

VOIMAKADUN PALVELU OY

OSAKASSOPIMUS

[PVM]

SISÄLLYS

OSAPUOLET	3
1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
2 YHTIÖN TOIMINTA.....	4
2.1 Osakeomistus	4
2.2 Yhtiön toiminnan periaatteet.....	4
2.3 Pysäköintikustannukset ja perittävät maksut.....	5
2.4 Pihakustannukset ja perittävät maksut.....	5
2.5 Korttelikustannukset ja perittävät maksut.....	5
3 AH-TOIMINTOJEN YHTEISKÄYTTÖÄ KOSKEVAT PERIAATTEET.....	5
4 YHTIÖN HALLINNON JÄRJESTÄMINEN.....	6
4.1 Voittovarojen käyttäminen ja jakaminen.....	6
4.2 Osakekirjat	6
4.3 Osallistuminen Yhtiön hallintoon	6
5 YHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	6
6 LOJALITEETTIVELVOITE	7
7 MUUT EHDOT.....	7
7.1 Sopimusehdon pätemättömyys.....	7
7.2 Sopimuksen muuttaminen	7
7.3 Sopimuksen voimassaolo	8
7.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu	8
8 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	9

TÄMÄ OSAKASSOPIMUS ("Sopimus") on tehty [●].[●].2024 seuraavien osapuolten välillä:

OSAPUOLET

(A) Kiinteistö Oy Tampereen Ratinankuuhu

Y-tunnus:

Osoite:

(B) Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanloisto

Y-tunnus:

Osoite:

(C) Kiinteistö Oy Tampereen Ratinanvirta

Y-tunnus: 2589609-3

Osoite:

(D) [Nimi]

Y-tunnus:

Osoite:

(E) [Nimi]

Y-tunnus:

Osoite:

(F) [Nimi]

Y-tunnus:

Osoite:

(G) Voimakadun Palvelu Oy

Y-tunnus:

Osoite:

(jäljempänä "Yhtiö")

Kaikki osapuolet jäljempänä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

Edellä luetellut Osapuolet (A) – (F) jäljempänä yhdessä "Osakkaat" ja kukin erikseen "Osakas".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

1.1 Yhtiö on perustettu ja merkitty kaupparekisteriin [pvm]. Yhtiö on perustettu vastaamaan Tampereen kaupungin 113. kaupunginosan korttelin 453 tontilla 19 (kiinteistötunnus 837-113-453-19) ("AH-Tontti") sijaitsevien yhteisten alueiden, tilojen, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden hoidon, huollon ja kunnossapidon järjestämiseksi sekä peruskorjauksista ja mahdollisesti tarvittavasta uudelleen rakentamisesta.

1.2 AH-Tontti on osapuolena korttelin 453 tontteja 14-18 ja 20 ("Tontit") sekä AH-Tonttia koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa ("Yhteisjärjestelysopimus"). Yhteisjärjestelysopimuksella sovitaan mm. asuinrakentamisen toteuttamisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä, kuten pysäköintihallin sijoittamisesta ja velvoiteautopaikoista. AH-Tontin hallinnan jakamisesta Osakkaiden kesken on sovittu hallinnanjakosopimuksella ("Hallinnanjakosopimus").

1.3 AH-Tontille on tarkoitus toteuttaa Osakkaiden yhteisomistukseen tuleva pysäköintihalli ("Pysäköintihalli"), joka palvelee edellä mainitulla tavalla korttelin 453 tarpeita. Pysäköintihalliin sijoitetaan [tämän

hetken suunnitelmien mukaan] pysäköintipaikkoja 104 kappaletta, joista osa on LE-paikkoja. Pysäköintihallin rakennuttamisesta sekä suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittu Osakkaiden kesken erillisellä toteutussopimuksella. Pysäköintihalliin sijoitettavien Pysäköintipaikkojen jaosta Osakkaiden kesken on sovittu Hallinnanjakosopimuksessa.

