

**OSAKAS- JA MERKINTÄSOPIMUS**  
**koskien**  
**Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan korttelin**  
**109 tontin nro 7 ylläpitoyhtiötä**  
**Pysäköintilaitos xxx Oy:tä**

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	Sopimuksen osapuolet .....	2
2	Sopimuksen tausta ja tarkoitus .....	4
3	Ylläpitoyhtiön palvelut ja investointien rahoittaminen .....	4
3.1	Palvelut.....	4
3.2	Rahoitus ja maksut.....	5
4	Osakkeiden merkintä .....	5
4.1	Ylläpitoyhtiön osakkeet.....	5
4.2	Osakemarkintäsitoumus .....	5
4.3	Lisärahoitus.....	6
5	Perittävät vastikkeet .....	6
5.1	Vastikemaksujen perusteet.....	6
5.2	Vastikkeita koskeva sitoumus.....	6
6	Hallituksen kokoonpano rakennusaikana ja yhtiökokoukset .....	6
7	Osakekirjat, osake- ja osakasrekisteri .....	7
8	Sopimusehtojen muuttaminen.....	7
9	Ylläpitoyhtiön muut tehtävät .....	7
10	Osakasyhteisön tiedotusvelvollisuus .....	7
11	Henkilötietojen käsittely .....	7
12	Sopimuksen voimassaolo .....	7
13	Salassapito .....	7
14	Vahingonkorvaus ja sopimussakko .....	8
15	Riitojen ratkaiseminen .....	8
16	Sopimuskappaleet.....	8

# OSAKAS- JA MERKINTÄSOPIMUS

## 1 Sopimuksen osapuolet

Tämän osakas- ja merkintäsopimuksen (jäljempänä ”Sopimus”) osapuolina ovat:

**1.1 Pysäköintilaitos xxx Oy (jäljempänä ”Ylläpito-yhtiö”)**

(y-tunnus xxxx)

**1.1 Asunto Oy Helsingin Pilvilinna (jäljempänä ”Pilvilinna”)**

y-tunnus 2876621-9,

Osoite: c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy, Itälahdenkatu 15–17, 00210 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 4/116)

**1.2 Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6 (jäljempänä ”Tenderinlenkki 6”)**

y-tunnus 3151835-5,

Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 7/116)

**1.3 A-Kruunu Oy (jäljempänä ”A-Kruunu 5”)**

y-tunnus 1736841-8,

Osoite: Pasilankatu 13, 00520 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 4/116)

**1.4 A-Kruunu Oy (jäljempänä ”A-Kruunu 6”)**

y-tunnus 1736841-8,

Osoite: Pasilankatu 13, 00520 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 4/116)

**1.5 A-Kruunu Oy (jäljempänä ”A-Kruunu 2”)**

y-tunnus 1736841-8,

Osoite: Pasilankatu 13, 00520 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 2/116)

**1.6 Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8 (jäljempänä ”Tenderinlenkki 8”)**

y-tunnus 2785924-5,

Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 5/116)

**1.7 Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8 (jäljempänä ”Höyrykatu”)**

y-tunnus 2785922-9,

Osoite: c/o Lumo Kodit Oy, PL 40, 00301 Helsinki

Tontin 91-17-109-7 yhteisomistaja (omistusosuus 5/116)

**1.8 Asunto Oy Helsingin Höyhensaari (jäljempänä "Höyhensaari")**

y-tunnus 2876617-1,  
Osoite: c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy, Itälahdenkatu 15–17, 00210 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 5/116)

**1.9 Kiinteistö Oy Helsingin Rataniitty (jäljempänä "Rataniitty")**

y-tunnus 2994458-2,  
Osoite: c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 11/116)

**1.10 Kiinteistö Oy Helsingin Risteysasema (jäljempänä "Risteysasema")**

y-tunnus 3089476-2,  
Osoite: c/o Avain Vuokra-asunnot Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 6/116)

**1.11 Helsingin kaupunki (jäljempänä "Helsingin kaupunki")**

y-tunnus 0201256-6,  
koulu ja päiväkot  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 7/116)  
*termillä Kaupunki tarkoitetaan jatkossa Helsingin kaupungin kaikkia toimielimiä ja niiden alaista viranhaltijaorganisaatiota*

