

LUONNOS

KIINTEISTÖ OY HAKANIEMEN TORIPARKKI

OSAKASSOPIMUS

\_\_\_\_. PÄIVÄNÄ \_\_\_\_\_ KUUTA 2013

## KIINTEISTÖ OY HAKANIEMEN TORIPARKKI

## Sisällysluettelo

1	Kiinteistöyhtiön perustaminen.....	4
1.1	Perustamispäätös.....	4
1.2	Kiinteistöyhtiön hallinto.....	4
1.2.1	Hallitus .....	4
1.2.2	Toimitusjohtaja.....	5
1.3	Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestys.....	5
1.4	Lopullinen osakassopimus .....	5
2	Rakennusoikeuden ja maanalaisen alueen hallinta.....	5
3	Rakentamisen toteuttaminen ja Osakkaiden kustannusosuudet .....	6
3.1	Käynnistyspäätös.....	6
3.2	Osakkaiden kustannusosuudet.....	6
3.3	Osakkaiden rahoitusosuudet ja osakemerkintä.....	7
3.3.1	Merkintähinta.....	7
3.3.2	Kiinteistöyhtiön lainoittaminen ja poisto-oikeuksien käyttö.....	7
4	ALV-status.....	8
5	Velvoitepaikat.....	8
5.1	Velvoitepaikkojen osoittaminen.....	8
5.2	Merkintä Kiinteistöyhtiön osakeluetteloon.....	9
5.3	Osakkaiden hyväksyntä Kiinteistöyhtiön toimenpiteille.....	9
6	Operointi.....	10
6.1	Pysäköintioperaattori.....	10
6.2	Lyhytaikainen ja pitkäaikainen pysäköinti .....	10
7	Helsingin Työväenyhdistys Ry:n autopaikat .....	10
8	Siltasaarenkadun allittava jalankulkutunneli .....	11
9	Torikeskus.....	12
10	Rasitejärjestelyt ja torialueen ennalleen saattaminen .....	12
11	Luopuminen Kiinteistöyhtiön osakkeista.....	12
11.1	Yleistä.....	12
11.2	Kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutus eri vaiheissa (vaihe I / vaihe II).....	13
11.3	Kolmansien osapuolten tarjoukset ja myötämymyöntioikeus ja -velvollisuus.....	13
11.4	Osakkeiden eräät luovutukset.....	13
11.5	Velvoitepaikkojen luovutus.....	14
11.6	Lunastus- ja suostumuslauseke.....	14
12	Muut ehdot .....	15
12.1	Panttauskielto.....	15
12.2	Voimassaolo.....	15
12.3	Salassapito.....	15
12.4	Tiedonannot.....	16
12.5	Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen .....	16

## KIINTEISTÖ OY HAKANIEMEN TORIPARKKI

## OSAKASSOPIMUS

Allekirjoittaneet Hakaniemen alueella kiinteistöjä omistavat yhteisöt, Helsingin kaupunki ja KVR-urakoitsijana hankkeessa toimiva Lemminkäinen Infra Oy ovat perustaneet jäljempänä sanotulla tavoin Kiinteistö Oy Hakaniemen Toriparkki -nimisen yhtiön (jäljempänä "Kiinteistöyhtiö") seuraavin osuuksin:

Osakkeenomistaja:	Y-tunnus:	Osake- lukumäärä	Omistus- osuus %
Helsingin kaupunki		100	25,00 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen		80	20,00 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia		45	11,25 %
Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarencatu 16		40	10,00 %
Rakennusliitto ry		40	10,00 %
Lemminkäinen Infra Oy		35	8,75 %
Metallityöväen Liitto ry		30	7,50 %
Palveluolujen ammattiliitto PAM ry		30	7,50 %
Yhteensä:		400	100,00 %

Yllä mainitut osakkeenomistajat jäljempänä yhteisesti: "Osakkaat" ja kukin erikseen "Osakas".

Osakkaat toteavat, että Helsingin kaupunki on pitkäjänteisesti suunnitellut Hakaniementorin alueen kehittämistä, ja tässä tarkoituksessa Helsingin kaupunki on hyväksynyt asemakaavamuutoksen, jolla mahdollistetaan maanalaisen pysäköintilaitoksen (jäljempänä: "Toriparkki") rakentaminen nykyisen Hakaniementorin alle. Toriparkin rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on lainvoimainen. Lisäksi Helsingin kaupunki on suunnitellut Toriparkin yhteyteen sen pohjoispuoliselle maanalaiselle alueelle sijoittuvaa maanlaista liike-, huolto-, pysäköinti- ja jalankulkutilaa (jäljempänä: "Torikeskus"), johon liittyvä asemakaavamuutos ei ole vielä lainvoimainen. Toriparkki ja mahdollinen Torikeskus sijaitsevat valmistuttuaan kokonaisuudessaan kaupungin katu- ja torialueen alla, eikä niiden osia ulotu alueen muiden kiinteistönomistajien kiinteistöjen alueelle.

Tällä sopimuksella sovitaan Toriparkin rakentamisesta sekä valmiin pysäköintilaitoksen toiminnan periaatteista.

Osakkaat toteavat, että Toriparkin rakentaminen ja ylläpito on tarkoituksenmukaista toteuttaa Osakkaiden omistukseen tulevan erillisen, perustettavan yhtiön kautta siten, että pysäköintitilojen rakentaminen, käyttö ja huolto voidaan toteuttaa teknisesti ja taloudellisesti mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Erikseen todetaan, että Lemminkäinen Infra Oy ja Helsingin kaupunki ovat perustaja-osakkaina muista poikkeavassa asemassa, koska niillä on etuoikeus luopua kokonaan tai osittain osakeomistuksestaan tässä sopimuksessa sovitulla menettelytavalla.

Tällä sopimuksella sovitaan Toriparkkia rakentamaan, omistamaan ja hallitsemaan tulevan yhtiön perustamisesta ja tulevasta hallinnosta. Lisäksi sovitaan Toriparkin rakentamisen rahoittamisen periaatteista sekä valmiin pysäköintilaitoksen käytöstä ja sen luovuttamisesta erillisen pysäköintioperaattorin hallintaan.

## 1 KIINTEISTÖYHTIÖN PERUSTAMINEN

### 1.1 Perustamispäätös

Tarkoituksenaan Toriparkin rakentamisen mahdollisimman ripeä käynnistäminen Osakkaat perustavat samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa Kiinteistö Oy Hakaniemen Toriparkki -nimisen yhtiön, jonka toimialana on järjestää pysäköintilaitoksen suunnittelu, rakennuttaminen ja rahoitus sekä pysäköintilaitoksen valmistuttua sen toiminnan järjestäminen.

Osakkaat merkitsevät Kiinteistöyhtiön osakkeita yllä mainittua osakelukumäärää vastaavan määrän. Kiinteistöyhtiön osakkeiden lukumäärä vastaa Toriparkkiin suunniteltua autopaikkojen lukumäärää. Kiinteistöyhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka jokainen osake oikeuttaa hallitsemaan ja käyttämään yhtä rajattua, mutta sijainniltaan nimeämätöntä autopaikkaa Toriparkissa.