- 1.4 AH-Tontille on myös tarkoitus toteuttaa Pysäköintihallin yläpuolelle sijoittuva yhteispiha leikki- ja oleskelualueineen sekä kulkureitteineen ("Yhteispiha"), joka palvelee em. tavalla korttelin 453 tarpeita. Yhteispihan rakennuttamisesta sekä suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittu Osakkaiden kesken erillisellä toteutussopimuksella.
- 1.5 AH-Tontilla sijaitsevaa muuntamorakennusta on lisäksi tarkoitus peruskorjata ja muuttaa Osakkaiden yhteisomistukseen ja -käyttöön tulevaksi korttelitaloksi piha-alueineen, kalusteineen, varusteineen ja laitteineen ("Korttelitalo"). Korttelitalon rakennuttamisesta sekä suunnittelusta ja toteutuksesta on sovittu Osakkaiden kesken erillisellä toteutussopimuksella.
- 1.6 Yhtiön tarkoituksena on edellä mainitun Pysäköintihallin, Yhteispihan ja Korttelitalon (yhdessä "AH-toiminnot") hallinnoinnin, operoinnin ja ylläpidon järjestäminen. Yhtiö ei omista AH-tonttia tai AH-toimintoja eikä vastaa niiden toteutuksesta.
- 1.7 Yhtiön yhtiöjärjestys ("Yhtiöjärjestys") on tämän Sopimuksen liitteenä 1.
- 1.8 Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Yhtiön Osakkeiden omistuksesta, Yhtiön toiminnan ja hallinnon järjestämisestä ja rahoittamisesta sekä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista suhteessa Yhtiöön ja toisiinsa.

2 YHTIÖN TOIMINTA

2.1 Osakeomistus

- 2.1.1 Tämän Sopimuksen päivämäärällä Osakkaat omistavat Yhtiön osakkeita ("Osakkeet") seuraavasti:

Osakkeenomistaja	Osakkeet
Nimi Oy	410
Nimi Oy	358
Nimi Oy	440
Nimi Oy	242
Nimi Oy	362
Nimi Oy	388
Yhteensä	2200

2.2 Yhtiön toiminnan periaatteet

- 2.2.1 Yhtiön tarkoituksena on hallinnoida Pysäköintihallia, Yhteispihaa ja Korttelitaloa Osakkaiden ja alueen toiminnan asettamat tarpeet huomioon ottaen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. Edellä mainitut tilat ja rakennukset ylläpidetään omakustannusperiaatteella.
- 2.2.2 Yhtiö voi käyttää alhankkijoita ja/tai palveluntarjoajia Pysäköintihallin, Yhteispihan ja Korttelitalon ylläpidossa ja operoinnissa tarpeen mukaan ja Yhtiön hallituksen päättämällä tavalla.

2.3 Pysäköintikustannukset ja perittävät maksut

- 2.3.1 Yhtiö vastaa Pysäköintihallin operoinnista (mm. sähkön kulutuksesta), ylläpidosta ja puhtaanpidosta sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista ja näiden kustannuksista ("Pysäköintikustannukset"). Pysäköintikustannuksiin sisältyvät myös Yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti Pysäköintihalliin maanalaisen kiertoliittymän kautta kulkevan ajoyhteyden hoito- ja huoltokustannukset sekä Pysäköintihallia koskevat vakuutusten kustannukset. Pysäköintikustannukset rahoitetaan Yhtiön Osakkaiden maksamilla pysäköintihallimaksuilla ("Pysäköintihallimaksut") ja kunkin Osakkaan omalla Tontilla sijaitsevista ja Pysäköintihallin kautta saatavilla olevista pysäköintipaikoista maksettavilla käyttökorvauksilla ("Käyttökorvaukset") Yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Pysäköintikustannukset jaetaan Osakkaiden kesken [Pysäköintihallissa olevien velvoiteautopaikkojen] mukaisessa suhteessa siten, kuin Yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määrätään.
- 2.3.2 Yhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain edellä mainittujen periaatteiden ja Yhtiöjärjestyksen mukaisesti Pysäköintihallimaksujen ja Käyttökorvausten perusteet ja määrät. Yhtiön hallitus vahvistaa edellä mainittujen maksujen maksuajan- ja tavan.
- 2.3.3 Pysäköintihallimaksun ja Käyttökorvausmaksun maksamisvelvollisuus alkaa kunkin Osakkaan osalta, kun Pysäköintihallin osa, jossa kullekin Osakkaalle varatut pysäköintipaikat pääosin sijaitsevat, on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2.4 Pihakustannukset ja perittävät maksut