**1.12 Asunto Oy Helsingin Asemalaituri (jäljempänä "Asemalaituri")**

y-tunnus 2960192-6,  
Osoite: c/o Avain Vuokra10 Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 27/116)

**1.13 Asunto Oy Helsingin Kiskomestari (jäljempänä "Kiskomestari")**

y-tunnus 2789377-7,  
Osoite: c/o Avain Vuokra10 Oy, Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 20/116)

**1.14 Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu I (jäljempänä "Tulistimenkatu I")**

y-tunnus: 3253974-8  
Osoite: c/o Avara Oy, Bulevardi 7, 00120 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 2/116)

**1.15 Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu II (jäljempänä "Tulistimenkatu II")**

y-tunnus: 3253997-5  
Osoite: c/o Avara Oy, Bulevardi 7, 00120 Helsinki  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 3/116)

**1.16 Asunto Oy Helsingin Halkopiipunkallio, ent. Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu III (jäljempänä "Tulistimenkatu III")**

y-tunnus: 3254083-7  
Osoite: c/o JM Suomi Oy, Hevosenkä 3, 02600 Espoo  
Tontin 91-17-109-7 yhteisömistaja (omistusosuus 4/116)

## 1.2 Ylläpitoyhtiön osakkeenomistajat (jäljempänä ”Merkitsijä” tai yhdessä ”Merkitsijät” tai ”Osakasyhteisöt”)

Yhtiöt, jotka omistavat Ylläpitoyhtiön toiminta-alueella kiinteistöjä tai kiinteistöjen määräosia (joita jäljempänä nimitetään yhteisnimellä ”Kiinteistöt”) ja jotka ovat tulleet Ylläpitoyhtiön osakkaiksi merkitsemällä osakkeita.

## 2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Helsingin kaupungin Keski-Pasilan asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa (kaava nro 12360) korttelien 17105, 17108, 17109 ja 17110 pysäköintipaikkoja on osoitettu sijaitsemaan pysäköintilaitoksessa (myöhemmin ”Pysäköintilaitos”) LPA-tontilla 7 (kiinteistötunnus 91-17-109-7, jäljempänä ”LPA-tontti”).

Lisäksi todetaan, että siitä huolimatta, että korttelin 17107 kiinteistöille ei ole asemakaavan muutoksessa nro 12360 osoitettu pysäköintipaikkoja LPA-tontille toteutettavaan Pysäköintilaitokseen, korttelin 17107 kiinteistöillä on oikeus pysäköintipaikkojen sijoittamiseen Pysäköintilaitokseen viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on määritellä Osapuolten keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet liittyen mm. Ylläpitoyhtiön tehtäviin, omakustannusperusteisten palvelujen toteutuskustannusten rahoitukseen, osakkeiden merkitsemiseen, omakustannusperusteisten käyttökustannusten kattamiseen ja Ylläpitoyhtiön hallintoon.

Ylläpitoyhtiön tarkoitus on huolehtia tasavertaisesta ja tasokkaasta Pysäköintilaitoksen (aluekartta, **Liite 1**) keskitetystä palvelutoiminnasta kiinteistön määräosaomistajien määrittämien tehtävien pohjalta. Ylläpitoyhtiö mm. hoitaa, ylläpitää, uudistaa ja peruskorjaa LPA-tontin määräosaomistajien omistamaa kiinteistöä pysäköintipaikkoineen ja muine tiloineen. Ylläpitoyhtiö noudattaa kiinteistön määräosaomistajien kesken solmittujen hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimusten sopimusperiaatteita ja tuottaa näihin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen. Keskitetystä palvelutoiminnasta, huollosta ja isännöinnistä sekä muusta operatiivisista yhteisesti määritellyistä tehtävistä on laadittu alustava tehtäväluettelo (alustava tehtäväluettelo, **Liite 2**). Ylläpitoyhtiön tehtäviä voidaan laajentaa tarpeen vaatiessa yhteisesti kirjallisesti sopimalla.

Kukin kiinteistölle pysäköintipaikkoihin velvoitettu kiinteistö/kiinteistönomistaja tulee myös Ylläpitoyhtiön osakkaaksi. Näin jokainen osalliseksi tuleva kiinteistö/kiinteistönomistaja on velvollinen merkitsemään Ylläpitoyhtiön osakkeita tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi Merkitsijät maksavat palveluista vastikkeita.

