

OSAKASSOPIMUS

KIINT. OY JÄRVENPÄÄN ASEMAKATU 4:N

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN

YIT SUOMI OY:N

ja

KIINT. OY JÄRVENPÄÄN ASEMAKATU 4:N

välillä

Valitse päivämäärä (tai kirjoita)



CASTRÉN & SNELLMAN

SISÄLLYSLUETTELO

LIITTEET	3
OSAPUOLET	4
TAUSTA JA TARKOITUS	4
1 MÄÄRITELMÄT.....	5
2 YHTIÖN OMISTUS JA OSAKKEIDEN TUOTTAMAT OIKEUDET	6
3 YHTIÖN TARKOITUS JA TAVOITE SEKÄ TOIMINTA	7
3.1 Yhtiön tarkoitus ja tavoite.....	7
3.2 Yhtiön toiminta ja Pysäköintilaitoksen käyttäminen	8
4 YHTIÖN RAHOITTAMINEN JA VOITONJAKO.....	9
5 YLLÄPITO JA INVESTOINNIT	9
5.1 Tontin ja Pysäköintilaitoksen ylläpito.....	9
5.2 Investoinnit.....	9
6 PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO.....	10
6.1 Yleistä.....	10
6.2 Yhtiön yhtiökokous	10
6.3 Yhtiön hallituksen kokoonpano.....	10
6.4 Yksimielisyyttä vaativat päätökset	11
6.5 Kirjanpito ja tilintarkastus.....	12
7 OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN	12
8 VOIMASSAOLO	13
9 TIETOJEN LUOVUTTAMINEN	13
10 MUUTA.....	13
10.1 Ilmoitukset.....	13
10.2 Yleisvelvoite	14
10.3 Ei muita sopimuksia.....	14
10.4 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen	14
10.5 Siirtäminen	14
10.6 Kulut.....	14
11 SOVELLETTAVA LAKI.....	14
12 ERIPIELISYYDET.....	15
13 ALLEKIRJOITUKSET	16

LIITTEET

- Liite 2.2** Osakkeenomistajien yksimielinen päätös
- Liite 2.4** Liittymissopimus
- Liite 3.1.3** Hallinnanjakosopimuksen ja yhteisjärjestelysopimuksen luonnokset

OSAKASSOPIMUS

TÄMÄ OSAKASSOPIMUS (Sopimus) on tehty Valitse päivämäärä (tai kirjoita) (**Allekirjoituspäivä**).

OSAPUOLET

- (1) Kiint. Oy Järvenpään Asemakatu 4 (y-tunnus 0736094-9)
 - (2) Järvenpään kaupunki (y-tunnus 0126541-4)
 - (3) YIT Suomi Oy (y-tunnus 1565583-5; **YIT**)
 - (4) Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo (y-tunnus 0734297-8, **Yhtiö**)
- (1) ja (2) yhdessä **Osakkeenomistajat** ja erikseen **Osakkeenomistaja**. Osakkeenomistajat, YIT ja Yhtiö yhdessä **Osapuolet** ja erikseen **Osapuoli**.

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo (y-tunnus 0734297-8; **Yhtiö**) on merkitty kaupparekisteriin 11.1.1989. Allekirjoituspäivänä Osakkeenomistajat omistavat kaikki Yhtiön osakkeet.
- (B) Allekirjoituspäivänä voimassa olevan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen toimiala on omistaa ja hallita Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa korttelin nro 129 tonttia nro 1 (**Tontti**) sekä mainitulla tontilla sijaitsevaa autopaikoitustaloa (**Pysäköintilaitos**). Tontti sijaitsee korttelin nro 131 (entiseltä kutsumanimeltään niin sanottu Perhelän kortteli) (**Bulevardikortteli**) läheisyydessä. Bulevardikorttelista on tarkoitus muodostaa uusi asumisen, toimitilojen ja kaupallisen liiketoiminnan korkeatasoinen hybridikorttelikonaisuus (**Hanke**).
- (C) Samanaikaisesti tämän Sopimuksen kanssa Yhtiö ja Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari (y-tunnus 2950399-8; **Resiinamestari**) allekirjoittavat kiinteistön määräosan kauppakirjan, jolla Resiinamestarista tulee Tontin ja Pysäköintilaitoksen toinen määräosainen omistaja. Resiinamestarin on tarkoitus Hankkeen etenemisen myötä jakautua kokonaisjakautumisella useammaksi yhtiöksi. Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Tontin ja Pysäköintilaitoksen määräosien omistajat eli Yhtiö ja Resiinamestari tekevät myös hallinnanjakosopimuksen (**Hallinnanjakosopimus**), jolla Tontin ja Pysäköintilaitoksen hallinta jaetaan määräosaisten omistajien kesken sekä sovitaan vastuiden ja veloitteiden jakautumisesta.
- (D) Edellä kohdassa (C) tarkoitettujen sopimusten lisäksi Yhtiön on tarkoitus tehdä Hankkeeseen liittyen myös muita sopimuksia kuten yhteisjärjestelysopimuksia.
- (E) Hankkeen edetessä Järvenpään kaupungin on tarkoitus luovuttaa omistamansa Yhtiön osakkeet tämän Sopimuksen kohdan 7.2 mukaisesti, ja luovutuksensaajana voi olla esimerkiksi YIT tai sen omistama asunto-osakeyhtiö tai kiinteistö-osakeyhtiö. Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseisen luovutuksen yhteydessä YIT:n tulee liittyä tähän Sopimukseen Osakkeenomistajana kohdan 7.4 mukaisesti.
- (F) Osapuolten tarkoituksena on tällä Sopimuksella sopia muun muassa Yhtiön toiminnasta, päätöksenteosta ja hallinnosta, rahoittamisesta ja Yhtiön osakkeiden luovuttamisesta sekä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista suhteessa toisiinsa.