- 2.4.1 Yhtiö vastaa Yhteispihan operoinnista (mm. sähkön kulutuksesta), ylläpidosta ja puhtaanpidosta sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista ja näiden kustannuksista ("Pihakustannukset"). Pihakustannukset rahoitetaan Yhtiön Osakkaiden maksamilla ylläpitomaksuilla ("Pihamaksut") Yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Pihakustannukset jaetaan Osakkaiden kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa siten, kuin Yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määrätään.
- 2.4.2 Yhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain edellä mainittujen periaatteiden ja Yhtiöjärjestyksen mukaisesti Pihamaksujen perusteet ja määrät. Yhtiön hallitus vahvistaa edellä mainittujen maksujen maksuajan- ja tavan.
- 2.4.3 Pihamaksun maksamisvelvollisuus alkaa kunkin Osakkaan osalta, kun Yhteispihan osa, jonka toteutusta koskevassa urakkasopimuksessa kukin Osakas toimii tilaajana, on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2.5 Korttelikustannukset ja perittävät maksut

- 2.5.1 Yhtiö vastaa Korttelitalon operoinnista (mm. sähkön ja veden kulutuksesta), ylläpidosta ja puhtaanpidosta sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista ja näiden kustannuksista ("Korttelikustannukset"). Korttelikustannukset sisältävät myös AH-tontista, Pysäköintihallista ja Korttelitalosta suoritettavan kiinteistöveron sekä AH-tonttia ja Korttelitaloa koskevien vakuutusten kustannukset. Lisäksi Korttelikustannuksiin lasketaan sellaisia Yhtiön hallintokuluja ja kiinteistöhoidollisten palveluiden järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia, joita ei kateta muilla tämän Sopimuksen ja Yhtiöjärjestyksen mukaisilla maksuilla. Korttelikustannukset rahoitetaan Yhtiön Osakkaiden maksamilla käyttömaksuilla ("Korttelimaksut") Yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Korttelikustannukset jaetaan Osakkaiden kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa siten, kuin Yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määrätään.
- 2.5.2 Yhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain edellä mainittujen periaatteiden ja Yhtiöjärjestyksen mukaisesti Korttelimaksujen perusteet ja määrät. Yhtiön hallitus vahvistaa edellä mainittujen maksujen maksuajan- ja tavan.
- 2.5.3 Korttelimaksun maksamisvelvollisuus alkaa kunkin Osakkaan osalta, kun Korttelitalo on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

3 AH-TOIMINTOJEN YHTEISKÄYTTÖÄ KOSKEVAT PERIAATTEET

- 3.1.1 Yhtiön Osakkeet yhdessä tuottavat Tonttien omistajina oleville Osakkaille oikeuden käyttää Pysäköintihallia, Yhteispihaa ja Korttelitaloa Yhtiöjärjestyksen ja tämän Sopimuksen mukaisesti edellyttäen, että Yhtiön Osakkeen omistaja myös omistaa tai muutoin hallitsee korttelissa 453 sijaitsevaa tonttia.

- 3.1.2 Edellä mainitun käyttöoikeuden perusteella Pysäköintihallin pysäköintipaikat ovat Osakkaina olevien asunto-osakeyhtiöiden asukkaiden käytettävissä kunkin Osakkaana olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella.
- 3.1.3 Yhteispiha ja Korttelitalo ovat Osakkaiden käytettävissä rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.
- 3.1.4 Yhtiön hallitus voi antaa ohjeita ja määräyksiä Pysäköintihallin, Yhteispihan ja Korttelitalon käytöstä. Lisäksi kunkin Osakkaana olevan asunto-osakeyhtiön hallitus voi antaa ko. asunto-osakeyhtiön asukkaita sitovia tarkempia ohjeita ja määräyksiä Pysäköintihallin, Yhteispihan ja Korttelitalon käytöstä.