Ylläpitoyhtiön ei ole tarkoitus toimia Pysäköintilaitoksen rakentajana/rakennuttajana tai kiinteistön omistajana, vaan Osakkeenomistajat ovat allekirjoittaneet urakkasopimuksen Pysäköintilaitoksen rakentamisesta kohteen toteuttamiseksi ja rakennuttamissopimuksen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävien hoitamiseksi. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen rahoitetaan urakkasopimuksen mukaisin urakkaerin ja rakennuttaminen sekä suunnittelu rakennuttamissopimuksessa ilmenevien laskutuserien mukaisin kustannuksin.

## 3 Ylläpitoyhtiön palvelut ja investointien rahoittaminen

### 3.1 Palvelut

Ylläpitoyhtiö keskitetysti ylläpitää, huoltaa, uudistaa ja peruskorjaa sopimusalueella (aluekartta, **Liite 1**) sijaitsevaa kiinteistöä pysäköintipaikkoineen sekä Ylläpitoyhtiöllä on oikeus valtuutettuna vuokrata osakaspaiikkoja osakkaiden kanssa solmittavan erillisen sopimuksen

mukaisesti. Ylläpito-yhtiön peruseriaatteena on tuottaa edellä mainittujen alueiden tarpeisiin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja Osakasyhteisöilleen sen tarpeiden mukaisesti. Ylläpito-yhtiö voi tuottaa palvelujaan myös ostopalveluna käyttäen ulkopuolisia palveluntuottajia. Ylläpito-yhtiö kilpailuttaa tuottamansa palvelut kuten isännöinti- ja huoltopalvelut ja valinnat suoritetaan yhdessä osakkeenomistajien kanssa yhtiöjärjestyksessä säädetyn mukaisesti.

Ylläpito-yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä Ylläpito-yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen yhtiöjärjestyksessä säädetyn mukaisesti.

### 3.2 Rahoitus ja maksut

Ylläpito-yhtiön osakkeiden merkinnöistä saadut rahat sijoitetaan Ylläpito-yhtiön vapaan oman pääoman rahastoon.

Siltä osin kuin palveluja ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla, katetaan palvelujen kustannukset omakustannusperusteisesti määritettävillä vastikkeilla. Osakehinnat on merkitty liitteeseen 3.

Ylläpito-yhtiön tarjoamista palveluista osakkeenomistajien on maksettava erikseen määriteltyjä vastikkeita sekä mahdollisia sähkölatauspaikkojen kustannuksia. Näiden maksujen osalta pyritään noudattamaan sopimusalueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Ylläpito-yhtiön hallitus asiassa perustellusti muuta päättä. Ylläpito-yhtiössä ei ole osakkeita, jotka eivät omalta osaltaan osallistuisi tässä kappaleessa lueteltuihin maksuihin.

Osakkeiden merkintähinta- ja vastikeperiaatteista voidaan perustellusta syystä poiketa yhtiökokouksen päätöksellä lukuun ottamatta kuitenkaan omakustannuseriaatetta. Kaikissa tapauksissa edellytetään, että yhdellekään osakkeenomistajalle ei tuoteta oikeuttamatonta etua muiden osakkeenomistajien kustannuksella.

Osakkeenmerkitsijät maksavat lisäksi perustamiskulut xxx €, joka jaetaan Merkitsijän osakkeiden suhteessa. Perustamiskulut käsittävät kaupparekisterin sähköisen perustamisilmoitusmaksun 320 € (tai voimassa oleva hinta) ja lisäksi hallinnointikulun xxx €. Lasku lähetetään yhdessä osakkeiden merkintähintojen laskutuksen yhteydessä kohdan 4.2 mukaisesti.

## 4 Osakkeiden merkintä

### 4.1 Ylläpito-yhtiön osakkeet

Yhtiöjärjestyksen mukaisesti Ylläpito-yhtiön kaikki osakkeet tuottavat äänioikeuden yhtiössä, yksi osake/yksi ääni.