1 MÄÄRITELMÄT

Allekirjoituspäivä	on määritelty johdannossa.
A-Osakkeet	tarkoittaa Uuden Yhtiöjärjestyksen mukaisia A-osakkeita.
B-Osakkeet	tarkoittaa Uuden Yhtiöjärjestyksen mukaisia B-osakkeita.
Bulevardikortteli	on määritelty kohdassa (B).
C-Osakkeet	tarkoittaa Uuden Yhtiöjärjestyksen mukaisia C-osakkeita.
Hallinnanjakosopimus	on määritelty kohdassa (C).
Hanke	on määritelty kohdassa (B).
Investointi	tarkoittaa sellaisia peruskorjaus-, perusparannus- ja uudisinvestointeja, joiden ei katsota sisältyvän ylläpitoon edellyttäen, että toimenpiteet eivät tule tehtäväksi ylläpidon laiminlyönnin johdosta.
Liittymissopimus	on määritelty kohdassa 2.4.
Numeroitu Paikka	tarkoittaa Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia, yksittäisten osakenumeroa vastaavasti numeroituja autopaikkoja, joiden hallintaan A-Osakkeet Uuden Yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat.
Osakkeenomistaja	on määritelty kohdassa Osapuolet.
Osakkeet	tarkoittaa Yhtiön osakkeita taikka Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia optio-oikeuksia tai muita Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia tai vaihdettavissa olevia oikeuksia.
Osapuoli	on määritelty kohdassa Osapuolet.
Pysäköintilaitos	on määritelty kohdassa (B).
Rasitesopimus	tarkoittaa [Tontin ja Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelin nro 130 tontin nro 6 omistajien 14.6.1990 tekemää rasitesopimusta].
Resiinamestari	on määritelty kohdassa (C).
Sopimus	on määritelty johdannossa.
Tontti	on määritelty kohdassa (B).
UOP-kortteli	on määritelty kohdassa 3.1.1.
Uusi Yhtiöjärjestys	on määritelty kohdassa 2.2.
Vuorottaispysäköinti-paikka	tarkoittaa Pysäköintilaitoksessa sijaitsevia, vuorottaispysäköintiin varattuja numeroimattomia autopaikkoja, joiden hallintaan B-Osakkeet ja C-Osakkeet Uuden Yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat.
Yhtiö	on määritelty kohdassa (A).
Yhtiöjärjestys	tarkoittaa Yhtiön yhtiöjärjestystä kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.

2 YHTIÖN OMISTUS JA OSAKKEIDEN TUOTTAMAT OIKEUDET

2.1 Yhtiössä on Allekirjoituspäivänä 291 Osaketta, jotka ovat kaikki samanlaisia ja jotka tuottavat oikeuden Pysäköintilaitoksessa sijaitseviin autopaikkoihin ja muuntamotilaan Yhtiöjärjestyksessä esitetyn mukaisesti.

2.2 Samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoittamisen kanssa Osakkeenomistajat tekevät liitteen 2.2 mukaisen osakkeenomistajien yksimielisen päätöksen, jolla päätetään (i) Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätöksen liitteessä esitettyyn muotoon (**Uusi Yhtiöjärjestys**) siten, että Yhtiön Osakkeet jakautuvat A-Osakkeisiin, B-Osakkeisiin ja C-Osakkeisiin, (ii) Allekirjoituspäivänä olemassa olevien Osakkeiden muuttamisesta A-Osakkeiksi, B-Osakkeiksi ja C-Osakkeiksi siten, että Kiint. Oy Järvenpään Asemakatu 4:n omistamat osakkeet muunnetaan A-Osakkeiksi ja Järvenpään kaupungin omistamat osakkeet muunnetaan B-Osakkeiksi ja C-Osakkeiksi päätöksen liitteessä esitetyllä tavalla ja (iii) suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa Järvenpään kaupungille annetaan B-Osakkeita ja C-Osakkeita.

2.3 Kohdassa 2.2 sovittujen päätösten tultua tehdyksi A-Osakkeiden, B-Osakkeiden ja C-Osakkeiden omistus jakautuu Osakkeenomistajien kesken alla olevan taulukon mukaisesti:

Osakkeenomistaja	A-Osakkeita	B-Osakkeita	C-Osakkeita
Kiint. Oy Järvenpään Asemakatu 4	110	0	0
Järvenpään kaupunki	0	143	143
Yhteensä	110	143	143

2.4 Yhtiön Osakkeiden omistus voi muuttua edellä kohdassa 2.3 ja esitetystä vain tämän Sopimuksen ehtoja noudattaen ja sillä edellytyksellä, että uusi osakkeenomistaja liittyy tähän Sopimukseen Osapuolena ja Osakkeenomistajana allekirjoittamalla liitteen 2.4 mukaisen liittymissopimuksen (**Liittymissopimus**). Edellyttäen, että uuden osakkeenomistajan tulemisesta Yhtiön osakkeenomistajaksi on päätetty tai se on muuten tapahtunut tämän Sopimuksen mukaisesti, Yhtiön hallitus on oikeutettu allekirjoittamaan Liittymissopimuksen Yhtiön ja muiden Osakkeenomistajien puolesta näitä sitovasti.