4 YHTIÖN HALLINNON JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet sitoutuvat Yhtiön hallinnon järjestämiseen Yhtiöjärjestyksen ja seuraavien periaatteiden mukaisesti:

4.1 Voittovarojen käyttäminen ja jakaminen

- 4.1.1 Yhtiön tarkoitus on toimia omakustannusperiaatteella eikä Yhtiön tarkoitus ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille. Yhtiö ei jaa osinkoa osakkeenomistajilleen.
- 4.1.2 Mahdollinen voitto käytetään Yhtiön toimintaedellytysten turvaamiseen ja AH-toimintojen kehittämiseen.
- 4.1.3 Muusta varojen jakamisesta päättää yhtiökokous kulloinkin voimassaolevan Yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisesti.

4.2 Osakekirjat

- 4.2.1 Yhtiön Osakkeista ei anneta osakekirjoja. Yhtiön osakeomistukset todentuvat lähtökohtaisesti Yhtiön osakasluettelon perusteella.

4.3 Osallistuminen Yhtiön hallintoon

- 4.3.1 Yhtiön varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on kunkin Osakkaan edustajalla (yksi edustaja/Osakas).

4.4 Valtuuttaminen Yhtiön tehtävien hoitamiseen

- 4.4.1 Osakkaat sitoutuvat antamaan Yhtiölle kaikki tarvittavat valtakirjat ja valtuutukset, jotka ovat välttämättömiä Yhtiön tehtävien hoitamiseksi. Näihin tehtäviin kuuluvat muun muassa vakuutusten järjestäminen, pankki- ja rahoitusasioiden hoitaminen sekä muut toimet, jotka ovat tarpeen Yhtiön toiminnan kannalta.
- 4.4.2 Osakkaat hyväksyvät, että Yhtiön hallituksella ja nimetyillä edustajilla on valtuudet toimia Yhtiön puolesta edellä mainituissa asioissa Osakkaiden yhteisen edun mukaisesti.

5 YHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 5.1 Yhtiön Osakkeet ovat tonttikohtaisia ja Osakkeet ja tämä Sopimus liittyvät ja kuuluvat vain Tonttien omistajina toimiville asunto-osakeyhtiölle.
- 5.2 Yllä mainitun mukaisesti Osapuolet sopivat nimenomaisesti, että Yhtiön Osakkeiden luovutuksensaajana voi olla ainoastaan kyseisiin Osakkeisiin liittyvän Tontin omistaja ja/tai haltija. Osakkeiden hankkiminen luovutustoimin ja tämän Sopimuksen siirtäminen vaatii lisäksi Yhtiön hallituksen kirjallisen suostumuksen. Yhtiön hallitus on velvollinen suostumaan Yhtiön Osakkeiden luovutukseen ja tämän Sopimuksen siirtoon, kun luovutus ja siirto tapahtuvat tämän Sopimuksen mukaisesti.
- 5.3 Osapuolet sitoutuvat siihen, että mikäli Osapuoli myy tai muutoin luovuttaa omistamansa Tontin, luovutetaan myös Yhtiötä koskevat Osakkeet ja tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteet Tontin uudelle omistajalle ja/tai haltijalle ilman maanvuokraoikeuden tai kiinteistön kauppahinnasta erillistä korvausta.

- 5.4 Tämä Sopimus on siirrettävissä ainoastaan Tontin tai Tontin vuokraoikeuden ja Yhtiön Osakkeiden luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajalle. Osakkaan myydessä tai muutoin luovuttaessa Tonttiaan tässä kohdassa 6 mainitulla tavalla, sitoutuu luovuttava Osapuoli huolehtimaan siitä, että luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan erillisen ehdon perusteella noudattamaan tätä Sopimusta kaikilta osin. Osakkeiden luovuttaja vastaa kuitenkin kaikista Sopimuksesta johtuvista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on tullut tämän Sopimuksen uudeksi Osapuoleksi.
- 5.5 Mikäli Osakkeet tämän Sopimuksen vastaisesti päätyvät sellaisen tahon omistukseen, joka ei omista tai vuokraoikeuden nojalla hallitse kortteliin 453 liittyvää Tonttia, ei tämä Sopimus ei ole siirrettävissä tällaiselle osakkeenomistajalle, eikä Yhtiöllä ole velvollisuutta tehdä tällaisen osakkeenomistajan kanssa muutakaan sopimusta AH-toimintojen käytöstä. Kyseisellä osakkeenomistajalla ei ole oikeutta AH-toimintojen käyttämiseen. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti tällainen osakkeenomistaja on kuitenkin velvollinen suorittamaan osakkeenomistajilta Yhtiöjärjestyksen mukaisesti perittäviä maksuja.
- 5.6 Osapuolet sitoutuvat tämän Sopimuksen voimassaolon ajan olemaan panttaamatta tai muutoin käyttämättä Yhtiön Osakkeita vakuutena.