### 4.2 Osakemerkintäsitoumus

Tämän sopimuksen allekirjoituksella Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään liitteen 3 mukaisesti osakkeita 40 euron kappalehintaan.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden merkintähinnat Ylläpito-yhtiön tilille 7 päivän kuluessa pysäköintilaitoksen valmistusilmoituksen vastaanottamisesta. Valmistusilmoitus annetaan noin kolme (3) kuukautta ennen Pysäköintilaitoksen rakennuksen valmistumista, ellei Ylläpito-yhtiön hallituksen kanssa toisin sovita.

Ylläpito-yhtiö lähettää kustakin merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Ylläpito-yhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Osakemerkinnällä osakkaat liittyvät kiinteistön ja Pysäköintilaitoksen autopaikkojen käyttäjiksi siinä vaiheessa, kun Pysäköintilaitoksen kiinteistö otetaan käyttöön.

Kunkin Pysäköintilaitokseen liittyvän määräosakiinteistön omistaja merkitsee Ylläpito-yhtiön osakkeita, joiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaisten rakennusoskeuksien määrästä johdettuihin autopaikkalukumääriin siten, että kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) Ylläpito-yhtiön osake.

### 4.3 Lisärahoitus

Mikäli merkintähinnat eivät riitä kattamaan mahdollisten Ylläpito-yhtiön tehtäväluettelon mukaisten palvelujen toteutuskustannuksia, Ylläpito-yhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä Osakasyhteisöltä maksua mainittujen kustannusten kattamiseen.

Ylläpito-yhtiöllä on myös toissijaisesti oikeus järjestää palvelujen toteutuskustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin Ylläpito-yhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään investointimaksuina osakkeenomistajilta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainittuihin lisärahoituksen järjestämistä koskeviin periaatteisiin ja hyväksyy niiden mukaisesti myöhemmin toteutettavat investointimaksut ja lisälainoituksen järjestämisen.

## 5 Perittävät vastikkeet

### 5.1 Vastikemaksujen perusteet

Ylläpito-yhtiön hoitamien palvelujen käyttökustannukset katetaan perimällä Osakasyhteisöltä kuukausittain palvelujen käytöstä osakelajikohtaista omakustannusperusteista pääoma- ja hoitovastikkeita.

Hoitovastikkeiden osalta pyritään noudattamaan sopimusalueen osa-alueiden osalta yhteinäistä hinnoittelua (€/osake), ellei Ylläpito-yhtiön yhtiökokous toisin päättä.

Yhtiökokous vahvistaa vuosittain vastikkeiden perusteet ja yksikköhinnat. Ylläpito-yhtiön hallitus vahvistaa vastikkeiden maksuajan ja -tavan.

### 5.2 Vastikkeita koskeva sitoumus

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Ylläpito-yhtiölle yllä määritellyt palvelujen vastikkeet.

Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa Ylläpito-yhtiön kunkin palvelun käyttökustannuksista palveluun kohdistuvien osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Jos Ylläpito-yhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus lisärahoituksella, kuten perimällä ylimääräistä vastiketta, korottamalla vastiketta tai Ylläpito-yhtiön ottamalla lainalla, joiden kustannuksista Osakasyhteisö vastaa osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa tai muulla Ylläpito-yhtiön yhtiökokouksen päättämällä tavalla.

## 6 Hallituksen kokoonpano rakennusaikana ja yhtiökokoukset

Ylläpitoyhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään x (x) varsinaista jäsentä.

Osakasyhteisöllä on läsnäolo-oikeus Ylläpitoyhtiön varsinaisissa ja ylimääräisissä yhtiökokouksissa. Osakasyhteisöä voi edustaa edellä mainituissa kokouksissa yksi (1) henkilö/osakasyhteisö.

## **7 Osakekirjat, osake- ja osakasrekisteri**

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että Ylläpitoyhtiö ei anna sen osakkeista painettuja osakekirjoja. Yhtiö osakeomistukset todentuvat sen ylläpitämien osakeyhtiölain mukaisten osake- ja osakasluetteloiden perusteella.

Mikäli Ylläpitoyhtiön osakkeista annetaan myöhemmin osakeyhtiölain säännösten mukaisesti osakekirjat, Osakasyhteisö sitoutuu Ylläpitoyhtiön hallituksen niin päättäessä tallentamaan ne hallituksen nimeämän riippumattoman ja luetettavan kolmannen tahon lukuun.