2.5 Yhtiön osakkeenomistajaksi ei oteta yksityishenkilöitä.

2.6 Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu olemaan pyytämättä osakekirjojen tai väliaikaistodistusten antamista omistamistaan Osakkeista.

2.7 Uuden Yhtiöjärjestyksen tultua voimaan Osakkeet tuottavat seuraavat oikeudet Yhtiöjärjestyksessä kulloinkin esitetyn mukaisesti:

- (a) A-Osakkeet ovat pysäköintipaikkaosakkeita, jotka oikeuttavat Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien yksittäisten numeroitujen autopaikkojen hallintaan ja
- (b) B-Osakkeet ja C-Osakkeet ovat pysäköintipaikkaosakkeita, jotka tuottavat oikeuden pysäköintiin Vuorottaispysäköintipaikoilla.

2.8 Pysäköintilaitoksessa on Allekirjoituspäivänä 290 autopaikkaa. Kohdan 5.2.1 mukaisen laajennuksen valmistuttua Pysäköintilaitoksessa on

kokonaisuudessaan 366 autopaikkaa, joista Hallinnanjakosopimuksen mukaisesti 253 sijaitsee Yhtiön hallinnassa olevalla alueella.

- 2.9 Osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan Yhtiölle Yhtiöjärjestyksen mukaiset vastikkeet, maksut ja korvaukset.

3 YHTIÖN TARKOITUS JA TAVOITE SEKÄ TOIMINTA

3.1 Yhtiön tarkoitus ja tavoite

- 3.1.1 Yhtiön tarkoituksena ja tavoitteena on omistaa ja hallita määräosaa Tontista sekä määräosaa Tontilla sijaitsevasta Pysäköintilaitoksesta siten, että Yhtiön kautta pystytään hallinnoimaan A-Osakkeiden omistajien autopaikkoja mahdollisimman itsenäisesti, toteuttamaan ensimmäisessä vaiheessa Bulevardikorttelin velvoitepaikat ja myöhemmässä vaiheessa myös Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 147 (**UOP-kortteli**) velvoitepaikat, kussakin tapauksessa lainsäädännössä, asemakaavassa, rakennusluvuissa ja Yhtiön tekemissä sopimuksissa asetettujen edellytysten mukaisesti.
- 3.1.2 Osakkeenomistajat sitoutuvat edistämään parhaan kykynsä mukaan kohdan 3.1.1 mukaisen Yhtiön tarkoituksen ja tavoitteen toteutumista ja Osakkeenomistajien mahdollisuutta antaa autopaikkoja Pysäköintilaitoksesta vuokralle siten, että Osakkeenomistajille syntyy ennakoitavaa ja vakaata vuokratuottoa.
- 3.1.3 Kohdan 3.1.1 mukaisen Yhtiön tarkoituksen ja tavoitteen saavuttamiseksi Yhtiön on tarkoitus tehdä Hallinnanjakosopimus sekä liittyä osapuoleksi Bulevardikorttelissa sijaitsevien tonttien väliseen yhteisjärjestelysopimukseen, molemmat olennaisilta osin liitteessä 3.1.3 esitetyn mukaisin ehdoin. Yhtiön hallitus päättää kyseisten sopimusten hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta Yhtiön puolesta. Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että sen nimeämä hallituksen jäsen hyväksyy sopimukset ja niiden allekirjoittamisen Hankkeen etenemisen edellyttämässä aikataulussa edellyttäen, että sopimukset tehdään olennaisilta osin liitteessä esitetyn mukaisin ehdoin.
- 3.1.4 Kohdassa 3.1.3 tarkoitettujen sopimusten lisäksi Yhtiön on kohdan 3.1.1 mukaisen tarkoituksen ja tavoitteen saavuttamiseksi tarkoitus liittyä osapuoleksi UOP-korttelissa sijaitsevien tonttien väliseen yhteisjärjestelysopimukseen myöhemmin erikseen neuvoteltavin ehdoin. Yhteisjärjestelysopimuksessa määritetään ainoastaan UOP-korttelissa sijaitsevien tonttien rakennuslupien edellyttämät velvoiteautopaikat. Sopimuksesta ei siten seuraa Yhtiölle mitään taloudellisia vaikutuksia, eikä velvoiteautopaikkojen määrittäminen oikeuta minkäänlaiseen käyttöön tai hallintaan. Yhtiön hallitus vastaa yhteisjärjestelysopimuksesta käytävistä neuvotteluista ja päättää sopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta Yhtiön puolesta. Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että sen nimeämä hallituksen jäsen hyväksyy sopimuksen ja sen allekirjoittamisen Hankkeen etenemisen edellyttämässä aikataulussa edellyttäen, että sopimus täyttää tämän kohdan 3.1.4 mukaiset edellytykset.
- 3.1.5 Kohdan 3.1.1 mukaisen Yhtiön tarkoituksen ja tavoitteen saavuttamiseksi Yhtiön on tarkoitus muun muassa toteuttaa Investoinnit, joilla pyritään paitsi kohdassa kuvatun pysäköinnin toteuttamisen mahdollistamiseen myös Pysäköintilaitoksen arvon ja vuokratason kasvattamiseen.
- 3.1.6 Osakkeenomistajat sitoutuvat toimimaan siten, että Pysäköintilaitoksen tilat ja laitteet tulevat tehokkaasti käytettäväksi huomioiden myös tulevaisuuden edellytykset tilojen ja laitteiden käytölle.