Kiinteistöyhtiön toiminta jakaantuu vaiheeseen I: pysäköintilaitoksen suunnittelu, rakennuttaminen, rakentamisen rahoittaminen ja tarvittavien sopimus- yms. järjestelyjen toteuttaminen pysäköintilaitoksen käyttöönottoon asti. Pysäköintilaitoksen tultua käyttöönotetuksi alkaa vaihe II: pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallitseminen voimassaolevien sopimusten ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

### 1.2 Kiinteistöyhtiön hallinto

#### 1.2.1 Hallitus

Rakentamisvaiheessa (vaihe I) kiinteistöyhtiölle valitaan kymmenjäseninen (10) hallitus, joka vastaa Kiinteistöyhtiön hallinnosta, taloudesta ja päätöksenteosta. Helsingin kaupunki ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen nimeävät kumpikin hallitukseen kaksi jäsentä ja näille henkilökohtaiset varajäsenet edellyttäen, että kummankin omistus on vähintään 80 osaketta. Muut osakkaat nimeävät hallitukseen yhden jäsenen ja tälle henkilökohtaisen varajäsenen. Toriparkin rakentamisvaiheessa (vaihe I) hallitus tekee vain yksimielisiä päätöksiä siten, että kokouksessa ovat paikalla kaikkien Osakkaiden nimeämät jäsenet tai varajäsen tai, mikäli eivät ole paikalla, jälkikäteen kirjallisesti hyväksyvät päätökset. Mikäli Osakkaat eivät erikseen toisin sovi, hallituksen jäsenille ei makseta erillistä kokouspalkkiota.

Mikäli yksimielisyyttä hallituksessa ei synny Toriparkin toteutuksen kannalta olennaisessa asiassa, neuvottelevat Osakkaat keskenään ratkaisun saavuttamiseksi. Mikäli ratkaisua ei saavuteta, viedään asia yhtiökokouksen päätettäväksi, jossa se ratkaistaan 2/3 enemmistö päätöksellä lähtökohtana osakkaiden yhdenvertainen kohtelu ja hankkeen toteuttaminen objektiivisesti arvioiden teknistaloudellisesti mahdollisimman edullisella ja tämän sopimuksen tavoitteiden ja asemakaavan ym. määräysten edellyttämällä tavalla.

Pysäköintilaitoksen tultua käyttöotetuksi (vaihe II) hallituksen valinnasta sovitaan kohdassa 1.4 tarkoitetussa lopullisessa osakassopimuksessa siten, että kullakin osakkaalla, joka omistaa vähintään 40 osaketta, on oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen ja varajäsen kutakin omista maansa 40 osakkeen määrää kohti. Perustajaosakkailla on oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen, vaikka ko. osakkaan osakemäärä olisi vähemmän kuin 40 osaketta. Mikäli perustajaosakas luopuu osakkeistaan siten, että osakemäärä on vähemmän kuin puolet perustamisvaiheessa merkitystä, tämän sopimuksen alkukappaleessa sanotusta määrästä ja vähemmän kuin 40 osaketta, ei perustajaosakkaalla ole oikeutta nimetä hallituksen jäseniä.

Hallituksen kokoukset pidetään asianmukaisesti tasaisin väliajoin tarpeen mukaan. Hallituksen kokous on kutsuttava koolle kirjallisesti vähintään 14 päivää ennen kokouksen ajankohtaa. Jokainen hallituksen jäsen voi osallistua kokoukseen puhelimen tai muun teknisen välineen avulla. Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on koolla.

Hallitus voi nimetä rakentamisvaiheessa (vaihe I) osakkaiden nimeämistä edustajista työryhmiä, jotka tekevät toimitusjohtajan esityksestä rakentamiseen liittyviä käytännön päätöksiä. Tämän mukaisesti Toriparkin rakentamisvaiheessa rakennustöiden valvonnasta vastaa ensisijaisesti hallituksen nimeämä rakennustoimikunta.

### 1.2.2 Toimitusjohtaja

Rakennusvaiheen aikana (vaihe I) Kiinteistöyhtiön sivutoimiseksi toimitusjohtajaksi nimetään hallituksen nimeämä henkilö, joka yhteistyössä KVR-urakoitsijan taloushallinnon kanssa hoitaa kiinteistöyhtiön talous- ja hallintoasiat. Yhtiön toimitusjohtaja vastaa hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaisesti hankkeen suunnittelun ohjauksesta sekä yhteydenpidosta Kiinteistöyhtiön hallituksen ja jäljempänä kohdassa 3.1 mainitun KVR-urakoitsijan välillä.

Rakennushankkeen valmistuttua (vaihe II) toimitusjohtajan tehtävät voidaan hankkia palveluyrityksestä ja nimetä siihen palveluyrityksestä valittu henkilö tai nimetä siihen sivutoiminen henkilö.

### 1.3 Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestys

Kiinteistöyhtiön jokainen osake tuottaa oikeuden hallita yhtä nimeämätöntä autopaikkaa Kiinteistöyhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Muilta osin Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan tavanomaiset määräykset vastaavan osakeyhtiön toiminnasta.

Kiinteistöyhtiön ensimmäinen yhtiöjärjestys vastaa liitteenä 1 olevaa luonnosta.

### 1.4 Lopullinen osakassopimus

Kiinteistöyhtiön hallitus järjestää rakentamisen valmistelun ja toteutuksen eli vaihe I edellyttämän organisaation. Pysäköintilaitoksen käyttöönoton jälkeen eli vaihe II käynnistyessä hallitus laatii Osakkaiden hyväksyttäväksi tämän sopimuksen periaatteille pohjautuvan lopullisen osakassopimuksen, jossa otetaan huomioon laitoksen lopullisen toteutuksen ja käytön yksityiskohtaiset ehdot. Lopullinen osakassopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun kaikki ko. ajankohdan Osakkaat ovat sen hyväksyneet. Mikäli yksimielisyyttä lopullisesta osakassopimuksesta ei löydy, tämä sopimus jää voimaan.

## 2 RAKENNUSOIKEUDEN JA MAANALAISEN ALUEEN HALLINTA

Toriparkin toteuttaminen tulee perustumaan kaupungin omistaman tori- ja katualueen osalta maanalaista aluetta koskevaan maanvuokrasopimukseen. Kiinteistöyhtiö solmii maanvuokrasopimuksen Helsingin kaupungin kanssa rakennustöiden aloittamisen edellyttämässä aikataulussa. Helsingin kaupungin kanssa tehdään kaupungin noudattaman käytännön mukainen määräaikainen vuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2060 (kaupunginvaltuuston päätös 1.2.2006, 33§). Tämän jälkeen vuokralaisella on oikeus uudelleenvuokraukseen, mikäli alue vuokrataan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

### 3 RAKENTAMISEN TOTEUTTAMINEN JA OSAKKAIDEN KUSTANNUSOSUUDET

#### 3.1 Käynnistyspäätös

Tämän sopimuksen allekirjoituksella Osakkaat tekevät samalla päätöksen Toriparkin rakennustöiden käynnistämisestä. Hanketta koskevien selvitysten perusteella rakennusurakka on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa kiinteähintaisena KVR-urakkana siten, että urakkahinnan maksun ohella Kiinteistöyhtiölle ei tule Toriparkin rakentamisesta ja käyttöönotosta muita kustannuksia kuin ulkopuolisen valvojan palkkaamisesta aiheutuneet kustannukset ja jäljempänä sanotut rahastus- ja puomilaitteiston, ohjaus- ym. järjestelmien ja kameravalvonnan kustannukset.