Osakasyhteisö sitoutuu olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Ylläpitoyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

## **8 Sopimusehtojen muuttaminen**

Sopimus pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolta, vaikka joku Sopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön tai verotuksen muutoksen tai viranomais määräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan pätemättömäksi.

Sopimukseen tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet.

## **9 Ylläpitoyhtiön muut tehtävät**

Ylläpitoyhtiö ei voi vähäisessä määrinkään tarjota toimialansa mukaisia palveluita muille kuin Osakasyhteisölle.

## **10 Osakasyhteisön tiedotusvelvollisuus**

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen osakkeenomistajille, asukkaille ja muille käyttäjille tämän sopimuksen sisältö ja merkitys.

## **11 Henkilötietojen käsittely**

Henkilötietojen käsittelystä on sovittu liitteessä 4.

## **12 Sopimuksen voimassaolo**

Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa toistaiseksi.

## **13 Salassapito**



Osapuoli sitoutuu olemaan ilmaistematta muille toista Osapuolta koskevia liike- ja ammattisalaisuuksia, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Tämä sitoumus on voimassa myös sopimuksen päättymisen jälkeen.

**14 Vahingonkorvaus ja sopimussakko**

Mikäli Osapuoli rikkoo tämän Sopimuksen ehtoja, eikä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta oikaise rikkomustaan, on rikkoneella Osapuolella velvollisuus välittömän vahingon korvaamiseen kokonaisuudessaan.

**15 Riitojen ratkaiseminen**

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään esisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin Käräjäoikeus.

**16 Sopimuskappaleet**

Tätä sopimusta on tehty seitsemäntoista (17) samasanaista kappaletta, yksi Ylläpito-yhtiölle ja yksi kullekin Merkitsijälle.

*(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

Helsinki, xx.xx.20xx

**Pysäköintilaitos Oy**

---

**Asunto Oy Helsingin Pilvilinna**

---

Heidi Halonen-Hahn

**Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6**

---

Heidi Toppinen

**A-Kruunu Oy**

---

Jari Mäkimattila

**Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 8**

---

Heidi Toppinen

**Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8**

---

Heidi Toppinen

**Asunto Oy Helsingin Höyhensaari**

---

Erkki Sipilä

**Kiinteistö Oy Helsingin Rataniitty**

---

Tarja Salo-Pirttilä

Jan Bertills

**Kiinteistö Oy Helsingin Risteysasema**

---

Tarja Salo-Pirttilä

Jan Bertills

**Helsingin kaupunki**

---

**Asunto Oy Helsingin Asemalaituri**

---

Sanna Simola

**Asunto Oy Helsingin Kiskomestari**

---

Sanna Simola

**Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu I**

---

Tuomas Rantsi

Harri Retkin

**Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu II**

---

Tuomas Rantsi

Harri Retkin

**Asunto Oy Helsingin Halkopiipunkallio**

---

Teppo Isokangas

**Liiteluettelo**

- |         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Liite 1 | Aluekartta                       |
| Liite 2 | Alustava tehtävälouettelo        |
| Liite 3 | Osakasmaksut ja -merkinnät       |
| Liite 4 | Henkilötietojen käsittelysopimus |

## YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Ylläpito-yhtiö xx ja kotipaikka Helsinki.

### 2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on toimia keskitettynä palveluntuottajana ja hoitaa, ylläpitää, uudistaa ja peruskorjata Helsingin kaupungissa kiinteistöllä 91-17-109-7 sijaitsevaa määräosaomistajien omistamaa kiinteistöä ja sille rakennettavaa pysäköintilaitosta sekä valtuutettuna hoitaa muita osakkeenomistajien osoittamia toimintaan läheisesti liittyviä tehtäviä. Yhtiö voi myös valtuutettuna vuokrata pysäköintilaitoksessa sijaitsevia tiloja.

Yhtiö noudattaa kiinteistön määräosaomistajien kesken solmittujen osakas- ja merkintäsopimuksen sekä hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimusten sopimusperiaatteita ja tuottaa näihin perustuvia omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Perittävillä maksuilla katetaan kaikki yhtiön keskitetystä palvelusta tai yhtiön hallinnosta aiheutuvat menot. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa osakkeenomistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen tuotto käytetään yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

### 3 § Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on satakuusitoista (116) osaketta.

### 4 § Pysäköintioikeus

Yhtiön osake tuottaa oikeuden yhden ajoneuvon ympärivuorokautiseen pysäköimiseen pysäköintilaitoksessa sekä liikennöintiin kiinteistöllä kiinteistön määräosaomistajien kesken laadittujen sopimusperiaatteiden mukaisesti. Tästä oikeudesta osakkeiden omistajat ovat velvollisia maksamaan 6 §:n mukaisia vastikkeita.

Muut kuin osakkeenomistajien edellä kerrotun perusteella käytössä olevat tilat, kuten kulkuväylät, tekniset tilat ja hissit, ovat kiinteistön omistajien yhteishallinta-aluetta. Pysäköintilaitoksessa on lisäksi x yhteishallinnassa olevaa moottoripyöräpaikkaa.

### 5 § Osakkeiden äänioikeus

Äänimäärä on yksi ääni/osake.

### 6 § Yhtiövastike ja muut maksut

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan autopaikoista suoritettavan yhtiövastikkeen, joka jakautuu pääoma- ja hoitovastikkeisiin. Vastikkeita määrättäessä on otettava huomioon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen määräykset niin kauan, kun osakkaista yksikin on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämän rahoituksen piirissä.

Rakentamisaikana osakkeisiin ei kohdistu lainaa. Rakentamisvaiheen jälkeen myöhemmin mahdollisesti otettavilla pääomavastikkeilla katetaan kiinteistön peruseräparannuksista ja uudistuksista aiheutuvien pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen hoitamisesta aiheutuvat menot, kuten korot ja lyhennykset, ja muut lainoihin liittyvät menot, kuten vakuusmenot.

Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muut kuin edellä mainittuun pääomavastikkeeseen kuuluvat menot.

Yhtiövastikkeen suuruus, sekä pääoma- ja hoitovastikkeen osalta, määrätään käyttäen perusteena edellä 3 §:ssä mainittua autopaikkojen lukumäärää.

Pääoma- ja hoitovastikkeiden sekä muiden tässä pykälässä mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

### **7 § Yhtiön lainojen suoritukset**

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeitaan rasittavan 3 §:ssä mainittujen osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuutensa yhtiön lainoista joko kokonaan tai hallituksen päättämässä erissä.

Lainaosuussuoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä voidaan kattaa osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

### **8 § Yhtiön ja osakkeenomistajan välinen sopimus**

Yhtiö on solminut jokaisen osakkeenomistajan kanssa kirjallisen osakas- ja merkintäsopimuksen keskitettyjen palvelujen tuottamisesta. Osapuolten hyväksymä luettelo yhtiön perustehtävistä on osakas- ja merkintäsopimuksen liitteenä. Lisätehtävistä osakkaat voivat halutessaan solmia erillisen tehtäväsopimuksen.

### **9 § Hallitus**

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään x varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi on yksi (1) vuosi siten, että toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### **10 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

### **11 § Yhtiön edustaminen**

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja sekä yksi hallituksen jäsen, aina kolme yhdessä.

### **12 § 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.

**13 § Tilikausi**

Yhtiön tilikausi on 1.1. - 31.12.

**14 § Kokouskutsu ja osallistuminen yhtiökokoukseen**

Kutsu varsinaiseen yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajalle kirjallisesti osakasluetteloon merkittyyn postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään viikko ennen yhtiökokousta.

**15 § Varsinainen yhtiökokous**

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa on:

esitettävä

- 1 tilinpäätös ja toimintakertomus;
- 2 tilintarkastuskertomus;
- 3 talousarvio;

päätettävä

- 4 tilinpäätöksen vahvistamisesta;
- 5 taseen osoittaman voiton käyttämisestä;
- 6 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- 7 hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista;
- 8 hallituksen jäsenten lukumäärästä;
- 9 vastikkeista ja muista maksuista (6 §);
- 10 mahdollisista investoinneista;

valittava

- 11 hallituksen jäsenet;
- 12 tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja.

**16 § Ylimääräinen yhtiökokous**

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä kulloinkin voimassa olevan osakeyhtiölain määräysten mukaisesti sekä osakkeenomistajan vaatiessa sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelemistä varten.

**17 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen**

Kaikkien osakkeenomistajien suostumus tarvitaan, mikäli muutetaan tämän yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaisia määräyksiä omakustannusperiaatteesta sekä yhtiön tarkoituksesta olla tuottamatta voittoa.

**18 § Osakeyhtiölain soveltaminen**

Yhtiön toiminnassa sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa osakeyhtiölakia.

## OSAKEMAKSUT JA OSAKEMERKINNÄT

2.6.2023

116 autopaikkaa/osaketta kiinteistöllä

Omistusosuus	Asunto/kiinteistöyhtiö	Osakenumerot	Osakelukumäärä yhteensä	Osakemaksut 40,00 e/osake
4/116	Asunto Helsingin Pilvilinna		4	160,00
7/116	Asunto Oy Helsingin Tenderinlenkki 6		7	280,00
10/116	A-Kruunu Oy		10	400,00
5/116	Asunto Oy Tenderinlenkki 8		5	200,00
5/116	Asunto Oy Helsingin Höyrykatu 8		5	200,00
5/116	Asunto Oy Helsingin Höyhensaari		5	200,00
11/116	Asunto Oy Helsingin Rataniitty		11	440,00
6/116	Asunto Oy Helsingin Risteysasema		6	240,00
7/116	Helsingin kaupunki		7	280,00
27/116	Asunto Oy Helsingin Asemalaituri		27	1 080,00

20/116

Asunto Oy Helsingin Kiskomestari

2/116

Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu I

3/116

Asunto Oy Helsingin Tulistimenkatu II

4/116

Asunto Oy Helsingin Halkopiipunkallio

	20	800,00
	2	80,00
	3	120,00
	4	160,00
	116	<b>2400,00</b>



**Taloyhtiön nimi:**

Taloyhtiön osoite

Kustannuspaikan numero

Ylläpitoyhtiö

**Pysäköintilaitos XX Oy**

Pasila

**TALOUSARVIO AJALLE 1.1. - 31.12.2025 LASKELMA MERKINTÄHINTAA VARTEN**

Osakelukumäärä

116

Autopaikka lukumäärä

116

Budjetoitavat kuukaudet

116

**KIINTEISTÖN TUOTOT****€/v.**

LE Parkkitalon avopaikat

0,00 €

LE parkkitalopaikat

0,00 €

Parkkitalopaikat

116

42

58 464,00 €

Parkkitalon avopaikat

0,00 €

Vesi

0,00 €

Sähkö

0,00 €

Muut vuokrat ja käyttökorvaukset\*

0,00 €

Yli/alijäämä ylimääräiset vastikkeet

0,00 €

**TUOTOT YHTEENSA****58 464,00 €****KIINTEISTÖN HOITOKULUT --> MERKINTÄHINTA**

v.

yht. v. (alv 24 %)

**3 kk osuus €**

Käyttö, siivous ja huolto

17000,00

Hissien huolto

4000,00

Tele-, IT ja antennijärj

2000,00

**Käyttö, siivous ja huolto****23 000,00**

5 750,00

**Ulkoalueiden hoito****0,00**

0,00

**Lämmitys****0,00****Vesi ja jätevesi**

1000,00

**1 000,00**

250,00

Kiinteistösähkön energiamaksu

5000,00

Kiinteistösähkön perusmaksu

5000,00

**Sähkö****10 000,00**

2 500,00

Muut hoidon kulut, kiinteistö

1000,00

**Muut hoitokulut****1 000,00**

Vikakorjaukset

4000,00

**Kiinteistökorjaukset****4 000,00**

1 000,00

Isännöinti

12000,00

Tilintarkastus

1000,00

Hallintointikulut

1500,00

Muut kulut

500,00

**Hallinto yhteensä****15 000,00**

3 750,00

Kiinteistön täysarvovakuutus

2500,00

**Vahinkovakuutukset****2 500,00**

625,00

Maanvuokrat

Autop.vuokrat ja vastikkeet

Muut vuokrat ja käyttökörv

**Vuokrat****0,00**

Kiinteistövero

**Kiinteistövero****0,00**

0,00

**Varaus**

2000,00

**Yli-/alijäämä edell. vuodet****2 000,00**

500,00

**HOITOKULUT YHTEENSA****58 500,00 €****14 375,00**