteista. Selvydeksi todetaan, että Yhtiön ottamaa Espoon kaupungin takaamaa lainaa ei jyvitetä lainosuuksina Yhtiön osakkeisiin, vaan lainan rahoituskulut peritään yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti rahoitusvastikkeena Espoon kaupungilta. Yhtiön muut Osakkaat kuin Espoon kaupunki, vaikka ne olisivat ostaneet Espoon kaupungilta Yhtiön osakkeita, eivät ole velvollisia maksamaan Yhtiöllä lainasta johtuvaa rahoitusvastiketta, vaan rahoitusvastike kohdistetaan aina ainoastaan Espoon kaupungin maksettavaksi.

- 2.4.3 [Kuvataan tarvittaessa Yhtiön rahoitusjärjestelyä yksityiskohtaisemmin, kun rahoitus on tarkentunut]
- 2.4.4 Pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen Osakkaat vastaavat Pysäköintilaitoksen hoito- ja ylläpitokustannuksista yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakaspysäköintimaksuilla.
- 2.4.5 Mikäli Yhtiö tarvitsee lisärahoitusta esimerkiksi tulevia korjauksia ja perusparannuksia varten, Yhtiö pyrkii järjestämään sen rahoituslaitoksista normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Yhtiön omin vakuuksin. Yhtiön mahdollisesti ottamaa lainaa lyhennetään Osakkailta perittävän rahoitusvastikkeen muodossa. Vaihtoehtoisesti korjauksista sekä niiden rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa ja Osakkaat osallistuvat korjausten rahoittamiseen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.
- 2.4.6 Osakkaat, pois lukien Kaupunki, ovat velvollisia rahoittamaan Yhtiötä tarvittaessa, mikäli kohdan 5 mukaisesta lunastusvelvoitteen täyttämistä aiheutuu välillisiä kustannuksia Yhtiölle.

3 YHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN UUSILLE OSAKKAILLE

- 3.1 Osapuolet varautuvat siihen, että Osakkaat voivat luovuttaa omistamiaan Yhtiön osakkeita kolmansille. Yhtiön osakkeiden luovuttamista ei rajoita lunastus- tai suostumuslausekkeet.
- 3.2 Mikäli Osakkaat myyvät tai muutoin luovuttavat osan tai kaikki osakkeistaan tulee luovuttavan Osakkaan varmistaa osana luovutuskirjan ehtoja, että luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjassa ehdoilla liittymään tämän Osakassopimuksen osapuoleksi sekä noudattamaan tämän Osakassopimuksen ehtoja.
- 3.3 Osakkaan luovuttaessa Yhtiön osakkeita, Yhtiön tulee huolehtia siitä, että tällainen kolmas osapuoli liittyy tämän Osakassopimuksen Osapuoleksi *liitteenä 1* olevalla liittymissopimuksella. Selvyyden vuoksi todetaan, että liittymissopimus tulee kaikkia Osakkaita sitovaksi ja päteväksi Yhtiön ja uuden osakkaan allekirjoituksin.

4 ALV-STATUKSEN SÄILYTTÄMINEN

- 4.1 Yhtiö ilmoittautuu liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.
- 4.2 Mikäli jostain Osapuolen toimenpiteestä johtuen Yhtiö joutuu palauttamaan palautuksena saamansa arvonlisäveron tai osan siitä, vastaa ko. Osapuoli tämän korvaamisesta Yhtiölle.

5 YHTIÖN LUNASTAMISVELVOLLISUUS

- 5.1 Kaupunki Yhtiön ainoana Osakkaana on perustanut Yhtiön, jotta asuinalue, jota varten Yhtiö on perustettu järjestämään alueen pysäköinti, voidaan lähteä kehittämään ja rakentamaan. Osapuolet toteavat, että Yhtiön perustamisvaiheessa on tunnistettu, että Kaupungin tarkoituksena ei ole jäädä Yhtiön pysyväksi Osakkaaksi, sillä Kaupungilla itsellään ei lähtökohtaisesti ole tarvetta Yhtiön osakkeiden tuottamiin pysäköintioikeuksiin. Kaupungin on tarkoitus luovuttaa Yhtiön osakkeita alueen tontinhallitsijoille sitä mukaa kun pysäköintipaikkojen tarvetta ilmenee. Koska Yhtiön Pysäköintilaitos rakennetaan aiemmin kuin suurin osa asemakaava-alueen tonteista, jotka osoittavat velvoitepaikkansa Pysäköintilaitokseen, on todennäköistä, että etukäteen toteutettavassa Pysäköintilaitoksessa tulee olemaan hieman enemmän pysäköintipaikkoja kuin

alueen tontinhallitsijat tulevat tarvitsemaan velvoitepaikkoja. Näin ollen on todennäköistä, että Kaupunki Yhtiön perustajaosakkaana jäisi ilman erillistä lunastustoimenpidettä omistamaan Yhtiön osakkeita.