3.2 Yhtiön toiminta ja Pysäköintilaitoksen käyttäminen

- 3.2.1 Pysäköintilaitoksessa olevat pysäköintipaikat voivat olla Yhtiöjärjestyksessä määrätyn mukaisesti joko ympärivuorokautiseen tai vuorottaispysäköintiin tarkoitettuja. B- ja C-Osakkeiden omistajien tavoitteena on, että Pysäköintilaitoksen käyttöaste on mahdollisimman korkea kuitenkin niin, että (i) kukin B-Osakkeiden omistaja saa käyttää itse tai vuokrata (tai muutoin luovuttaa) B-Osakkeidensa tuottamia pysäköintioikeuksia korkeintaan kertoimella 1.2, ja (ii) kukin C-Osakkeiden omistaja saa käyttää itse tai vuokrata (tai muutoin luovuttaa) C-Osakkeidensa tuottamia pysäköintioikeuksia korkeintaan kertoimella 1.2. Yhtiön hallitus voi tarpeen mukaan avustaa Osakkeenomistajia käyttäjien löytämisessä pysäköintipaikoille, joiden hallintaan Osakkeenomistajien omistamat Osakkeet oikeuttavat tai pysäköintioikeuksille, jotka Osakkeenomistajien omistamat Osakkeet tuottavat.
- 3.2.2 Yhtiön hallitus voi niin parhaaksi katsoessaan päättää ulkoistaa Pysäköintilaitoksessa tapahtuvan pysäköinnin seurannan ja valvonnan ja Yhtiöjärjestyksen mukaisten ylikäyttömaksujen perimisen ulkopuoliselle palveluntarjoajalle. Tällaisessa tapauksessa Yhtiön hallitus päättää palveluntarjoajan valinnasta, vastaa sen kanssa käytävistä neuvotteluista ja hyväksyy sen kanssa tehtävän palvelusopimuksen ehdot. A-Osakkeiden omistajilla on kuitenkin aina oikeus itsenäisesti tehdä omat palvelusopimukset itse valitsemiensa palveluntarjoajien kanssa Numeroiduilla Paikoilla tapahtuvan pysäköinnin seuranta ja valvontaa varten, missä tapauksessa A-Osakkeiden omistajat myös vastaavat palvelusopimuksesta aiheutuvista kustannuksista.
- 3.2.3 Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallituksella on oikeus päättää Yhtiöjärjestyksessä esitetystä poikkeavista käyttöajoista Vuorottaispysäköintipaikoille. Yhtiön hallitus voi tehdä tällaisen päätöksen, mikäli Yhtiöjärjestyksen mukaiset käyttöajat johtavat tilanteeseen, jossa merkittävä osa Vuorottaispysäköintipaikoista olisi tyhjänä merkittävän osan vuorokaudesta. Samassa yhteydessä Yhtiön hallituksen tulee päättää Yhtiöjärjestyksen mukaisesta poikkeavan käyttöajan maksusta sille/niille Osakkeenomistajille, joiden omistamien Osakkeiden tuoma käyttöaika lisääntyy ja jotka tosiasiallisesti hyödyntävät tätä lisääntynyttä käyttöaika, sekä vastaavasti hyvityksistä sille/niille Osakkeenomistajille, joiden omistamien Osakkeiden tuoma käyttöaika vähenee ja joilta siten jää tosiasiallisesti käyttöaika hyödyntämättä. Poikkeavan käyttöajan maksun on oltava oikeasuhtainen suhteessa poikkeavasta käyttöajasta seuraavaan käyttöajan lisääntymiseen. Vastaavasti hyvityksen on oltava oikeasuhtainen suhteessa poikkeavasta käyttöajasta seuraavaan käyttöajan vähenemiseen. Selvytyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan 3.2.3 mukaiset päätökset on tehtävä Sopimuksen kohdan 6.1.3 mukaisesti.
- 3.2.4 Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallitus määrää Vuorottaispysäköintipaikkoja koskevan ylikäyttömaksun määrän ja maksutavan. Ylikäyttömaksun määrä ja maksutapa on asetettava siten, että Vuorottaispysäköintipaikkojen käyttäjiä ei aseteta keskenään eriarvoiseen asemaan ja että ne ohjaavat Vuorottaispysäköintipaikkojen käyttäjiä käyttämään paikkoja niille määriteltyjen käyttöaikojen puitteissa. Selvytyden vuoksi todetaan, että tämän kohdan 3.2.4 mukaiset päätökset on tehtävä Sopimuksen kohdan 6.1.3 mukaisesti.
- 3.2.5 Osakkeenomistajat tiedostavat ja hyväksyvät, että Yhtiön hallitus voi antaa tarkempia ohjeita koskien Pysäköintilaitoksen käyttämistä. Nämä ohjeet voivat koskea esimerkiksi Pysäköintilaitoksen järjestyksen ylläpitämistä ja Pysäköintilaitoksen sekä siinä sijaitsevien tilojen asianmukaisen käytön turvaamista.
- 3.2.6 Yhtiön hallitus voi kieltää Osakkeen tuoman pysäköintipaikkaa koskevan oikeuden käyttämisen ja estää Osakkeenomistajan tai pysäköintipaikan käyttäjän pääsyn Yhtiön tiloihin ja alueelle Yhtiöjärjestyksessä määritellyissä tilanteissa. Yhtiön hallituksen on käytettävä tätä oikeutta siten, että pysäköintipaikkojen käyttäjiä ei aseteta keskenään eriarvoiseen asemaan ja että pysäköintipaikkojen

Yhtiöjärjestyksen mukainen käyttö pystytään varmistamaan. Sen Osakkeenomistajan, jonka omistaman Osakkeen tuomaa pysäköintipaikkaa koskevaa oikeutta päätös koskee, nimeämä hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan tämän kohdan 3.2.6 mukaisen päätöksen tekemiseen.