6 LOJALITEETTIVELVOITE

- 6.1.1 Osapuolet sitoutuvat kukin osaltaan myötävaikuttamaan tämän Sopimuksen mukaisten Yhtiötä ja sen toimintaa koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.
- 6.1.2 Edellä mainitun vuoksi Osapuolet sitoutuvat osaltaan toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti. Osapuoli sitoutuu ottamaan toiminnassaan yhtiökokouksissa, hallituksessa sekä muissa yhteyksissä huomioon toisten Osapuolten intressit ja tavoitteet.

7 MUUT EHDOT

7.1 Sopimusehdon pätemättömyys

- 7.1.1 Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, se ei vaikuta Sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon korvaavasta ehdosta, joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta yksittäisen ehdon pätemättömyydestä huolimatta ja noudattamaan pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman ehdon tarkoitusta, kunnes edellä mainittu uusi korvaava ehto on neuvoteltu ja pätevä osa Sopimusta.

7.2 Sopimuksen muuttaminen

- 7.2.1 Osapuolet sitoutuvat tarkastelemaan tämän Sopimuksen sisältöä ja Sopimuksen tarkoituksen toteutumista, sekä mahdollisia Sopimuksen päivitystarpeita keskenään **[vuosittain]** sekä aina, kun Osapuoli perustellusta syystä tätä vaatii.
- 7.2.2 Tonteille rakennettavien rakennusten rakentaminen tapahtuu vaiheittain. Vaiheittaisesta rakentamisesta johtuen myöhemmin toteutettava rakentaminen ja siihen liittyvä rakennuslupa ja muut rakennusmääräykset sekä myöhemmin tehtävät omistusjärjestelyt ja/tai mahdolliset lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomaismääräysten tai muiden olosuhteiden muutokset saattavat edellyttää muutoksia Sopimukseen. Tämän Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi Osapuolet ovat velvollisia muuttamaan Sopimusta siten kuin myöhempien vaiheiden rakentaminen sekä muut edellä mainitut muutokset edellyttävät.
- 7.2.3 Mahdolliset muutokset Sopimukseen tulee sopia niiden periaatteiden mukaisesti, jotka ilmenevät Sopimuksesta ja joiden tarkoituksena on Yhtiön tarkoituksen häiriötön, turvallinen, sujuva ja tarkoituksenmukainen toteutuminen. Lisäksi kussakin muutostilanteessa on pyrittävä ottamaan huomioon Osapuolten mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu.
- 7.2.4 Sopimukseen tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet.

7.3 Sopimuksen voimassaolo

- 7.3.1 Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja se on voimassa tois-
taiseksi. Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät Osapuolet irtisano tai pura Sopimusta, elleivät Osapuolet
yhdessä päätä Sopimuksen päättämisestä tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.
- 7.3.2 Sopimus voidaan Yhtiön hallituksen päätöksellä purkaa yksittäisen Osakkaan osalta välittömästi päätty-
mään, mikäli (i) Osakas olennaisesti laiminlyö Sopimuksessa mainittuja tai Yhtiöjärjestyksen mukaisia
velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo Sopimuksen ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen saatu-
aan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan, tai mikäli (ii) Osakas asetetaan konkurssiin, sel-
vitystilaan tai yrityssaneeraukseen. Mahdollisen konkurssin alettua on edellä esitetyssä tilanteessa nou-
datettava konkurssilain säännöksiä.

7.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

- 7.4.1 Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset ja peri-
aatteet.
- 7.4.2 Tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet ja erimielisyydet, joista ei päästä neuvottelemalla yksimielisyy-
teen, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa. Yksimielisesti sopimalla Osapuolet voivat vaihtoehtoi-
sesti viedä erimielisyyden ratkaistavaksi välimiesmenettelyyn.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

8 SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

8.1 Tämä osakassopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

[Paikka] [●]. päivänä ____kuuta 2024