- 5.2 Edellä kohdassa 5.1 kuvatuin perustein Yhtiö sitoutuu lunastamaan Kaupungilta sen omistukseen jääneet Yhtiön osakkeet, mikäli Kaupunki kirjallisesti tätä pyytää Yhtiöltä. Selvydeksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus halutessaan pyytää vain osaa sen omistamista osakkeista lunastettavaksi. Kaupungilla on myös oikeus pyytää lunastamista niin monta kertaa, kunnes Kaupunki ei ole enää Yhtiön Osakas. Kaupungilla on oikeus esittää lunastuspyyntö koska tahansa Yhtiön olemassaolon aikana. Kaupungin omistamien osakkeiden lunastaminen tapahtuu vastikkeetta. Lunastamisesta aiheutuneista muista kuluista, kuten mahdollisista veroseuraamuksista, vastaa Yhtiö. Selvydeksi todetaan, että lunastettujen osakkeiden osalta Yhtiön vastattavaksi siirtyy myös lunastettuihin osakkeisiin kohdistuva osakaspysäköintimaksun maksuvelvoite. Yhtiön tulee tehdä lunastamista koskeva päätös kolmen (3) kuukauden sisällä siitä, kun Kaupunki on tätä kirjallisesti Yhtiöltä pyytänyt. Selvydeksi todetaan, että Yhtiö ja sen Osakkaat voivat tehdä edellä mainitun lunastuspäätöksen ainoastaan, jos Kaupunki tätä kirjallisesti Yhtiöltä vaatii. Vaikka Yhtiön perustamisvaiheessa on tunnistettu, että Kaupungilla itsellään ei todennäköisesti ole tarvetta Yhtiön osakkeiden tuottamille pysäköintioikeuksille asemakaava-alueen, jota pysäköintilaitos palvelee, valmistuttua on Kaupungilla halutessaan oikeus jäädä Yhtiön osakkeenomistajaksi ja käyttää omistamiensa osakkeiden tuottamia pysäköintioikeuksia haluamallaan tavallaan sekä oikeus muuten luovuttaa Yhtiön osakkeita kolmansille osapuolille. Tämän Osakassopimuksen allekirjoittamisella Yhtiön Osakkaat ja niiden edustajat Yhtiön hallituksessa sitoutuvat päättämään niin, että tämän kohdan mukainen Yhtiön lunastusvelvollisuus tulee täytetyksi Kaupungin niin pyytäessä. Selvydeksi todetaan, että osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukaan osakkeiden suunnattu lunastaminen edellyttää Yhtiön kaikkien Osakkeiden suostumusta ja Osakkaat sitoutuvat tarvittaessa antamaan tämän ehdoita. Mikäli lunastushetkellä ilmenee sellaisia seikkoja, jota tässä kohdassa 5.2 ei ole lunastamiseen liittyen osattu huomioida, sitoutuvat Yhtiö ja Osakkaat toimimaan ja päättämään niin, että tämän kohdan mukainen Yhtiön lunastusvelvollisuus tulee täytetyksi Kaupungin niin pyytäessä.

6 MUUT EHDOT

6.1 Voimassaolo

- 6.1.1 Tämä Osakassopimus tulee voimaan, kun kukin osapuoli on sen allekirjoittanut ja on voimassa kunkin Osakkaan osalta niin kauan, kuin kyseinen Osakas on Yhtiön osakkeenomistaja. Yhtiön osalta Osakassopimus lakkaa olemasta voimassa, kun tämä Osakassopimus on lakannut olemasta voimassa kaikkien Osakkaiden osalta.
- 6.1.2 Sopimuksen kohdat 6.3 (sovellettava laki ja erimielisyydet) sekä mahdolliset muut ehdot, jotka luonteestaan johtuen on tarkoitettu jäämään voimaan, sitovat Osapuolia vielä senkin jälkeen, kun Osapuoli on lakannut olemasta tämän Osakassopimuksen Osapuoli.
- 6.1.3 Osapuolet toteavat, että Yhtiö hyväksyy Osakassopimuksen allekirjoituksin Osakkaiden yksimielisellä päätöksellä tämän sopimuksen Yhtiötä sitovaksi.