4 YHTIÖN RAHOITTAMINEN JA VOITONJAKO

- 4.1 Yhtiötä rahoitetaan ensisijaisesti Osakkeenomistajilta kerättävillä, Yhtiöjärjestyksen mukaisilla vastikkeilla, maksuilla ja korvauksilla ja toissijaisesti ulkopuolisilta rahoittajilta hankittavalla vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella.
- 4.2 Osakkeenomistajien tavoitteena on, että Osakkeenomistajilta kerättävät, Yhtiöjärjestyksen mukaiset vastikkeet, maksut ja korvaukset tuottavat ennakoitavan ja riittävän kassavirran Yhtiön rahoittamiseksi.
- 4.3 Yhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa Osakkeenomistajille, eikä Yhtiö jaa osinkoa. Mahdollinen voitto käytetään ensisijaisesti Yhtiön omistaman ja hallitseman Tontin ja Pysäköintilaitoksen määräosan ylläpitoon.

5 YLLÄPITO JA INVESTOINNIT

5.1 Tontin ja Pysäköintilaitoksen ylläpito

- 5.1.1 Yhtiön hallitus vastaa Tontin ja Pysäköintilaitoksen ylläpidosta Hallinnanjakosopimuksen ehtojen mukaisesti. Ylläpito pitää sisällään kiinteistönhoidon ja kunnossapidon lisäksi tavanomaiset vuosikorjaukset sekä muut toimenpiteet, joiden tarkoituksena on säilyttää Tontin ja sillä sijaitsevan Pysäköintilaitoksen kunto, arvo ja ominaisuudet.
- 5.1.2 Osakkeenomistajien tarkoituksena on, että Tonttia ja Pysäköintilaitosta ylläpidetään siten, ettei sen arvo alene.

5.2 Investoinnit

- 5.2.1 Pysäköintilaitosta on tarkoitus Hankkeen yhteydessä laajentaa korottamalla rakennusta enintään kahdella kerroksella, ja samassa yhteydessä Pysäköintilaitoksen tilat on tarkoitus peruskorjata. Osapuolten tavoitteena on, että YIT toimii rakennusurakan pääurakoitsijana. Osapuolet tiedostavat, että tämä edellyttää, että YIT tekee rakennusurakkaa koskevan urakkasopimuksen sekä Yhtiön että Resiinamestarin kanssa. Yhtiön hallitus vastaa Yhtiön puolesta YIT:n kanssa käytävistä neuvotteluista ja hyväksyy Yhtiön puolesta YIT:n kanssa tehtävän urakkasopimuksen ja mahdollisten muiden asiaan liittyvien sopimusten ehdot. Osakkeenomistajien tavoitteena on, että Yhtiön vastattavaksi tuleva osa urakkasopimuksen kustannuksista jakautuu Osakkeenomistajien kesken siten, että A-Osakkeet omistava Osakkeenomistaja vastaa Osakkeenomistajien kesken erikseen sovitavasta kiinteästä osuudesta kustannuksia ja loput kustannukset jakautuvat B-Osakkeet ja C-Osakkeet omistavien Osakkeenomistajien kesken näiden omistamien B-Osakkeiden ja C-Osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Järvenpään kaupungin on tarkoitus luopua omistamistaan Osakkeista ennen tämän kohdan 5.2.1 mukaisen rakennusurakan aloittamista, eikä Järvenpään kaupunki vastaa miltei osin rakennusurakan kustannuksista.
- 5.2.2 Vuorottaispysäköintipaikkojen käytön seurannan mahdollistamiseksi ja mahdollisten Yhtiöjärjestyksen mukaisten ylikäyttömaksujen perimiseksi Yhtiön hallitus voi niin parhaaksi katsoessaan toteuttaa Pysäköintilaitokseen teknisen seurantajärjestelmän. Tällaisessa tapauksessa Yhtiön hallitus päättää järjestelmän toteuttajan valinnasta, vastaa sen kanssa käytävistä neuvotteluista ja hyväksyy sen kanssa tehtävän sopimuksen ehdot. A-Osakkeiden omistajat eivät vastaa

tällaisen järjestelmän kustannuksista, ellei järjestelmä palvele myös autopai-koja, joiden hallintaan A-Osakkeet oikeuttavat.

6 PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO

6.1 Yleistä

6.1.1 Päätöksenteko Yhtiön yhtiökokouksessa ja Yhtiön hallituksessa tapahtuu osake-yhtiölain ja tämän Sopimuksen mukaisesti.

6.1.2 Jollei Osakkeenomistaja kirjallisesti etukäteen toisin ilmoita, on sen valtuutta-malla edustajalla Yhtiön yhtiökokouksessa ja sen nimittämällä hallituksen jäse-nellä Yhtiön hallituksen kokouksessa tai hallituksen muussa päätöksenteossa oi-keus edustaa Osakkeenomistajaa ja antaa Osakkeenomistajan hyväksyntä Osak-keenomistajaa sitovasti. Hyväksynnäksi katsotaan se, että kyseinen yhtiökokous-edustaja tai hallituksen jäsen on päätöstä vastustamatta tai eriväätä mielipidettä jättämättä allekirjoittanut kokous- tai päätöspöytäkirjan, jossa kyseinen päätös on tehty.

6.1.3 A-Osakkeita omistavalla Osakkeenomistajalla, sen valtuuttamalla edustajalla Yhtiön yhtiökokouksessa tai sen nimittämällä hallituksen jäsenellä Yhtiön halli-tuksen kokouksessa tai hallituksen muussa päätöksenteossa ei ole oikeutta A-Osakkeiden nojalla osallistua Yhtiön päätöksentekoon siltä osin kuin päätös kos-kee ainoastaan B-Osakkeita tai C-Osakkeita, niiden tuottamia oikeuksia tai vel-vollisuuksia tai Vuorottaispysäköintipaikkoja. Näin ollen tällainen päätöksen-teko edellyttää tarvittavaa enemmistöä B-Osakkeiden ja C-Osakkeiden tuotta-mista äänistä ja/tai B-Osakkeista ja C-Osakkeista tai vaihtoehtoisesti B-Osakkeet ja C-Osakkeet omistavien Osakkeenomistajien tai näiden nimittämien hallituk-sen jäsenten yksimielisyyttä.

6.1.4 Vastaavasti B- ja C-Osakkeita omistavalla Osakkeenomistajalla, sen valtuutta-malla edustajalla Yhtiön yhtiökokouksessa tai sen nimittämällä hallituksen jäse-nellä Yhtiön hallituksen kokouksessa tai hallituksen muussa päätöksenteossa ei ole oikeutta B- ja C-Osakkeiden nojalla osallistua Yhtiön päätöksentekoon siltä osin kuin päätös koskee ainoastaan A-Osakkeita, niiden tuottamia oikeuksia tai vel-vollisuuksia. Näin ollen tällainen päätöksenteko edellyttää tarvittavaa enem-mistöä A-Osakkeiden tuottamista äänistä tai vaihtoehtoisesti A-Osakkeet omis-tavien Osakkeenomistajien tai näiden nimittämien hallituksen jäsenten yksimie-lisyyttä.

6.2 Yhtiön yhtiökokous

6.2.1 Kullakin Osakkeenomistajalla on oikeus edellyttää Yhtiön hallituksen kutsuvan yhtiökokous koolle tiettyä asiaa koskevan päätöksen tekemistä varten toimitta-malla hallitukselle kirjallinen, asiaa koskeva vaatimus. Hallituksen tulee huoleh-tia siitä, että yhtiökokous järjestetään kahden viikon kuluessa vaatimuksen vas-taanottamisesta.

6.2.2 Osakkeenomistajat voivat tehdä Yhtiön yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvassa asiassa osakeyhtiölain 5 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisia päätöksiä kokoontu-matta edellyttäen, että kaikki Osakkeenomistajat hyväksyvät tehdyn päätöksen.

6.3 Yhtiön hallituksen kokoonpano

6.3.1 Kullakin Osakkeenomistajalla on oikeus nimetä Yhtiön hallitukseen yksi varsi-nainen jäsen ja tälle yksi henkilökohtainen varajäsen. Kaksi tai useampi Osak-keenomistaja voi myös sopia nimeävänsä yhteisen jäsenen ja tälle yhden yhteisen varajäsenen.

- 6.3.2 Osakkeenomistajalla, joka on nimennyt Yhtiön hallitukseen jäsenen ja mahdollisesti tälle varajäsenen, on oikeus erottaa kyseinen jäsen ja/tai varajäsen ja, niin halutessaan, nimetä uusi jäsen tai varajäsen erotetun tilalle.
- 6.3.3 Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu äänestämään Yhtiön yhtiökokouksessa Osakkeenomistajien kohtien 6.3.1 ja 6.3.2 mukaisesti tapahtuneiden hallituksen jäsenten ja varajäsenten valinnan tai erottamisen puolesta.
- 6.3.4 Yhtiön hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.
- 6.3.5 Hallitus kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa ja määrittää muutoin oman kokousaikataulunsa. Tämän lisäksi kullakin hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua hallituksen kokous koolle.
- 6.3.6 Kutsu Yhtiön hallituksen kokoukseen on toimitettava vähintään viikkoa ennen kokousta kullekin hallituksen jäsenelle, elleivät hallituksen jäsenet yksittäistapauksessa toisin sovi.
- 6.3.7 Hallitus voi tehdä päätöksen sen toimivaltaan kuuluvassa asiassa osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin mukaisia päätöksiä kokoontumatta edellyttäen, että kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät tehdyn päätöksen.
- 6.3.8 Kunkin Yhtiön hallituksen jäsenellä (tai tämän sijaan tulleella varajäsenellä) on hallituksen päätöksenteossa niin monta ääntä kuin Osakkeenomistajalla, joka on nimennyt (tai Osakkeenomistajilla, jotka ovat nimenneet) kyseisen hallituksen jäsenen tai varajäsenen, on Osakkeita. Hallituksessa päätökset tehdään äänten enemmistöllä, jollei kohdasta 6.4 muuta johdu. Jos äännet menevät tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Jos äännet menevät puheenjohtajan vaalissa tasan, vaali ratkaistaan arvalla.

6.4 Yksimielisyyttä vaativat päätökset

- 6.4.1 Seuraavia asioita koskevat päätökset tehdään joko Yhtiön yhtiökokouksessa tai Yhtiön hallituksessa, ja niitä koskevan päätöksen syntyminen edellyttää kaikkien Osakkeenomistajien tai kaikkien hallituksen jäsenten yksimielisyyttä:
- (a) Yhtiön määräosin omistaman Tontin tai Pysäköintilaitoksen tai Yhtiön omistaman määräosan Tontista ja/tai Pysäköintilaitoksesta luovuttaminen,
 - (b) Osakkeiden antaminen,
 - (c) Yhtiöjärjestyksen muuttaminen,
 - (d) Yhtiötä koskeva sulautuminen ja jakautuminen, riippumatta siitä, onko Yhtiö sulautuva, jakautuva vai vastaanottava yhtiö,
 - (e) Yhtiön asettaminen selvitystilaan ja selvitystilan lopettaminen, sekä yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tarkoitetun menettelyn aloittamista koskevan hakemuksen tekeminen ja Yhtiön omaisuuden luovuttaminen konkurssiin ja
 - (f) pitkäkestoiset tai markkinakäytännöstä poikkeavat tai merkittäviä vuosittaisia kustannuksia aiheuttavat sopimukset.
- 6.4.2 Selvyyden vuoksi, milloin kohdassa 6.4.1 mainittua asiaa koskeva päätös koskee ainoastaan B-Osakkeita tai C-Osakkeita, niiden tuottamia oikeuksia tai velvollisuuksia tai Vuorottaispysäköintipaikkoja, tehdään päätös kohdan 6.1.3 mukaisesti siten, että päätöksenteko edellyttää B-Osakkeet ja C-Osakkeet omistavien Osakkeenomistajien tai näiden nimittämien hallituksen jäsenten

yksimielisyyttä. Milloin kohdassa 6.4.1 mainittua asiaa koskeva päätös taas koskee ainoastaan A-Osakkeita, niiden tuottamia oikeuksia tai velvollisuuksia, tehdään päätös kohdan 6.1.4 mukaisesti siten, että päätöksenteko edellyttää A-Osakkeet omistavien Osakkeenomistajien tai näiden nimittämien hallituksen jäsenten yksimielisyyttä.

6.5 Kirjanpito ja tilintarkastus

- 6.5.1 Yhtiön kirjanpidosta huolehtii hallituksen valitsema isännöitsijä.
- 6.5.2 Yhtiö laatii ja toimittaa Osakkeenomistajille tilinpäätösluonnoksen [45] päivän kuluessa tilikauden päättymisestä ja jäljennöksen tilinpäätöksestä ja tilintarkastuskertomuksesta [90] päivän kuluessa tilikauden päättymisestä
- 6.5.3 Yhtiöllä on tilintarkastaja, jonka valitsee Yhtiön yhtiökokous.

7 OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN

- 7.1 Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu olemaan myymättä tai millään muulla tavoin luovuttamatta omistamiaan B-Osakkeita tai C-Osakkeita ilman toisten Osakkeenomistajien etukäteistä kirjallista suostumusta. A-Osakkeiden myyminen tai muu luovuttaminen ei edellytä toisten Osakkeenomistajien etukäteistä kirjallista suostumusta edellyttäen, että Rasitesopimuksen mukaista autopaikkavelvoitetta ei rikota. A-Osakkeita luovuttava Osakkeenomistaja vastaa ja huolehtii siitä, että kyseinen edellytys täyttyy A-Osakkeita luovutettaessa.
- 7.2 Edellä kohdassa 7.1 sovitusta poiketen Osakkeenomistajalla on ilman muiden Osakkeenomistajien etukäteistä kirjallista suostumusta oikeus luovuttaa omistamansa B- tai C-Osakkeet tai osa niistä (i) Bulevardikorttelissa tai UOP-korttelissa sijaitsevan tontin tai sen määräosan omistavalle asunto-osakeyhtiölle tai kiinteistöosakeyhtiölle, (ii) rakennuttajalle tai ammattimaiselle sijoittajalle, joka omistaa Bulevardikorttelissa tai UOP-korttelissa sijaitsevan tontin tai sen määräosan taikka tällaisen tontin tai sen määräosan omistavan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön koko osakekannan tai (iii) yhdessä Bulevardikorttelissa tai UOP-korttelissa sijaitsevan tontin tai sen määräosan taikka tällaisen tontin tai sen määräosan omistavan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön osakekannan kanssa rakennuttajalle tai ammattimaiselle sijoittajalle.
- 7.3 Kohdassa 2.5 sovitun mukaisesti Osakkeita ei voida missään tapauksessa myydä tai muuten luovuttaa yksityishenkilöille.
- 7.4 Osakkeiden myyminen tai muu luovuttaminen edellyttää aina, että luovutuksensaaja liittyy tähän Sopimukseen Osapuolena ja Osakkeenomistajana samoin oikeuksin ja velvollisuuksin luovuttajan kanssa allekirjoittamalla Liittymissopimuksen kohdan 2.4 mukaisesti.
- 7.5 Yhtiön Yhtiöjärjestyksessä on C-Osakkeita koskeva lunastuslauseke, jonka tarkoitus on turvata Osakkeenomistajia tämän Sopimuksen vastaisilta Osakkeiden luovutuksilta. Kukin Osakkeenomistaja sitoutuu siihen, että luovutettaessa Osakkeita tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti, Yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen ei vedota.
- 7.6 Osakkeenomistajan ollessa aikeissa luovuttaa Osakkeitaan, muut Osakkeenomistajat sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että kyseisellä luovutuksensaajalla on mahdollisuus suorittaa Yhtiötä koskeva juridinen-, tekninen-, taloudellinen- ja verotuksellinen due diligence -tarkastus tarvittavassa laajuudessa edellyttäen, että luovutuksensaaja on allekirjoittanut markkinakäytännön mukaisen salassapitositoumuksen.