Urakan toteuttaa KVR-urakoitsijana Lemminkäinen Infra Oy, jonka kanssa Kiinteistöyhtiö samassa yhteydessä tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa allekirjoittaa urakkasopimuksen. Urakka toteutetaan kiinteähintaisena KVR-urakkana hintaan 50.000 €/autopaikka (urakkasumma yhteensä 20.000.000 euroa), alv 0 %, urakkasopimuksen mukaisten suunnitelmien mukaisesti ja sen mukaiseen laatuun. Rahastus- ja puomilaitteiston, ohjausjärjestelmän ja kameravalvonnan hankintarajat on sovittu urakka-asiakirjoissa siten, että em. laitteet asennuksineen ovat urakan tilaajan tai tilaajan valitseman operaattorin kustannettavia. Urakkahinta maksetaan rakennustöiden edistymisen myötä urakkasopimuksen liitteenä olevan maksuerätaulukon mukaisesti.

Urakoitsijana toimiva Lemminkäinen Infra Oy ja Kiinteistöyhtiö ovat määritelleet urakkaan liittyvät keskinäiset urakka-, vastuu- ja kustannusrajan edellä mainitulla KVR-urakkasopimuksella. Lisäksi Kiinteistöyhtiö ja Helsingin kaupunki ovat tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä solmineetns. yhteistoimintasopimuksen. Mainitut sopimukset määrittelevät osaltaan Lemminkäinen Infra Oy:n, Kiinteistöyhtiön ja sen kustannuksella rakennettavan Toriparkin ja Helsingin kaupungin tilojen sekä tori-, katu- ym. alueiden toteutus-, ylläpito- ja peruskorjausvastuun rajat. Kaikki Toriparkin suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät velvoitteet sisältyvät Lemminkäinen Infra Oy:n urakkaan.

Helsingin kaupunki ja Lemminkäinen Infra Oy ovat lisäksi neuvotelleet projektinjohtourakkasopimuksen pysäköintilaitoksen rakentamiseen liittyvien johtosiirtojen tekemisestä. Urakan tilaajana on Kiinteistöyhtiö, jolla on oikeus laskuttaa kustannukset Helsingin kaupungilta sen mukaan, kun urakoitsija laskuttaa niitä rakennustöiden edistymisen mukaan.

Tavoiteaikataulun mukaisesti Toriparkki valmistuu vuoden 2014 loppuun mennessä.

#### 3.2 Osakkaiden kustannusosuudet

Osakkaiden kustannusosuudet 400 autopaikkaa käsittävän Toriparkin rakennus- ym. kustannuksista jakaantuvat edellä mainittujen osakkeiden lukumäärien suhteessa. Mikäli osakkeiden omistusjako ja sen mukainen Osakkaan autopaikkojen määrä rakentamisvaiheessa tai myöhemmin muuttuu em. jaosta, muuttuu jakoperuste vastaavasti. Yllä todettu kustannusjako koskee lähtökohtaisesti kaikkia Toriparkin rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, ellei joltakin osin Osakkaiden kesken sovita toisin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Kohdassa 3.1 mainitusta projektinjohtourakkasopimuksesta johtuvista johtosiirtojen kustannuksista vastaa yksin Helsingin kaupunki.

[Tämä asiakohda on sopimatta Helsingin kaupungin ja Lemminkäinen Infra Oy:n välillä]

Lemminkäinen Infra Oy:n tavoitteena on ollut kehittää pysäköintilaitoksen suunnitelmaa siten, että sinne voitaisiin sijoittaa enemmän kuin 400 autopaikkaa. Osakkaat sopivat tällä sopimuksella, että ~~Helsingin kaupunki saa merkitä ensimmäiset kuusi (6) em. 400 autopaikkaa ylittävästä autopaikkamäärästä itselleen osakkeina hintaan 100 € /autopaikka ja että Lemminkäinen Infra Oy saa palkkiona kehitystyöstä merkitä kaikki loput 406 em. 400 autopaikkaa ylittävästä autopaikkamäärästä ylittävät autopaikkamäärät itselleen osakkeina hintaan 100 € /autopaikka.~~ Näiden lisämerkintöjen osalta ~~em. osakkaiden~~ Lemminkäinen Infra Oy:n ei tarvitse maksaa oman pääoman sijoituksia tai muuta suoritusta rakennuskustannusten kattamiseksi edellyttäen, että niiden toteutuksesta ei synny lisäkuluja muille osakkaille. Mikäli Torikeskuksen käyttöönoton yhteydessä osa em. autopaikoista on välttämätöntä poistaa käytöstä, Kiinteistöyhtiö lunastaa poistuvia paikkoja vastaavat osakkeet ~~ensisijaisesti edellä sanotuista Helsingin kaupungin lisäpaikoista tai toissijaisesti edellä sanotuista Lemminkäinen Infra Oy:n merkitsemistä lisäpaikoista edellä sanotulla Helsingin kaupungin tai Lemminkäinen Infra Oy:n maksamalla merkintähinnalla.~~

### 3.3 Osakkaiden rahoitusosuudet ja osakemerkintä

#### 3.3.1 Merkintähinta

Kiinteistöyhtiön omistukseen ja hallintaan tulevan Toriparkin KVR- urakkasopimuksesta aiheutuvat sekä muut mahdolliset Kiinteistöyhtiön hallituksen hyväksymät Toriparkin rakentamisesta ja käyttöönotosta aiheutuvat kustannukset katetaan perustamisvaiheessa kertyneiden kustannusten osalta osakkeiden merkintähinnalla ja perustamisen jälkeen Osakkaiden maksettavilla, osakkuuksien suhteessa Kiinteistöyhtiön suoritettavilla Kiinteistöyhtiön hallituksen päätöksen mukaisilla lisäpääomapanoksilla tai osakkaan järjestämällä osakaskohtaisella lainalla tai Kiinteistöyhtiön rahalaitoslainalla jäljempänä kohdassa 3.3.2 sanotulla tavoin. Tämä ei kuitenkaan koske kohdassa 3.2 mainittuja 400 autopaikan ylittäviä autopaikkoja eikä johtosiirtojen kustannuksia. Kiinteistöyhtiö tekee erikseen tämän rahoitusjärjestelyn edellyttämiä kirjanpidon ym. järjestelyjä koskevat päätökset.