6.2 Hallinto ja päätöksenteko

- 6.2.1 Osakkaat sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla,

jota tämän Osakassopimuksen noudattaminen edellyttää. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä velvoite koskee myös Yhtiötä itseään.

- 6.2.2 Yhtiön hallitus ja Osakkaat sitoutuvat olemaan tekemättä ilman Espoon kaupungin kirjallista suostumusta sellaisia päätöksiä, jotka jollain tavalla muuttaisi tai vaikuttaisi edellä kohtien 2.4.1 ja 2.4.2 mukaiseen laina- ja rahoitusjärjestelyyn tai lisäisi muuten Espoon kaupungin rahoitusvelvollisuutta. Osakkaat sitoutuvat myös yhtiökokouksessa päättämään lainasta aiheutuvan rahoitusvastikkeen määrästä siten, että Espoon kaupungilta peritään ainoastaan tarpeellinen määrä rahoitusvastiketta. Mahdollinen Yhtiöön kertynyt Espoon kaupungin maksama rahoitusylijäämä tulee aina käyttää Espoon kaupungin hyväksi rahoitusvastikkeesta päättäessä.
- 6.2.3 Osakkaat sitoutuvat päättämään yhtiökokouksissa niin, että Espoon kaupungilla on aina oikeus saada vähintään yksi (1) edustaja Yhtiön hallitukseen niin pitkään kuin Yhtiöllä on olemassa lainasopimus ulkopuolisen rahoittajan kanssa, jonka Espoon kaupunki on taannut Yhtiön puolesta tai Espoon kaupunki muuten vastaa Yhtiön rahoittamisesta lainvelvoitteiden täyttämiseksi.
- 6.2.4 Päätöksenteossa yhtiökokouksissa ja hallituksen kokouksissa noudatetaan kulloinkin voimassa olevan osakeyhtiölain säännöksiä.

6.3 Sovellettava laki ja erimielisyydet

- 6.3.1 Tähän Osakassopimukseen ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.
- 6.3.2 Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki erimielisyytensä neuvottelemalla. Mikäli Osapuolet eivät pääse neuvottelemalla sovintoon ratkaistaan tästä Osakassopimuksesta aiheutuvat riidat Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

7 ALLEKIRJOITUKSET

Tästä Osakassopimuksesta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) Kaupungille ja yksi (1) Yhtiölle

Espoossa ____. ____kuuta 2023

Allekirjoitukset

LIITTEET

1. Osakassopimuksen liittymissopimus

FINNOON PYSÄKÖINTI II OY:N OSAKASSOPIMUKSEN LIITTYMISSOPIMUS

[Liittyvän yhtiön nimi] allekirjoitettua ja Finnoon Pysäköinti II Oy:n (jäljempänä "Yhtiö") edustamisoikeutetun hyväksyttyä Yhtiön Osakkaiden ja Yhtiön puolesta tämän Osakassopimuksen liittymissopimuksen (jäljempänä "Osakassopimuksen Liittymissopimus"):

1. [liittyvän yhtiön nimi] tulee Yhtiötä koskevan XX.XX.XXXX allekirjoitetun osakassopimuksen mukainen Osapuoli ja Osakas, ja
2. [liittyvän yhtiön nimi] hyväksyy Yhtiötä koskevan XX.XX.XXXX allekirjoitetun osakassopimuksen kaikilta osiin itseään sitovaksi ja sitoutuu noudattamaan kaikkia sen ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Osakassopimuksen Liittymissopimukseen sovelletaan Osakassopimuksen kohtaa 6.3 (sovellettava laki ja erimielisyydet).

ALLEKIRJOITUKSET

____. ____kuuta 202X

[LIITTYVÄN YHTIÖN NIMI]

Nimi:
Asema:

FINNOON PYSÄKÖINTI II OY

Nimi:
Asema: