

**FALKULLAN KIILAN PYSÄKÖINTI OY:N  
MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUSMALLI:  
SOPIMUSALUE 1 JA 2**

## SISÄLLYSLUETTELO

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET .....	3
2. MÄÄRITELMÄT .....	3
3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	5
4. PYSÄKÖINTIYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET .....	5
4.1. Pysäköintipalvelun toteuttaminen .....	5
4.2. Pysäköintipalvelun rahoittaminen .....	6
4.2.1 Investointikustannukset .....	6
4.2.2. Käyttökustannukset .....	7
4.3. Pysäköintipalvelun operointi .....	7
4.3.1. Pysäköintipalvelun yleiset periaatteet .....	7
4.3.2. Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus .....	8
4.3.3. Autopaikkojen käyttö .....	8
4.4. Sopimusalueilla tehtävät sopimukset .....	9
5. OSAKKEIDEN MERKINTÄ .....	9
5.1. Osakelajit ja äänimäärät .....	9
5.2. Sopimusalueilla merkittävät osakelajit .....	9
5.3. Merkintähinnan muodostuminen .....	10
5.3.1. Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen .....	10
5.4. Osakkeiden merkintäsitoumus .....	12
5.5. Myöhemmät suunnatut osakeannit .....	12
6. PYSÄKÖINTIYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUS .....	13
7. OSAKEKIRJAT .....	13
8. ASUKKAIDEN JA HKL:N OSALLISTUMINEN HALLINTOON .....	14
9. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS .....	14
10. LOJALITEETTIVELVOITE .....	14
11. PYSÄKÖINTIYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT PERIAATTEET JA RAJOITUKSET .....	14
12. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN .....	15
13. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO .....	16
14. SALASSAPITO .....	18
15. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO .....	18
16. RIITOJEN RATKAISEMINEN .....	18

## 1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- 1.1. Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy (Y-tunnus xxxxx, "Pysäköintiyhtiö") ja
- 1.2. Asunto Oy xxxxx (Y-tunnus xxxx) tontin 39xxx/x vuokralainen [omistaja]  
**TAI** Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL) [liityntäpysäköinnin järjestäjä] ("Osakasyhteisö")

## 2. MÄÄRITELMÄT

A-osake	Pysäköintiyhtiön A-osake, jota merkitään Sopimus alueilla 1 ja 2 yhteensä yksi (1) kappale ja jonka merkitsee Helsingin kaupunki. A-osake tuottaa yhden äänen, ja se on yhtiön hallinnon luovutukseen saakka yhtiön ainoa äänivaltainen osake.
B1-, B2- ja C1-osakkeet	<p>Pysäköintiyhtiön B1- ja B2-osakkeet liittyvät asuntotontteille toteutettavien asuntojen autopaikkoihin ja C1-osakkeet liittyvät liityntäpysäköinnin autopaikkoihin.</p> <p>Osakkeen numero viittaa siihen Sopimusalueeseen, jolla asuntotontti tai liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ja johon osakkeet muodostetaan.</p> <p>Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita, ja sopimusalueella 2 merkitään B2-osakkeita.</p> <p>Mainitut osakkeet eivät tuota Pysäköintiyhtiössä äänioikeutta. Mainittuja osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla autopaikkojensa mukaisesti Osakkaat.</p> <p>Äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi Pysäköintiyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä.</p>
Investointikustannukset	Pysäköintilaitosten rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset
Investointimaksut	Pysäköintiyhtiön Investointikustannukset katetaan autopaikkojen omakustannusperusteisilla Investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua B1-, B2- ja C1-osakkeiden Merkintähinnalla.

Käyttökustannukset	Pysäköintiyhtiön muut kustannukset kuin Investointikustannukset. Käyttökustannuksia ovat kunnossapito-, puhtaanapito- ja ylläpitokustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset ja vastikkeet sekä Pysäköintiyhtiön hallintokulut.
Käyttömaksut	Pysäköintiyhtiön käyttökustannukset katetaan autopaikkojen Käyttömaksuilla, jotka perustuvat yhtiöjärjestykseen.
Merkitsijä	Muu tämän sopimuksen osapuoli kuin Pysäköintiyhtiö.
Merkintähinta	Kustakin osakkeesta Pysäköintiyhtiölle maksettava määrä hinta. Kunkin osakelajin osakkeille määritetään oma Merkintähinta. Saman osakelajin osakkeiden Merkintähinta voi vaihdella eri aikoina myös samalla Sopimusalueella. Osakkeen Merkintähinnalla katetaan Pysäköintiyhtiön toimialan mukaisten autopaikkojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.
Merkintä- ja käyttösopimus	Pysäköintiyhtiön ja Osakasyhteisön välillä tehtävä vakio- muotoinen sopimus, joka pyritään yksittäistapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Pysäköintiyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Merkintä- ja käyttösopimus. Merkintä- ja käyttösopimukset voidaan yksilöidä numeroimalla Merkintä- ja käyttösopimukset Sopimusalueittain.
Osakas tai Osakasyhteisö	Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö tai luonnollinen henkilö, joka omistaa Pysäköintiyhtiön osakkeita.
Osapuoli/-et	Merkintä- ja käyttösopimuksen osapuoli/-let (Pysäköintiyhtiö ja Merkitsijä).
Pysäköintiyhtiö	Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy
Sopimusalue	Kukin pysäköintilaitos muodostaa oman Sopimusalueensa siten, että kuhunkin Sopimusalueeseen kuuluvat ne Osakkaat, jotka merkitsevät po. Sopimusalueen autopaikkoihin liittyviä osakkeita.

### **3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Helsingin kaupungin Tapaninkylän kaupunginosan Tapanilan Fallkullan kiilan alueen tonttien asukaspysäköinti ja Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen ("HKL") liityntäpysäköinti järjestetään keskitetysti. Pysäköintiyhtiön tarkoituksena on alueen pysäköinnin järjestämiseksi rakentaa alueen kaavamääräysten mukaiset pysäköintilaitokset, joiden puitteissa yhtiö järjestää omakustannusperiaatteella Osakkaidensa asukas- ja liityntäpysäköintiä.

Pysäköintilaitokset toteutetaan Sopimusalueittain siten, että jokainen pysäköintilaitos palvelee määrättyä Sopimusaluetta. Pysäköintiyhtiön palveluja käyttävät Sopimusalueiden asuntotonttien omistajat ja/tai vuokralaiset sekä liityntäpysäköintiä hallinnoiva HKL tulevat Pysäköintiyhtiön osakkeenomistajiksi. Pysäköintilaitoksen rakentaminen rahoitetaan näiden Osakkaiden maksamilla Merkintähinnoilla ja Investointimaksuilla.

Tämän Merkintä- ja käyttö sopimuksen tarkoituksena on määritellä Osapuolten keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet, joita heidän on noudatettava Pysäköintiyhtiössä.

Tällä sopimuksella sovitaan Osapuolten kesken niistä periaatteista ja ehdoista, joiden mukaan:

- Merkitsijä sitoutuu merkitsemään Pysäköintiyhtiön osakkeita ja joilla Merkitsijä tulee näin Pysäköintiyhtiön Osakkaaksi;
- Pysäköintiyhtiö toteuttaa pysäköintilaitokset ja tarjoaa Osakkaille autopaikkoja sekä vastaa pysäköintilaitosten käyttöönoton jälkeen niiden operoinnista sekä kunnossa- ja ylläpidosta;
- Merkitsijä sitoutuu maksamaan Pysäköintiyhtiölle Investointikustannusten kattamiseksi tarvittavat Merkintähinnat ja Investointimaksut;
- Merkitsijä sitoutuu maksamaan Pysäköintiyhtiölle Käyttökustannusten kattamiseksi kuukausittaiset Käyttömaksut;
- Pysäköintiyhtiön hallinto järjestetään.

### **4. PYSÄKÖINTIYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET**

#### **4.1. Pysäköintipalvelun toteuttaminen**

Pysäköintiyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa Helsingin kaupungin Tapaninkylän kaupunginosan Tapanilan Fallkullan kiilan alueella asuntotontteja 39280/5, 39280/6, 39281/2 ja 39312/4 (Sopimusalue 1) sekä 39281/1, 39282/2, 39282/3, 39283/1 ja 39284/1 (Sopimusalue 2) tai niistä muodostettavia tontteja ja liityntäpysäköintiä/HKL:a palvelevia ja niiden ulkopuolisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan pysäköintilaitoksia ja niiden autopaikkoja ja joilla järjestetään Osakkaiden asukas- ja

liityntäpysäköintiä. Tätä tarkoitusta varten Pysäköintiyhtiö hallitsee autopaikkatontteja (LPA) ja omistaa niille rakennettavia pysäköintilaitoksia sekä luovuttaa tai vuokraa hallinnoimiaan autopaikkoja sekä tiloja Tapanilan Fallkullan kiilan alueella.

Yhtiön toiminta jakaantuu kahteen Sopimusalueeseen. Sopimusalue 1 asuntotonttien ja liityntäpysäköinnin autopaikoitus toteutetaan kortteliin 39280 rakennettavalla pysäköintilaitoksella, ja Sopimusalue 2 asuntotonttien autopaikoitus toteutetaan kortteliin 39282 rakennettavalla pysäköintilaitoksella.

Pysäköintilaitokset rakennetaan vaiheittain alueen rakentamisen edetessä siten, että ensin toteutetaan Sopimusalue 1:n pysäköintilaitos. Sopimusalue 2:n pysäköintilaitos toteutetaan alueen rakentamisen edettyä sopimusalueelle.

Toiminnassa Osakkaisiin nähden Pysäköintiyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Pysäköintiyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

## **4.2. Pysäköintipalvelun rahoittaminen**

### **4.2.1 Investointikustannukset**

Investointikustannukset rahoitetaan Sopimusalueittain yhtäläisin perustein Osakkailta suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1- B2- ja C1-osakkeiden Merkintähinnoilla ja Investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden Merkintähinnoilla. Kukin osakelaji vastaa ainoastaan oman sopimusalueensa pysäköintilaitoksen Investointikustannuksista.

Sopimusalue 1:n B1- ja C1-osakesarjan Merkintähinnat ja Investointimaksut määräytyvät Asukaspysäköintipaikkojen ja Liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamiskustannusten suhteessa.

Merkintähinnat ja Investointimaksut määritellään Sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja Käyttömaksuja.

B1-, B2- ja C1-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Pysäköintiyhtiö voi myös järjestää Investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Pysäköintiyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina osakkailta yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

#### **4.2.2. Käyttökustannukset**

Pysäköintiyhtiön Käyttökustannukset rahoitetaan Osakkailta perittävillä Käyttömaksuilla.

Käyttömaksujen osalta noudatetaan koko Pysäköintiyhtiön toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Pysäköintiyhtiö muuta päätä.

Pysäköintiyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain edellä mainittujen periaatteiden ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti Käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Hallitus vahvistaa Käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

#### **4.3. Pysäköintipalvelun operointi**

##### **4.3.1. Pysäköintipalvelun yleiset periaatteet**

Pysäköintiyhtiö vastaa toteuttamiensa pysäköintilaitosten kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta.

Pysäköintiyhtiö voi tarjota toimialansa mukaisia palveluita myös muille kuin Osakkaille, mikäli siitä ei aiheudu Osakkaille haittaa. Perittävien korvausten suuruudesta päättää tällöin Pysäköintiyhtiön hallitus. Mainitusta toiminnasta syntyvät mahdolliset tuotot on käytettävä ensisijaisesti ylläpidosta ja muusta Pysäköintiyhtiön toiminnasta syntyvien kustannusten kattamiseen. Pysäköintiyhtiö voi antaa edellä mainitut tehtävät tai niihin liittyvät/ rinnastettavat tehtävät ulkopuolisen tehtäväksi edellä mainituin ehdoin.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus tarvittaessa vuokrata kulloinkin vapaina olevia autopaikkoja ja myös autopaikkoja, joiden käyttöoikeus ei ole alkanut, hallituksen päättämällä tavalla edellyttäen, että tästä ei aiheudu haittaa Osakkaiden pysäköintitoiminnalle.

Pysäköintiyhtiöllä on myös oikeus luovuttaa pysäköinnin valvonta tai pysäköintitoiminta kokonaisuudessaan operaattorin hoidettavaksi Pysäköintiyhtiön ja kunkin operaattorin välillä sovittavien tavanomaisten ehtojen mukaisesti edellyttäen, että tästä ei aiheudu haittaa Osakkaiden pysäköintitoiminnalle.

#### 4.3.2. Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus

Osakasyhteisö on velvollinen sijoittamaan Pysäköintiyhtiön toteuttamille autopaikkatontteille (LPA) liitteestä 1 ilmenevän autopaikkamäärän. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osakasyhteisön mainittuun autopaikkamäärään ei sisälly liiketilojen autopaikkoja, koska niitä ei kaavan mukaan tarvitse toteuttaa.

Pysäköintiyhtiö toteuttaa Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueelle 1 pysäköintilaitoksen autopaikkatontille (LPA) 39280/2 ja Sopimusalueelle 2 pysäköintilaitoksen autopaikkatontille (LPA) 39282/1. Pysäköintiyhtiö vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta mainitut autopaikkatontit (LPA) autopaikoitusta varten.

#### 4.3.3. Autopaikkojen käyttö

Osakas saa käyttöoikeuden liitteen 1 mukaisesti osakkeiden lukumäärän osoittamaan autopaikkamäärään tämän Merkintä- ja käyttösopimuksen ja Pysäköintiyhtiön hallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti Käyttömaksua vastaan.

Jokainen Osakkaan omistama B1-osake oikeuttaa pysäköimään ajoneuvoa yhdellä asukaspysäköintipaikalla ja jokainen Osakkaan omistama C1-osake oikeuttaa pysäköimään ajoneuvoa yhdellä liityntäpysäköintipaikalla autopaikkatontille (LPA) 39280/2 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa pysäköintilaitoksen valmistuttua. Jokainen Osakkaan omistama B2-osake oikeuttaa pysäköimään ajoneuvoa yhdellä asukaspysäköintipaikalla autopaikkatontille (LPA) 39282/1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa pysäköintilaitoksen valmistuttua.

Pysäköintilaitoksissa ei ole nimettyjä autopaikkoja, vaan kukin B1- ja B2-sarjan osake oikeuttaa pysäköimään ajoneuvonsa vapaana olevalla asukas- pysäköintipaikalla ja kukin C1-sarjan osake oikeuttaa pysäköimään ajoneuvonsa vapaana olevalla liityntäpysäköintipaikalla.

Autopaikkojen (pysäköintipaikkojen) käyttöoikeus alkaa silloin, kun Osakkaan rakennukset on otettu hyväksytysti rakennusvalvonnan puolesta käyttöön ja kun Pysäköintiyhtiön autopaikat ovat valmistuneet ja hyväksytyt rakennusvalvonnan puolesta käyttöön otettavaksi. Pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus järjestellä ja määrittää kulloisenkin tilanteen ja tarpeen mukaan kunkin Osakkaan väliaikaisten autopaikkojen sijainti.

Osakas on velvollinen huolehtimaan, että asukaspysäköintipaikat säilyvät ensisijaisesti Osakkaan asukkaiden käytössä tai että liityntäpysäköintipaikat säilyvät liityntäpysäköijien käytössä. Osakas sitoutuu ylläpitämään ja vastaamaan vuokraamiensa autopaikkojen osalta vuokralaistietojen ajantasaisuudesta ja mahdollisista Pysäköintiyhtiön luovuttamista avain-, pysäköinti-, tunnus- ja kulunvalvontalaitteiden hallintatiedoista sekä loppukäyttäjille suunnatusta viestinnästä.



#### **4.4. Sopimusalueilla tehtävät sopimukset**

Pysäköintiyhtiön ja kunkin tulevan Osakkaan välillä Merkintä- ja käyttösopimus on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein ja samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla.

Merkintä- ja käyttösopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri Sopimusalueilla Osakkaiden välillä muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Samoin Sopimusalueilla voivat vaihdella Merkintähintojen, Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrät eri osakelajien välillä.

### **5. OSAKKEIDEN MERKINTÄ**

#### **5.1. Osakelajit ja äänimäärät**

Pysäköintiyhtiössä voi olla yhtiöjärjestyksen mukaan A-osakkeita, B1-, B2- ja C1-osakkeita.

A-osake tuottaa yhden äänen. A-osake on kohdan 6. mukaiseen hallinnon luovutukseen saakka yhtiön ainoa äänivaltainen osake.

B-osakkeet liittyvät asuntoteille toteutettavien asuntojen autopaikkoihin sekä C-osakkeet liittyvät HKL:lle toteutettavien liityntäpysäköinnin autopaikkoihin kohdassa 4.3.3 määrättyllä tavalla.

B- ja C-osakkeen numero viittaa siihen Sopimusalueeseen, jolla asuntotontti tai liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ja johon osakkeet muodostetaan.

B- ja C-osakkeisiin ei ole liitetty numerointia, mikäli asia koskee yhteisesti kaikkia B- ja C-osakkeita. B- ja C-osakkeet eivät tuota Pysäköintiyhtiössä äänioikeutta ennen kohdan 6. mukaista hallinnon luovutusta. Osakkeiden päätösvallasta ja äänimääristä hallinnon luovutuksen jälkeen määrätään kohdassa 6.

#### **5.2. Sopimusalueilla merkittävät osakelajit**

Sopimusalueella 1 ja 2 merkitään yhteensä yksi (1) A-osake.

Helsingin kaupunki merkitsee perustamissopimuksessa mainitun osakkeen.

Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita ja Sopimusalueella 2 merkitään B2-osakkeita.

B-osakkeita merkitsevät Sopimusalueiden asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat Osakasyhteisöt Pysäköintiyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

C-osakkeita merkitsee liityntäpysäköinnin järjestäjänä oleva Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL) Pysäköintiyhtiön hallinnoimalle autopaikkatontille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) pysäköintiyhtiön B- tai C-osake, ellei Pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.

### **5.3. Merkintähinnan muodostuminen**

Kunkin B- ja C-osakkeen Merkintähinta määritetään Sopimusalueilla yhtäläisin perustein ottaen huomioon Pysäköintiyhtiön yhtiökokouksen osakeantivaltuutuksen ja hallituksen suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet sekä Osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä palvelukonseptista (autopaikoista) tehdyistä ja tehtävistä investoinneista. B1- ja C1-osakesarjan Merkintähinnat määräytyvät asukaspysäköintipaikkojen ja liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamiskustannusten suhteessa.

B1- ja C1-osakkeen Merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 43 407 euroa (sis. alv 24 %)/autopaikka (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4). Mainittu Merkintähinta ja sen perusteena oleva omarahoitusosuus tarkentuu vireillä olevan hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B2-osakkeen Merkintähinta määräytyy Sopimusalueella 2 myöhemmin hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B- ja C-osakkeen merkintähinta sijoitetaan Pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Mikäli tietyn Merkintähinnat eivät riitä kattamaan autopaikkojen Investointikustannuksia, yhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä Osakasyhteisöiltä Investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

#### **5.3.1. Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen**

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa Osakasyhteisön hankintahinnan tarkistetaan B1-osakkeen ja C1-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4) viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sitä ajankohtaa vastaavaksi, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus on jätetty.

Muissa tapauksissa B1-osakkeen ja C1-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sitä ajankohtaa vastaavaksi, jolloin kaupunki päättää tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta tai jolloin pysäköintiyhtiön hallitus päättää kehottaa Helsingin kaupungin liikenneliikelaitosta hankkimaan liityntäautopaikat.

B2-osakkeen myöhemmin määräytyvän Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistamisen osalta noudatetaan edellä mainittuja periaatteita, mutta Pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus päättää tarkemmin indeksitarkistuksen alkamisajankohta ja silloinen indeksin pisteluku.

Mikäli tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin B-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Pysäköintiyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa B- ja C-osakkeiden Merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää Pysäköintiyhtiön hallitus siten, että päätös kohtelee osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia sekä liityntäautopaikkoja hallinnoivaa Helsingin kaupungin liikenneliikelaitosta.

Pysäköintiyhtiön hallitus vahvistaa erikseen B-osakkeen ja C-osakkeen Merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen tai liityntäautopaikkoja koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittamista.

Kunkin B-osakkeen Merkintähinta erääntyy Osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kunkin C-osakkeen Merkintähinta erääntyy Osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Pysäköintiyhtiön hallituksen päätöksestä, ellei Pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta B- ja C-osakkeen Merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonnalisäveron muutosta vastaavasti.

#### **5.4. Osakkeiden merkintäsitoumus**

Osakasyhteisö merkitsee liitteen 1 mukaisesti B1-, B2- ja C-osakkeita siten, että kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) Pysäköintiyhtiön B1-, B2- tai C1-osake, ellei Pysäköintiyhtiön hallitus muuta päättä.

Tämän Merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoituksella Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään liitteen 1 mukaisesti xxxx kappaletta Pysäköintiyhtiön xx-osakkeita xxxxx euron kappalehintaan, eli yhteensä xxxxx euron merkintähinnasta.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Pysäköintiyhtiölle Merkintä- ja käyttösopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Osakasyhteisönä oleva HKL sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Pysäköintiyhtiölle Merkintä- ja käyttösopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Pysäköintiyhtiön hallituksen päätöksestä, ellei Pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintiyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Pysäköintiyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Pysäköintiyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet B1-, B2- ja C1-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden Merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Pysäköintiyhtiön tilille.

#### **5.5. Myöhemmät suunnatut osakeannit**

Pysäköintiyhtiön Osakkailla ei ole merkintäetuoikeutta tai etuosto-oikeutta Pysäköintiyhtiön osakkeisiin, vaan uudet B1-, B2- ja C1-osakkeet suunnataan Pysäköintiyhtiön toiminta-alueen tonttien vuokralaisille tai omistajille näiden kaavamääräysten mukaisen autopaikkojen toteuttamiseksi.

Kunkin uuden Osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B1-, B2- ja C1-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein Pysäköintiyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään.

Pysäköintiyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin osakeannissa noudatettavan Merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden Merkintähinta kirjataan Pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään edellä mainitut myöhemmät suunnatut osakeannit ja B1-, B2- ja C1-osakkeiden merkinnät. Samalla Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään osakeanneista johtuvat Pysäköintiyhtiön osakeomistustensa prosentiosuuksien pienentymiset.

## **6. PYSÄKÖINTIYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUS**

Helsingin kaupunki luovuttaa Pysäköintiyhtiön hallinnon viipymättä Osakkaille, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt käyttenotetuiksi Pysäköintiyhtiön kummatkin laitokset ja Osakkaiden tonteilleen rakennuttamat rakennukset. Pysäköintiyhtiön hallitus määrää hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan.

Pysäköintiyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla Pysäköintiyhtiön äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi siten, että kukin osake tuottaa yhden äänen ja poistamalla mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella. Lisäksi yhtiöjärjestystä muutetaan siten, että Sopimusalueen 1 autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voivat osallistua ainoastaan B1- ja C1-osakkeiden omistajat ja Sopimusalueen 2 autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan B2- osakkeiden omistajat.

A-osake luovutetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta Pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla. Pysäköintiyhtiön hallitus päättää tarkan tavan siitä, miten menetellään A-osakkeen kanssa samalla, kun se päättää hallinnon luovutuksen ajankohdasta.

## **7. OSAKEKIRJAT**

Osakkaat sitoutuvat siihen, että Pysäköintiyhtiö ei anna osakkeista osakekirjoja.

Pysäköintiyhtiön osakeomistukset todentuvat sen ylläpitämien osakeyhtiölain mukaisten osake- ja osakasluetteloiden perusteella.

Osapuoli sitoutuu olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Pysäköintiyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

## **8. ASUKKAIDEN JA HKL:N OSALLISTUMINEN HALLINTOON**

Varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on kullakin Pysäköintiyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttösopimuksen tehneen Osakasyhteisön edustajalla (yksi edustaja/Merkintä- ja käyttösopimuksen tehnyt Osakasyhteisö).

Lisäksi HKL:llä on oikeus vastaavasti osallistua yhtiökokouksiin (yksi edustaja/Osakasyhteisö).

## **9. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS**

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen osakkeenomistajille, asukkaille ja muille käyttäjille Merkintä- ja käyttösopimuksen sisältö ja merkitys sekä mahdolliset veroseuraamukset Osakasyhteisölle.

## **10. LOJALITEETTIVELVOITE**

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisten Pysäköintiyhtiötä ja sen palveluja koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

Tämän vuoksi Osapuolet sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti. Osakasyhteisö sitoutuu ottamaan toiminnassaan yhtiökokouksissa, hallituksessa sekä muissa yhteyksissä huomioon toisen Osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

## **11. PYSÄKÖINTIYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT PERIAATTEET JA RAJOITUKSET**

Pysäköintiyhtiön osakkeet sekä Merkintä- ja käyttösopimukset ovat tonttikohtaisia ja kukin osake ja sopimus liittyvät ja kuuluvat vain Sopimusalueen tietyille tontille pois lukien A-osake.

Osakkeiden luovutuksensaajana voi olla ainoastaan kyseiseen osakkeeseen liittyvän tontin omistaja/haltija. Pysäköintiyhtiön osakkeiden hankkiminen luovutustoimin ja Merkintä- ja käyttösopimuksen siirtäminen vaatii Pysäköintiyhtiön hallituksen suostumuksen. Pysäköintiyhtiön hallitus on velvollinen suostumaan Pysäköintiyhtiön osakkeiden luovutukseen ja Merkintä- ja käyttösopimuksen siirtoon, kun luovutus ja siirto tapahtuvat tontin uudelle omistajalle/haltijalle.

Osakkaat sitoutuvat siihen, että mikäli tontti tai tontin vuokraoikeus, johon osakkeet liittyvät, myydään tai muutoin luovutetaan, luovutetaan myös Pysäköintiyhtiön tonttia koskevat osakkeet ja Merkintä- ja käyttösopimus tontin uudelle omistajalle/haltijalle ilman maanvuokraoikeuden tai kiinteistön kauppahinnasta erillistä korvausta.

Merkintä- ja käyttösopimus on siirrettävissä ainoastaan tontin/tontin vuokraoikeuden ja niihin liittyvien Pysäköintiyhtiön osakkeiden luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajalle. Osakkaan myydessä tai muutoin luovuttaessa tonttiaan tai tontin vuokraoikeuttaan ja samalla Pysäköintiyhtiön osakkeitaan, huolehtii Osakas luovuttajana siitä, että luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan ehdon perusteella noudattamaan Merkintä- ja käyttösopimusta kaikilta osin. Osakkeiden luovuttaja vastaa itse kaikista Merkintä- ja käyttösopimuksesta johtuvista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on tullut Merkintä- ja käyttösopimuksen uudeksi Osapuoleksi.

Tontin omistajan tai vuokralaisen tulee aina omistaa tonttiin liittyvät Pysäköintiyhtiön osakkeet. Mikäli Pysäköintiyhtiön osakkeet kuitenkin päätyvät sellaisen tahon omistukseen, joka ei omista tai hallitse vuokraoikeuden nojalla osakkeisiin liittyvää tonttia, niin selvyuden vuoksi todetaan, että Merkintä- ja käyttösopimus ei ole siirrettävissä tällaiselle osakkeenomistajalle eikä Pysäköintiyhtiö tee tällaisen osakkeenomistajan kanssa muutakaan sopimusta autopaikoista. Tällaisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta Pysäköintiyhtiön autopaikkoihin. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti tällainen osakkeenomistaja on kuitenkin velvollinen maksamaan osakkeenomistajilta perittäviä maksuja.

Osakkaat sitoutuvat olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Pysäköintiyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

Liityntäpysäköintiä koskeviin C1-osakkeisiin sovelletaan soveltuvin osin vastaavia periaatteita ja ehtoja. C1-osakkeita ei saa luovuttaa ilman Helsingin kaupungin ja Pysäköintiyhtiön hallituksen suostumusta kolmannelle osapuolelle.

## **12. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN**

Merkintä- ja käyttösopimuksen olennaisten ja merkittävien sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä, ellei muutos perustu allekirjoituksen jälkeen tapahtuneisiin pakottaviin lainsäädännön, verotuksen tai viranomaispäätöksen muutoksiin tai muihin Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleviin pakottaviin perusteisiin.

Mikäli joku Merkintä- ja käyttösopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön, verotuksen muutoksen tai viranomaismääräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Merkintä- ja käyttösopimus pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia.

Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Merkintä- ja käyttösopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja Merkintä- ja käyttösopimuksen tarkoitus ja

luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti. Lisäksi kussakin muutostilanteessa on pyrittävä ottamaan huomioon Osakasyhteisöjen mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu.

Lisäksi Osapuolet sitoutuvat hyväksymään Merkintä- ja käyttösopimuksen tehtävät muutokset seuraavissa tilanteissa:

- Merkintä- ja käyttösopimuksessa ja/tai sen liitteissä esitetyt luvut, jotka ovat arvioita ja perustuvat allekirjoitushetkellä tiedossa oleviin suunnitelmiin, kuten esimerkiksi osakkeiden ja autopaikkojen lukumäärät, kerrosneliömetrimäärät, muuttuvat toteuttamisen edetessä ja edellyttävät mainittujen sopimusten muuttamisen;
- Muut Osakasyhteisön kannalta vähäiset tai vähäiseksi katsottavat muutokset tai tarkennukset Pysäköintiyhtiön hallituksen päättämässä muodossa;
- Tarvittavat osakkeiden merkinnän korjaukset ja maksamiset, mikäli osakkeiden jakautumisen perusteena olevissa suhdeluvuissa tapahtuu muutoksia;
- Merkintä- ja käyttösopimuksessa mahdollisesti ilmenevä virhe, puute tai myöhemmin ilmenevä uusi perusteltu tarve taikka sellainen lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomais määräyksen, asemakaavan tai muu olosuhteiden muutos, joka tekee mainitun sopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osakasyhteisölle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osakasyhteisölle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

Merkintä- ja käyttösopimukseen tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Merkintä- ja käyttösopimuksen mukaiset muutokset.

### **13. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Tämä Merkintä- ja käyttösopimus tulee voimaan, kun kumpikin Osapuoli, on sen allekirjoittanut.

Vuokratonttien osalta sopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus on voimassa.

Omistustonttien osalta sopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Pysäköintiyhtiön välillä tehty sopimusalueen pysäköintilaitoksen kiinteistöä koskeva maanvuokrasopimus on voimassa.



Merkintä- ja käyttösopimusta ei voida minkään Osapuolen osalta irtisanoa tai purkaa ennen edellä mainittua määräaikaa, elleivät Osakas ja Pysäköintiyhtiö yhdessä päättä sopimuksen päättämisestä Osakkaan osalta tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Pysäköintiyhtiöllä on oikeus seuraamuksitta purkaa Merkintä- ja käyttösopimus välittömästi päätymään, mikäli:

- Osakasyhteisö olennaisesti laiminlyö Merkintä- ja käyttösopimuksessa mainittuja velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo mainitun sopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan;
- Osakasyhteisö asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen taikka;
- Osakasyhteisö muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se pysty suoriutumaan tai huolehtimaan velvoitteistaan;
- Osakasyhteisö laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien lakisääteisten yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Osapuolella ja/tai kun Osapuoli on asetettu konkurssiin, on Osapuolen konkurssipesällä edellä esitetyissä tilanteissa kuitenkin mahdollisuus esittää Pysäköintiyhtiölle järjestelyä, jolla Osapuolen ja/tai Osapuolen konkurssipesän suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Pysäköintiyhtiö voi kohtuudella hyväksyä.

Osapuolen on siirrettävä Merkintä- ja käyttösopimuksen purkamis- tai siirtotilanteessa tai tontin maanvuokrasopimuksen päättämisen johdosta Pysäköintiyhtiön osakkeet Helsingin kaupungin nimeämälle tontin uudelle varauksensaajalle tai Pysäköintiyhtiölle. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja maksettavaksi tulevasta varainsiirtoveron suorittamisesta vastaa Merkintä- ja käyttösopimusta rikkonut Osapuoli, tai mikäli tämä on maksukyvytön, ostaja.

Mikäli tontti/tontin vuokraoikeus, johon Merkintä- ja käyttösopimus liittyy, on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen takaaman lainan vakuutena, Pysäköintiyhtiöllä on oikeus purkaa Merkintä- ja käyttösopimus ainoastaan siten, että Osakasyhteisön hallussa olevat Pysäköintiyhtiön osakkeet saadaan tontin/tontin vuokraoikeuden pakkorealisaation tai muun luovutuksen yhteydessä siirrettyä tontin uudelle omistajalle/haltijalle.

## **14. SALASSAPITO**

Osapuolet sitoutuvat olemaan ilmaisematta muille Pysäköintiyhtiötä, sen Osakkaita, Osakasyhteisöjä ja asiakkaita koskevia liike- ja ammattisalaisuuksia, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Tämä sitoumus on voimassa myös Merkintä- ja käyttösopimuksen päättymisen jälkeen.

## **15. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO**

Mikäli Osakasyhteisö rikkoo Merkintä- ja käyttösopimuksen ehtoa/ehtoja, eikä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Pysäköintiyhtiön esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikaise rikkomustaan, Pysäköintiyhtiöllä on oikeus periä Osakasyhteisöltä jokaisesta sopimusrikkomuksesta sopimussakkona enintään 500 000 euroa [luonnolliselta henkilöltä enintään 20 000 euroa]. Sopimussakko maksetaan Pysäköintiyhtiölle. Sopimussakko ei rajoita Osapuolen oikeutta saada vahingonkorvausta siltä osin kuin rikkomuksesta Osapuolelle aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## **16. RIITOJEN RATKAISEMINEN**

Merkintä- ja käyttösopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

Helsingissä xx.xx.202x

### **Liitteet**

1. Sopimusalueen 1 ja 2. tontit, osakkeet, merkintähinnat ja autopaikkojen määrät