8 VOIMASSAOLO

- 8.1 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 8.2 Sopimuksen voimassaolo päättyy suhteessa kuhunkin Osakkeenomistajaan sillä hetkellä, kun kyseinen Osakkeenomistaja on luovuttanut omistamansa Osakkeet. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osakkeiden luovuttaminen tämän Sopimuksen ehtojen vastaisesti ei vapauta luovuttajaa Sopimuksen mukaisista velvollisuuksista. Sopimuksen voimassaolo päättyy suhteessa Yhtiöön, kun Sopimuksen voimassaolo on päättynyt suhteessa kaikkiin Osakkeenomistajiin.

9 TIETOJEN LUOVUTTAMINEN

- 9.1 Kunkin Osakkeenomistajan nimeämällä Yhtiön hallituksen jäsenellä on osakeyhtiölain estämättä oikeus luovuttaa kyseisen jäsenen nimenneelle Osakkeenomistajalle kaikki sellaiset Yhtiötä koskevat tiedot, joita kyseinen jäsen saa osana Yhtiön hallituksen työskentelyä.

10 MUUTA

10.1 Ilmoitukset

- 10.1.1 Tämän Sopimuksen mukaiset ilmoitukset on toimitettava henkilökohtaisesti tai lähetti-yhtiön välityksellä, kirjeenä saantitodistusta vastaan tai sähköpostitse seuraavilla yhteystiedoilla tai muilla, myöhemmin ilmoitettavilla yhteystiedoilla:

Osapuoli	Yhteystiedot
Kiint. Oy Järvenpään Asemakatu 4	Osoite: Sähköposti: Yhteyshenkilö:
Järvenpään kaupunki	Osoite: Sähköposti: Yhteyshenkilö:
YIT Suomi Oy	Osoite: Sähköposti: Yhteyshenkilö:
Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo	Osoite: Sähköposti: Yhteyshenkilö:

- 10.1.2 Ilmoituksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen
- (a) kun ilmoitus on annettu vastaanottajalle, jos ilmoitus on toimitettu henkilökohtaisesti tai lähetti-yhtiön välityksellä;
 - (b) kolmantena arkipäivänä ilmoituksen lähettämisestä, jos ilmoitus on toimitettu kirjeenä saantitodistusta vastaan tai

- (c) sinä päivänä, kun on saatu vahvistus viestin toimituksesta, jos ilmoitus on toimitettu sähköpostitse.

10.1.3 Kunkin Osapuolen tulee ilmoittaa kohdassa 10.1.1 esitettyjen yhteystietojen mahdollisista muutoksista viipymättä muille Osapuolille.

10.2 Yleisvelvoite

10.2.1 Osakkeenomistajien tulee tämän Sopimuksen voimassaoloaikana toimia vilpittömässä mielessä toisiaan ja Yhtiötä kohtaan. Osakkeenomistajat sitoutuvat toimimaan tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti. Yhtiö sitoutuu noudattamaan tätä Sopimusta kaikessa toiminnassaan.

10.2.2 Kukin Osakkeenomistaja vastaa siitä, että sen nimeämät edustajat Yhtiön yhtiökokouksessa, hallituksessa ja mahdollisessa muussa Yhtiön päätöksenteossa noudattavat tämän Sopimuksen ehtoja ja panevat täytäntöön tämän Sopimuksen mukaiset toimenpiteet.

10.3 Ei muita sopimuksia

10.3.1 Sopimus muodostaa Osapuolten koko sopimuksen tässä käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoaa Osapuolten aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset.

10.3.2 Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole tehneet, eivätkä tämän Sopimuksen voimassa ollessa tee, muuta osakassopimusta tai muita vastaavia sopimuksia, joissa sovittaisiin tässä Sopimuksessa käsitellyistä asioista pois lukien tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti tehtävät, tässä Sopimuksessa tehtäväksi sovitut sopimukset.

10.4 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

10.4.1 Sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain yksimielisesti ja kirjallisesti. Osapuoli ei voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen Sopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

10.4.2 Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, Sopimuksen oikeaan tulkintaan tai Sopimuksesta seuraavaan oikeusvaikutukseen, ellei Osapuoli kirjallisesti ilmoita luopuvansa tällaisesta oikeudesta. Osapuolen mahdollinen oikeudesta luopuminen koskee vain kyseisessä ilmoituksessa yksilöityä sopimusrikkomusta tai muuta seikkaa, eikä se estä Osapuolta vaatimasta muilta osin Sopimuksen noudattamista.

10.5 Siirtäminen

10.5.1 Sopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää ilman toisten Osapuolten etukäteistä kirjallista suostumusta.

10.6 Kulut

10.6.1 Kukin Osapuoli vastaa omista Sopimukseen liittyvistä kuluistaan.

10.6.2 Osakkeenomistaja, joka luovuttaa omistamansa Osakkeet, vastaa sellaisista luovutuksesta Yhtiölle aiheutuvista kuluista, jotka aiheutuvat Yhtiön kyseisen Osakkeenomistajan pyynnöstä tekemiin, luovutukseen liittyviin toimenpiteisiin.

11 SOVELLETTAVA LAKI

11.1 Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä ja periaatteita.

12 ERIMIELISYYDET

- 12.1 Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki. Välimiesmenettelyn kieli on suomi.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

13 ALLEKIRJOITUKSET

13.1 Tätä Sopimusta on tehty kolme allekirjoitettua alkuperäiskappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

KIINT. OY JÄRVENPÄÄN ASEMAKATU 4

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

YIT SUOMI OY

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]

KIINT. OY JÄRVENPÄÄN ASEMAÄEN PAIKOITUSTALO

[Nimi]
[Asema]

[Nimi]
[Asema]