Yllä todetun mukaisesti Osakkaat merkitsevät tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettavalla Kiinteistöyhtiön perustamissopimuksella Kiinteistöyhtiön osakkeita 100 euron merkintähinnasta / osake siten, että koko merkintähinta kirjataan osakepääomaan.

Hallitus tekee budjetit ja päätökset tarvittavasta rahoituksesta ennen suunnittelu-, liittymis- tai urakkasopimusten tekemistä. Osakkaat ovat velvolliset asettamaan varat osakkuuksiensa suhteessa oman pääoman ehtoisina sijoituksina osakepääomaan tai SVOP-rahastoon tai järjestämällä osakaskohtaista lainaa jäljempänä sanotulla tavalla siten, että Kiinteistöyhtiö voi vastata kaikista velvoitteistaan.

#### 3.3.2 Kiinteistöyhtiön lainoittaminen ja poisto-oikeuksien käyttö

Osakas voi Kiinteistöyhtiön hallituksen erikseen antamalla suostumuksella järjestää perustamisvaiheen jälkeen oman rahoitusosuutensa kattamiseksi Kiinteistöyhtiölle osakaskohtaista rahalaitoslainaa tai antaa yhtiölle vakuudetonta osakaslainaa. Näiden lainojen kaikki kulut, korot ja lyhennykset kohdistetaan ao. Osakkaan osakkeisiin ja rahoitusvastikkeeseen. Osakas asettaa Kiinteistöyhtiön puolesta mahdollisesti tarvittavat vakuudet. Rahalaitoslainan tai osakaslainan ehdot on hyväksyttävä etukäteen hallituksella, jolla on kuitenkin perustellusta syystä oikeus evätä hyväksimisensä.

Kiinteistöyhtiö voi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä ottaa kiinteistöyhtiölle rahalaitoslainaa rakennuskustannusten kattamiseksi edellyttäen, että rahalaitos hyväksyy Kiinteistöyhtiön antamat vakuudet lainan vakuudeksi. Lainan kulut, korot ja kuoletukset katetaan yhtiöjärjestyksen mukaisella rahoitusvastikkeella. Kullakin Osakkaalla on oikeus maksaa osuutensa kiinteistöyhtiön lainasta hallituksen määrääminä ajankohtina, jonka maksun jälkeen ko. Osakas ei ole velvollinen maksamaan rahoitusvastiketta tämän lainan osalta.

Osakkaan niin pyytäessä, yhtiö tulee kirjaamaan ko. osakkaan maksaman koko rahoitusvastikkeen Kiinteistöyhtiössä tuloksi, joka katetaan Kiinteistöyhtiössä poistoilla. Tällä menettelyllä pyritään siihen, että rahoitusvastiketta maksaneella osakkalla on oikeus käyttää yhtiön poistoja vastaavaa määrää rahoitusvastiketta vähennyksenä omassa verotuksessaan. Rajoituksena em. menettelylle on, että osakkaalla on oikeus maksaa em. menettelyn mukaista rahoitusvastiketta vuosittain siihen määrään asti, joka vastaa kyseisen osakkaan prosentuaalista omistusosuutta tilikauden päättyessä Kiinteistöyhtiön tilinpäätöksen mukaisesta omaisuuden poistosta. Hallitus hyväksyy etukäteen em. menettelyn mukaiset rahoitusvastikkeiden kirjaamisperiaatteet sekä Kiinteistöyhtiössä tehtävien poistojen määrän kulloinkin voimassaolevan yhtiöjärjestyksen, verolainsäädännön ja kirjanpitolainsäädännön mukaisesti siten, että osakkaita kohdellaan tasapuolisesti eikä menettelystä aiheudu Kiinteistöyhtiölle haittaa tai kustannuksia.

#### 4 ALV-STATUS

Kiinteistöyhtiö ja Osakkaat hakeutuvat arvonlisäverovelvollisiksi Toriparkin käytön ja rakentamisen osalta. Osakkaat sitoutuvat säilyttämään autopaikat arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli jostain Osakkaan toimenpiteestä johtuen Kiinteistöyhtiö joutuu palauttamaan ennakkopalautuksena saamansa arvonlisäveron tai osan siitä, vastaa ko. Osakas tämän korvaamisesta Kiinteistöyhtiölle.

#### 5 VELVOITEPAIKAT

##### 5.1 Velvoitepaikkojen osoittaminen

Kullakin Osakkaalla on oikeus osoittaa osakkeiden nojalla hallitseman autopaikat eli omistamiaan osakkeita vastaava määrä omistamansa tai kolmannen omistaman/hallitseman tontin rakennusluvan edellyttämiksi ns. velvoitepaikoiksi. Velvoitepaikat voivat olla tarkoitettu lyhytaikaiseen (ns. myymälä/asiointikäyttö) tai jäljempänä kohdassa 6.2 sanotuin rajoituksin ja menettelytavoin kuukausi- ja vuosisopimuksin perustuvaan pysäköintiin (jäljempänä: "Pitkäaikaiskäyttö").

Velvoitepaikkaan oikeutetuksi kiinteistöksi voidaan nimetä vain sellaiset tontit, joita koskevien asemakaavamääräysten ja/tai rakennuslupien mukaan ko. tontin autopaikat voidaan osoittaa kyseisestä yleisestä pysäköintilaitoksesta tai rakennusvalvontaviranomainen muuten hyväksyy järjestelyn ko. tontin osalta. Edelleen tonttien tulee sijaita alueella, jonka velvoitepaikat Helsingin kaupungin rakennuslautakunta etäisyyksien tms. seikkojen osalta hyväksyy osoitettavaksi Toriparkista.



Osakkaan hallitsema autopaikka voidaan osoittaa vain yhden em. kriteerit täyttävän tontin velvoiteautopaikaksi. Osoittaminen tapahtuu allekirjoittamalla erillinen Kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistaman sopimusmallin (liite 2) mukainen sopimus Osakkaan, oikeutetun tontinomistajan/haltijan ja Kiinteistöyhtiön välillä. Sopimuksen tulee olla pysyvä, eikä sen osapuolilla ilman rakennusvalvontaviranomaisen antamaa hyväksymistä ole oikeutta muuttaa tai vaihtaa tonttia, jonka hyväksi autopaikat on osoitettu.

Koska oikeus ns. velvoitepaikkaan tulee olla pysyvä, oikeutta velvoitepaikkaan ei voida luovuttaa määräaikaisella sopimuksella, vaan luovutus tapahtuu ilman purkavia ehtoja em. erillisellä sopimuksella. Osakkeen omistava Osakas ja velvoitepaikkaan oikeutetun kiinteistön omistaja/haltija sopivat erikseen oikeuden luovuttamiseen liittyvästä vastikkeesta ja muista paikan käytön ehdoista ennen autopaikan luovutusta velvoitepaikaksi, jolla ei kuitenkaan saa olla vaikutuksia erillisen sopimuksen pysyvyyteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöyhtiön Osakkaan ja kolmannen välisellä sopimuksella ei voida rajoittaa toisen Osakkaan osakeomistukseensa perustuvaa oikeutta hallita autopaikkoja Kiinteistöyhtiön pysäköintilaitoksessa. Edelleen todetaan, että velvoitepaikkoja koskevilla sopimuksilla ei voida rajoittaa Osakkaan oikeutta vuokrata hallitsemiaan autopaikkoja jäljempänä kohdassa 6 tarkoitetulla sopimuksella operaattorille.

## 5.2 Merkintä Kiinteistöyhtiön osakeluetteloon

Edellä mainitulla erillisellä sopimuksella Kiinteistöyhtiö hyväksyy autopaikkojen osoittamisen tietyn tontin velvoitepaikaksi itseään sitovasti ja sitoutuu säilyttämään nimettyjen osakkeiden autopaikat sopimuksen tarkoittaman tontin velvoitepaikkana. Kiinteistöyhtiö tekee velvoitepaikkojen osoittamista koskevista sopimuksista merkinnät osake- ja osakseluetteloon niiden osakkeiden kohdalle, joita kulloinkin kirjattava sopimus koskee.

Tehtyään Kiinteistöyhtiön hallituksen vahvistaman mallin mukaisen sopimuksen autopaikan osoittamisesta velvoitepaikaksi, osakas on velvollinen viipymättä toimittamaan sen Kiinteistöyhtiölle, jonka toimitusjohtaja tarkistaa sopimuksen ja tekee ao. merkinnät Kiinteistöyhtiön osake- ja osakseluetteloon.

## 5.3 Osakkaiden hyväksyntä Kiinteistöyhtiön toimenpiteille

Osakkaat sitoutuvat osaltaan pitämään voimassa velvoitepaikkojen osoittamista koskevat sopimukset myös Kiinteistöyhtiötä kohtaan, eivätkä ne tule vaatimaan Kiinteistöyhtiöltä velvoitepaikoiksi osoitettuja autopaikkoja omaan käyttöönsä huomioiden kuitenkin, mitä kohdassa 6 todetaan pysäköintioperaattorista. Edelleen Osakkaat sitoutuvat siihen, etteivät ne tule velvoitepaikkoja koskevien sopimusjärjestelyjen perusteella vaatimaan korvauksia Kiinteistöyhtiöltä, mikäli Kiinteistöyhtiö on toiminut asiassa tämän sopimuksen määräysten mukaisesti.

Kukin Osakkaista vastaa omistamiensa osakkeiden osalta yhtiövastikkeen ja muiden mahdollisten Osakkaiden maksettavaksi tulevien maksujen maksamisesta Kiinteistöyhtiölle riippumatta siitä, onko ko. osakkeiden tarkoittamat autopaikat osoitettu kolmannelle velvoitepaikoiksi.

## 6 OPEROINTI

### 6.1 Pysäköintioperaattori

Osakkaat sitoutuvat siihen, että ne vuokraavat kaikki omistamiensa osakkeiden tarkoittamat autopaikat yhdellä määräaikaisella vuokrasopimuksella sille pysäköintitoimintaa harjoittavalle pysäköintioperaattorille, joka Kiinteistöyhtiön hallituksen päätöksellä valitaan hoitamaan Kiinteistöyhtiön pysäköintilaitoksen pysäköintitoimintaa. Vuokrasopimuksen päättyessä uusi vuokrasopimus solmitaan siten, että autopaikat ovat keskeytyksettä vuokrattuina kulloinkin valitulle operaattorille. Kiinteistöyhtiön hallitus vastaa pysäköintioperaattorin kanssa käytävistä neuvotteluista.

Hallituksen valitseman pysäköintioperaattorin ja kaikkien Osakkaiden välillä tehdään yksi vuokrasopimus, jonka ehdot ovat kaikilla Osakkailla samat siten, että kustakin osakkeesta Osakkaalle kertyvä vuokratuotto on samansuuruinen. Kiinteistöyhtiön hallitus määrittelee Osakkaiden ja pysäköintiyrittäjän väliseen vuokrasopimukseen sisällytettävät ehdot koskien mm. Osakkaan osoittamalle taholle Pitkäaikaiskäyttöön vuokrattavia paikkoja.

### 6.2 Lyhytaikainen ja pitkäaikainen pysäköinti

Autopaikat on tarkoitettu maanvuokrasopimuksen mukaisesti ensisijaisesti lyhytaikaiseen, yleisön käytössä olevaan pysäköintiin. Tällä sopimuksella Osakkaat sopivat niistä periaatteista, joilla autopaikkoja voidaan osoittaa rajoitettu määrä Pitkäaikaiskäyttöön.

Toriparkkia pyritään operoimaan siten, että pysäköintilaitoksesta löytyy yleensä tilaa lyhytaikaista pysäköintiä varten lukuun ottamatta ruuhkahuippuja. Pitkäaikaiskäyttöön vuokrattavien paikkojen päivittäisistä pysäköintiajoista sisällytetään rajoituksia operaattorin kanssa solmittavaan operontisopimukseen hallituksen päätöksen mukaisesti. Pysäköintilaitoksen autopaikoista voi kerrallaan olla enintään 33 % Pitkäaikaiskäytössä. Lisäksi hallituksen päätöksen mukaisesti lähialueen asukkaille pyritään järjestämään mahdollisuus kohtuullista maksua vastaan erilliseen yö- ja viikonloppu- sekä pyhäpäivä-pysäköintiin lyhytaikaisen myymälä- ja asiointikäytön asettamissa rajoissa.

Kukin Osakas voi osoittaa pitkäaikaiseen pysäköintiin eli Pitkäaikaiskäyttöön enintään 33 % omistamiaan osakkeita vastaavan määrän autopaikkoja. Operaattori on velvollinen tekemään ko. määrää vastaavat vuokrasopimukset Osakkaan osoittamien käyttäjien kanssa.

Toriparkissa sijaitsevista autopaikoista perittävät sekä lyhytaikaisen että Pitkäaikaiskäytön pysäköintimaksut määrittelee Operaattori kulloisenkin markkinatilanteen käyvän vuokratason mukaan siten, että pysäköintilaitoksella tavoitellaan pitkällä aikavälillä mahdollisimman korkeaa tuottoa.

## 7 HELSINGIN TYÖVÄENYHDISTYS RY:N AUTOPAIKAT

Helsingin Työväenyhdistys ry on kiinteistöä Paasivuorenkatu 5 koskevassa rakennuslupaan liittyvässä selvityksessä ilmoittanut sijoittavansa 24 autopaikkaa Hakaniementorin alle sijoitettavaan pysäköintilaitokseen. Kiinteistöyhtiö ja Osakkaat sitoutuvat neuvottelemaan veloittepaikkasopimuksen solmimisesta Helsingin työväenyhdistys ry:n kanssa edellyttäen, että Helsingin Työväenyhdistys ry hankkii vastaavan määrän Kiinteistöyhtiön osakkeita ensisijaisesti Lemminkäinen Infra Oy:ltä ja liittyy tämän osakassopimuksen osapuoleksi ja ottaa vastatakseen tämän osakassopimuksen mukaan Kiinteistöyhtiön osakkaalle kuuluvista

maksu- yms. velvoitteista. Mikäli Lemminkäinen Infra Oy:llä ei ole ko. ajankohtana riittävää määrää osakkeita, puuttuvan määrän osakkeita luovuttavat ensisijaisesti Helsingin kaupunki ja sen jälkeen muut mahdollisesti siihen halukkaat Osakkaat.

Tässä tarkoitettujen osakkeiden kauppahinta määräytyy autopaikan toteutuneiden lopullisten rakennuskustannusten (budjettihinta á 50.000 €, alv 0 %) ja muiden Osakkaiden kattamien kustannusten ja niille pääomien maksuhetkestä käyttöönottoon laskettavan rakennusaikaisen koron (4 %) mukaan. Näin määräytyvään hintaan lisätään vielä korotus, joka vastaa 4 % vuotuista korkoa pysäköintilaitoksen käyttöönoton ja osakkeiden kaupan väliseltä ajalta. Tästä korotuksesta vähennetään vastaavalla ajalta Osakkaalle ko. osakkeiden perusteella kertynyt todellinen nettotuotto eli vuokratulot vähennettyinä vastikkeella ja muilla maksuilla, vähennyksen ollessa kuitenkin enintään em. korotuksen suuruinen.

Tähän liittyvät tarkemmat päätökset ja sopimukset Osakkaat neuvottelevat myöhemmin erikseen.

## 8 SILTASAARENKADUN ALITTAVA JALANKULKUTUNNELI

Pysäköintilaitoksesta on suunniteltu Siltasaarenkadun ali kulkeva jalankulkutunneli. Jalankulkuyhteys tulee palvelemaan yhteytenä sekä kiinteistönomistajia että tulevan Pissararadan Hakaniemen aseman eteläistä lippuhallia. Tunnelista tulee yhteydet myös raitiotiepysäkeille. Mikäli tunneli liitetään HOK-Elannon tavaratalokiinteistöön (os. Siltasaarenkatu 6-10), tulee kiinteistön omistajan (tai pääosakkaan) tulla Kiinteistöyhtiön osakkaaksi vähintään 70 autopaikkaa vastaavalla osuudella. Muussa tapauksessa Kiinteistöyhtiö ei ole velvollinen avaamaan yhteyttä. Osakkeet tulee ostaa Lemminkäinen Infra Oy:ltä ja Helsingin kaupungilta yhtä suuri määrä kummaltakin. Mikäli Lemminkäinen Infra Oy:llä ei ole ko. ajankohtana enää edellä mainittua määrää tai ollenkaan osakkeita, puuttuvan määrän osakkeita luovuttavat ensisijaisesti Helsingin kaupunki ja sen jälkeen muut mahdollisesti siihen halukkaat Osakkaat.

Jos Lemminkäinen Infra Oy ja/tai Helsingin kaupunki tai kukaan muu Osakkaista ei ole halukas myymään em. määrää osakkeita, on yhteys avattava pienemminkin autopaikkaosuuden perusteella.

Tässä tarkoitettujen osakkeiden kauppahinta määräytyy autopaikan toteutuneiden lopullisten rakennuskustannusten (budjettihinta á 50.000 €, alv 0 %) ja muiden Osakkaiden kattamien kustannusten ja niille pääomien maksuhetkestä käyttöönottoon laskettavan rakennusaikaisen koron (4 %) mukaan. Näin määräytyvään hintaan lisätään vielä korotus, joka vastaa 4 % vuotuista korkoa pysäköintilaitoksen käyttöönoton ja osakkeiden kaupan väliseltä ajalta. Tästä korotuksesta vähennetään vastaavalla ajalta osakkaalle ko. osakkeiden perusteella kertynyt todellinen nettotuotto eli vuokratulot vähennettyinä vastikkeella ja muilla maksuilla, vähennyksen ollessa kuitenkin enintään em. korotuksen suuruinen.

Tässä tarkoitettu yhteys avataan, kun Helsingin kaupunki ja Kiinteistöyhtiö ovat päässeet yhteyden avaamisesta sopimukseen ko. kiinteistönomistajan kanssa ja kiinteistönomistaja on solminut mahdolliset osakekaupat edellä sanotussa järjestyksessä osakkeita myymään halukkaiden Osakkaiden kanssa. Samassa yhteydessä tulee Helsingin kaupungin ja ko. kiinteistönomistajan sopia alikulkutunnelin toteuttamisesta.

Kiinteistöyhtiö ei vastaa tässä tarkoitetun jalankulkuyhteyden rakentamiskustannuksista ja sen liittämistä Toriparkkiin, vaan niistä vastaa ko. liittymää käyttävä kiinteistön omistaja ja mahdolliset muut jalankulkuyhteyden käyttäjät keskenään sopimallaan tavalla.

## 9 TORIKESKUS

Helsingin kaupungilla on tarkoitus toteuttaa Toriparkin yhteyteen erillisenä hankkeena Hakaniemen Torikeskuksen, johon on suunniteltu Hakaniemen kauppahallin huoltotiloja sekä liike- ja pysäköintitilaa. Jos Helsingin kaupunki toteuttaa hankkeen yhteistyössä ulkopuolisen tahon kanssa, joka tulee osakkaaksi Torikeskukseen, ja hankkeelle osoitetaan autopaikkoja, nämä autopaikkaosakkeet tulee ostaa Lemminkäinen Infra Oy:ltä ja Helsingin kaupungilta tasaosuuksin. Mikäli Lemminkäinen Infra Oy:llä ei ole ko. ajankohtana enää edellä mainittua määrää, tai ollenkaan osakkeita, puuttuvan määrän osakkeita luovuttavat ensisijaisesti Helsingin kaupunki ja sen jälkeen muut mahdollisesti siihen halukkaat Osakkaat.

Jos Torikeskus jää kokonaan Helsingin kaupungin omistukseen, ovat hankkeen autopaikat Helsingin kaupungin autopaikka- ja osakeosuutta.

Maanalainen pysyvä jalankulkuyhteys tasolta -3,85 metron lippuhalliin toteutetaan siinä yhteydessä, kun Torikeskus rakennetaan. Siihen saakka Hakaniementorille on järjestetty tilapäinen yhteys urakoitsijan toimesta Helsingin kaupungin kanssa sovittavalla tavalla lähelle nykyistä metron torisisäänkäyntiä. Mikäli kuitenkin rakennusvaiheen aikana ilmenee, että Torikeskuksen toteuttaminen viivästyy ennakoitusta (ennakoitu aloitus alkuvuosi 2015), neuvotellaan toteuttaa urakoitsijan kanssa maanalaisen väliaikaisen/pysyvän yhteyden lippuhalliin Helsingin kaupungin kustannuksella sen kanssa erikseen sovittavin ehdoin mahdollisimman edullisesti erillishankkeena.

## 10 RASITEJÄRJESTELYT JA TORIALUEEN ENNALLEEN SAATTAMINEN

Kiinteistöyhtiö solmii ennen Toriparkin käyttöönottoa liitteen 3 (Rasitejärjestelyjen periaatteet) periaatteiden mukaisesti tarvittavat yhteisjärjestely- yms. sopimukset Helsingin kaupungin kanssa hankkeen edellyttämistä rasite-, kulku- ja käyttöoikeuksista sekä niiden perustamis-, hoito- ja kunnossapitokustannuksista. Sopimukset tehdään sellaisilla ehdoilla, jotka ovat tavanomaisia tällaisissa sopimuksissa.

Kiinteistöyhtiöllä on maanvuokrasopimuksen mukainen velvoite torialueen ennalleen saattamiseksi, mikäli torialue pysäköintilaitoksen rakenteiden peruskorjauksen yhteydessä joudutaan avaamaan.

## 11 LUOPUMINEN KIIINTEISTÖYHTIÖN OSAKKEISTA

### 11.1 Yleistä

Osakkaat sitoutuvat olemaan myymättä tai millään muulla tavoin, suoraan tai välillisesti, luovuttamatta omistamiaan osakkeita Kiinteistöyhtiössä tai Kiinteistöyhtiöön liittyviä oikeuksia kolmannelle muutoin kuin tämän sopimuksen ehtojen sallimissa rajoissa. Mikäli osakkeiden luovutus on tehty tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti, Osakkaat sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenet antavat luovutuksiin tarvittavat kirjalliset suostumuksensa.

## 11.2 Kiinteistöyhtiön osakkeiden luovutus eri vaiheissa (vaihe I / vaihe II)

Mikäli Osakas luopuu osakkeistaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen ja hankkeen käynnistämisen jälkeen, eli Osakkaiden sitouduttua asettamaan varoja Kiinteistöyhtiön käyttöön rakennustöiden kattamiseksi, on osakkeita tarjottava ensisijaisesti muiden osakkaiden ostettavaksi. Luopuva Osakas on velvollinen myymään osakkeensa hinnalla, joka vastaa luopuvan Osakkaan osakeomistuksensa perusteella kauppahetken mennessä maksamaa osuutta suunnittelu- ja rakennuskustannuksista.

Mikäli kukaan Osakkaista ei halua toisen Osakkaan osakkeita ostaa, on luopuva Osakas oikeutettu myymään ne ulkopuoliselle taholle edellyttäen että luovutuksensaaja etukäteen sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta ja Osakkaita sitovia, Kiinteistöyhtiön hallituksen tekemiä tai Osakkaiden muuten sopimia rahoitus- ym. päätöksiä. Edellä sanottu myyntihinnan rajoitus ei koske myyntiä ulkopuoliselle taholle tilanteessa, että muut Osakkaat eivät halua osakkeita. Osakkailla on riippumatta siitä, ovatko ne tarjoutuneet ostamaan osakkeet, yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus.

Em. velvollisuus tarjota osakkeita muille osakkaille ja myyntihintojen rajoitus lakkaa olemasta voimassa pysäköitilaitoksen tultua käyttöön otetuksi (vaihe II), jonka jälkeen Osakkaat voivat luovuttaa osakkeita vapaasti sopimillaan ehdoilla ottaen huomioon, mitä on sanottu jäljempänä kohdassa 11.5 lunastus- ja suostumuslausekkeiden soveltamisesta.

Kukin Osakkaista vastaa omistamansa kiinteistön ja osakkeiden osalta siitä, että sitä koskevat ja sen tekemät sopimukset autopaikkavelvoitteista otetaan huomioon Kiinteistöyhtiön osakkeiden myynnissä.

## 11.3 Kolmansien osapuolten tarjoukset ja myöntämyyntioikeus ja -velvollisuus

Jos kolmas vakavarainen osapuoli milloin tahansa kirjallisesti, vilpittömässä mielessä, tarjoutuu ostamaan koko yhtiön osakekannan ja yli puolet kaikista yhtiön osakkeista edustavista Osakkaista hyväksyy tarjouksen siten, että enemmistö kiinteistöyhtiön osakkeista siirtyy ostajalle tai ostajille, ovat myös muut Osakkaat velvollisia myymään omistamansa yhtiön osakkeet kolmannen osapuolen tarjoamilla ehdoilla. Osakkaat, joilla on lainasaatavia yhtiöltä, eivät kuitenkaan ole velvollisia suostumaan myyntiin ennen kuin ovat saaneet täyden maksun lainalleen.

Mikäli yli puolta osakkeista edustavat Osakkaat hyväksyvät em. tavalla tarjouksen, ovat ne velvolliset tarjouksen hyväksymisen ehtona huolehtimaan siitä, että ko. tarjouksen tekijä tarjoaa edelleen 30 vrk ajan kaikille Osakkailla mahdollisuuden myydä omistamansa osakkeet vastaavalla osakekohtaisella hinnalla ja muutoin samoilla ehdoilla kyseessä olevalle ostajalle tai ostajille.

Osakkeiden myyjät ovat velvolliset huolehtimaan, että kaikki velvoitepaikkajärjestelyt pysyvät voimassa ja mahdolliset vielä puuttuvat velvoitepaikkasopimukset tehdään kaikkien myytävien osakkeiden osalta.

## 11.4 Osakkeiden erät luovutukset

Lemminkäinen Infra Oy:llä ja Helsingin kaupungilla on etuoikeus rajoituksetta eli noudattamatta kohdan 11.2 menettelyä myydä omistamiaan osakkeita Helsingin Työväenyhdistys ry:lle, Kiinteistö Oy Siltasaarekatu 6-10 -nimisen yhtiön osakkaille sekä Kiinteistö Oy

Hakaniemen Torikeskuksen osakkaille. Osakkailla ei vaiheen I aikana tai myöhemminkään vaiheen II aikana ole luovutuksissa lunastusoikeutta ja hallituksen tulee antaa kohdassa 11.4 tarkoitettu suostumus kauppaan edellyttäen, että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja.

Mikäli Helsingin kaupunki tai Lemminkäinen Infra Oy eivät halua osakkeitaan ko. tahoille luovuttaa, on muilla osakkailla tämän jälkeen mahdollisuus myydä osakkeitaan tämän sopimuksen mukaisesti.

#### 11.5 Velvoitepaikkojen luovutus

Osakkailla on oikeus kohdassa 5.1 sanotulla tavalla osoittaa omistamiinsa osakkeisiin perustuvia pysäköintipaikkojen käyttöoikeuksia Toriparkin ympäristössä sijaitsevien kiinteistöjen velvoitepaikoiksi. Mikäli jokin kiinteistö tarvitsee rakennusluvan tai poikkeusluvan ehtojen tai asemakaavamääräysten täyttämiseksi tai muuten Helsingin kaupungin osoituksesta velvoitepaikkoja sijoitettavaksi Toriparkkiin, on paikkoja tarvitsevan tahon neuvoteltava velvoitepaikkaoikeuksien hankinnasta Toriparkin Osakkaiden kanssa. Poikkeuksena tästä menettelystä ovat kohdassa 11.3 sanotut osakkeiden luovutukset, jotka toteutetaan ko. kohdassa sanotulla tavoin.

Mikäli kukaan Osakas ei halua osoittaa omasta osuudestaan paikkoja po. tarkoitukseen, velvoitteen saaneen tontinomistajan on ostettava po. autopaikkaosakkeet myyntiin halukkailta Osakailta osapuolten erikseen sopimilla ehdoilla. Kaikissa tilanteissa velvoitepaikkojen käytön osalta kohdassa 6.2 sanottua pitkäaikaispaikkojen määrää (33 %) ei kuitenkaan saa ylittää.

#### 11.6 Lunastus- ja suostumuslauseke

Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestykseen ja myöhempiin yhtiöjärjestysmuutoksiin sisällytetään, kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön niin salliessa, lunastuslauseke, jonka mukaisesti Osakkailla on lunastusoikeus osakkeisiin jonkun Osakkaista osakkeensa kolmannelle myydessään kolmannen kanssa sovitulla kauppahinnalla. Osakkaat kuitenkin sitoutuvat olemaan käyttämättä tätä lunastusoikeutta, mikäli osakkeet myydään sellaisen kaupan yhteydessä, jolla vanha Osakas luovuttaa samalle ostajalle pysäköintilaitoksen alueella sijaitsevan tontin tai huomattavan osan sellaisesta ja osoittaa, että ko. autopaikat ovat olleet kyseisen kolmannelle myytävän kiinteistön käytössä. Lisäksi Osakkaat sitoutuvat olemaan käyttämättä lunastusoikeutta luovutuksissa, joissa osakkeet hankitaan kohdan 11.4 tarkoittamiksi velvoitepaikoiksi. Vastaavasti Osakkaat sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenet antavat em. luovutuksiin tarvittavat kirjalliset suostumuksensa.

Erikseen todetaan, että Helsingin kaupunki ja Lemminkäinen Infra Oy voivat luovuttaa osakkeitaan alueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan omistajalle tai vuokralaiselle niiden asemakaavan tai rakennuslupien mukaisen velvoiteautopaikkatarpeen täyttämiseksi vapaasti sopimillaan ehdoilla sekä vaiheen I aikana noudattamatta kohdan 11.2. menettelyä, että vaiheen II aikana, eikä muilla osakkailla ole näissä luovutuksissa lunastusoikeutta. Lisäksi Lemminkäinen Infra Oy voi vastaavin ehdoin luovuttaa osakkeitaan alueella sijaitsevan kiinteistön tai sen osan omistajalle tai vuokralaiselle myös kyseisen kiinteistön tai sen osan rakentamisen yhteydessä silloin kun Lemminkäinen Infra Oy itse tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö toimii kyseisen rakennushankkeen urakoitsijana. Edelleen Osakkaat sitoutuvat huolehtimaan siitä, että Kiinteistöyhtiön hallituksen jäsenet antavat em. luovutuksiin tarvittavat kirjalliset suostumuksensa.

Luopuva Osakas vastaa aina siitä, että ko. uusi Osakas sitoutuu luovutuskirjalla noudattamaan tätä osakassopimusta.

Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestykseen ja myöhempiin yhtiöjärjestysmuutoksiin sisällytetään, kulloinkin voimassaolevan lainsäädännön niin salliessa, suostumuslauseke, jonka mukaisesti hallituksen tulee antaa suostumus Kiinteistöyhtiön osakkeen luovutukseen, jos luovutuksen-saaja omistaa kiinteistön tai hallitsee kiinteistöä pysäköintilaitosta käyttävien kortteiden alueelta ja on sitoutunut noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja.

## 12 MUUT EHDOT

### 12.1 Panttauskielto

Osakkaat sitoutuvat ilman Kiinteistöyhtiön hallituksen etukäteistä ja kirjallista suostumusta olemaan panttaamatta tai millään muullakaan tavalla asettamasta vakuudeksi Kiinteistöyhtiön osakkeita, osaa niistä tai niihin liittyviä oikeuksia.

### 12.2 Voimassaolo

Tämä sopimus astuu voimaan, kun kaikki Osakkaat ovat sen allekirjoittaneet. Tämä sopimus päättyy, mikäli Kiinteistöyhtiö puretaan tai Osakkaat sopivat yksimielisesti tämän sopimuksen päättämisestä.

Sen lisäksi mitä edellä on todettu, tämä sopimus päättyy kunkin Osakkaan kohdalla sinä päivänä, kun Osakas ei enää omista Kiinteistöyhtiön osakkeita. Tämän sopimuksen päättyminen ei vapauta Osakkaita sellaisesta sopimuksenmukaisesta veloitteesta, joka on syntynyt ennen sopimuksen voimassaolon päättymistä.

Tämän sopimuksen kohdat 12.3 ja 12.4 sitovat Osakkaita myös tämän sopimuksen päättämisen jälkeen.

### 12.3 Salassapito

Allekirjoittaneet Osakkaat hyväksyvät sen, että kukin heistä saattaa saada haltuunsa toisia osakkeita tai Kiinteistöyhtiötä koskevaa luottamuksellista tietoa, joka ei ole yleisön tiedossa. Osakkaat sitoutuvat olemaan käyttämättä, julkaisematta tai luovuttamatta tällaista luottamuksellista tietoa suoraan tai välillisesti kolmansille osapuolille muutoin kuin jos laki, asetukset tai muut alemmanasteiset säännökset, viranomaisohjeet tai määräykset niin edellyttävät.

## 12.4 Tiedonannot

Tähän sopimukseen perustuvat kirjalliset ilmoitukset lähetetään Osakkaille seuraaviin osoitteisiin:

Helsingin kaupunki  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatu 16  
c/o Nordea Henkivakuutus Suomi Oy  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Rakennusliitto ry  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Lemminkäinen Infra Oy  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Metallityöväen Liitto ry  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

Palvelualojen ammattiliitto PAM ry  
Osoite:  
Vastaanottaja:  
Sähköposti:

## 12.5 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta ja sen perusteella tehtävästä yhteistyöstä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osakkaiden välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä neuvotteluin ratkaisemaan, ratkaistaan ne lopullisesti Helsingin käräjäoikeudessa.



Tätä sopimusta on laadittu yhdeksän (9) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Helsingissä, \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2013

HELSINGIN KAUPUNKI

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ  
ILMARINEN

\_\_\_\_\_  
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN  
SILTASAARENKATU 16

\_\_\_\_\_  
KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ  
ELÄKE-FENNIA

\_\_\_\_\_  
RAKENNUSLIITTO RY

\_\_\_\_\_  
LEMMINKÄINEN INFRA OY

\_\_\_\_\_  
METALLITYÖVÄEN LIITTO RY

\_\_\_\_\_  
PALVELUALOJEN AMMATTILIITTO  
PAM RY

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Helsingissä, \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_\_kuuta 2013

\_\_\_\_\_  
KIINTEISTÖ OY HAKANIEMEN TORIPARKKI  
perustettava yhtiö