

KOY TURUN TORIPAVILJONGIT

OSAKASSOPIMUS

15. PÄIVÄNÄ TAMMIKUUTA 2020

SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
2 MÄÄRITELMÄT	3
3 SOPIMUKSEN TAUSTAA	3
4 SOPIMUKSEN TARKOITUS	3
5 YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA, OSAKEKANTA, RAHOITUS SEKÄ OSINKOPOLITIIKKA	4
5.1 Yhtiön osakepääoma ja osakekanta	4
5.2 Yhtiön rahoitus	4
6 PÄÄTÖKSENTEKO YHTIÖSSÄ	5
6.1 Päätöksenteko yleisesti ja yhtiökokouksessa	5
6.2 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset yhtiökokouksessa	5
6.3 Hallitus	5
7 TILINTARKASTAJAT.....	6
8 PANTTAUS.....	6
9 OSAKKEIDEN LUOVUTUS.....	6
10 HANKKEEN TOTEUTUS JA RAHOITUS JA VALVONTA.....	6
10.1 Hankkeen toteuttaminen ja sen kattohinta.....	6
10.2 Hankkeen valvonta	7
10.3 Kustannusten, toteutuksen ja laskutuksen seuranta.....	7
10.4 Projektinjohtosopimuksen purkaminen	7
11 OSAKASSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN YHTIÖN OSAKKEITA LUOVUTETTAESSA	7
12 SOPIMUKSEN SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS.....	8
13 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO	8
14 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS.....	8
15 TULKINTAJÄRJESTYS.....	8
16 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN.....	9
17 MUUT MÄÄRÄYKSET.....	9
17.1 Muutokset.....	9
17.2 Liitteet.....	9
17.3 Siirtäminen.....	9
17.4 Kustannukset ja kulut	9
17.5 Koko sopimus.....	9
17.6 Otsikot.....	9
17.7 Ilmoitukset	9
17.8 Osapuolten toiminta muissa yhtiöissä sekä solmittavat käyttöoikeus- ja rasitesopimukset	10
18 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	11
19 SOPIMUKSEN LIITTEET	11
20 ALLEKIRJOITUKSET	12

OSAKASSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Turun Toriparkki Oy

Y-tunnus 2034713-2

Osoite Aurakatu 5 A, 20100 Turku

jäljempänä ”**Toriparkki**”

1.2 Turun Kaupunki

Y-tunnus 0204819-8

PL 355, 20101 TURKU

jäljempänä ”**Kaupunki**”

Toriparkki ja Kaupunki, jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja erikseen ”**Osapuoli**”.

2 MÄÄRITELMÄT

Tässä Osakassopimuksessa seuraavilla isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla termeillä on seuraavat merkitykset, ellei nimenomaisesti ole toisin todettu tai tekstistä ei muuta ilmene:

<p>2.1 ”Yhtiö”</p>	<p>tarkoittaa osakeyhtiötä, jonka nimi perustamissopimuksen mukaan on Koy Turun Toripaviljongit. Yhtiön y-tunnus täsmentyy myöhemmin yhtiön tultua merkityksi kaupparekisteriin.</p>
<p>2.2 ”Osakassopimus”</p>	<p>tarkoittaa tätä osakassopimusta.</p>

3 SOPIMUKSEN TAUSTAA

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Turun kaupungin 006 VI kaupunginosan ”Kauppatori” 853 11/2011 asemakaavassa merkinnällä ki-1, ki2 ja ka osoitettuja rakennusaloja sekä omistaa niillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia.

Osapuolet ovat tällä Osakassopimuksella järjestäneet Yhtiön omistusrakenteen, rahoituksen ja tontille rakennettavien rakennusten rakennuttamisen.

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän Osakassopimuksen tarkoituksena on Osapuolia sitovasti sopia:

- Yhtiön Osakkeiden omistuksesta,
- Yhtiön vuokraamalle maalle rakennettavien rakennusten rakennuttamisesta,
- Yhtiön rahoituksesta,

- Yhtiön hallinnosta sekä
- Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiöön ja toisiinsa nähden.

Osapuolten tarkoituksena on, että Yhtiötä ja sen hallintoa sekä Osapuolten keskinäisiä suhteita hoidetaan avoimuuden, tasapuolisuuden, yksimielisyyden ja oikeudenmukaisuuden periaattein.

Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Osakassopimuksen heille tuomat oikeudet ja veloitteet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Tällä sopimuksella ei muuteta 16.5.2017 päivätyssä maanvuokrasopimuksessa tai 29.3.2018 päivätyssä maanvuokrasopimuksen vastuunjakotaulukossa sovittuja vastuunjakoperiaatteita ja muita em. sopimusten ehtoja.

5 YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA, OSAKEKANTA, RAHOITUS SEKÄ OSINKOPOLITIikka

5.1 Yhtiön osakepääoma ja osakekanta

Osapuolet omistavat Yhtiön, jonka yhtiöjärjestys on **liitteen 1** mukainen.

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

Osakeomistus jakautuu Osapuolten kesken seuraavasti:

Osakkeenomistaja	Osakkeet	Omistusosuus
Turun kaupunki	1-700	70 %
Turun Toriparkki Oy	701-1000	30 %

Yhtiön osakkeisiin viitataan jäljempänä termillä ”Osakkeet”.

Edellä mainitut osakkeiden lukumäärät perustuvat arvioon, joka perustuu kustannuslaskentaan ko. tilojen rakentamiskustannuksista. Osapuolet tarkistavat osakkeiden lukumäärät, kun rakennuksen rakentamiskustannukset ovat selvillä.

5.2 Yhtiön rahoitus

Todetaan, että Yhtiö ei hae lainaa rahoittaakseen Yhtiön omistukseen tulevien rakennusten rakentamista. Osapuolet sitoutuvat rahoittamaan yhtiötä siltä osin, kuin niillä on Aiheuttamisvastuun perusteella velvollisuus huolehtia yhtiön tilojen rakentamisesta, korjaamisesta, kunnossapitamisestä ja muusta ylläpidosta. Termillä ”Aiheuttamisvastuu” tarkoitetaan tässä Osakassopimuksessa Yhtiön yhtiöjärjestykseen kohdissa 4§, 5 §, 7 §, 9 § ja 10 § tarkemmin määriteltyä osakkeenomistajien keskenään jakautuvaa vastuuta koskien Yhtiön omistamien tilojen osakashallintaa, vastikkeen maksamisvelvollisuutta sekä Yhtiön tilojen rakentamista, korjaamista, kunnostamista, muuttamista ja ylläpitoa.

Turun Toriparkki Oy luovuttaa Yhtiölle rahoitettavan osuutensa osittain apporttina (porrashuoneet, porraskäytävät, hissit ja myöhemmin määriteltävät tekniset rakenteet) ja osittain erikseen sovittavan maksuerätaulukon mukaisesti yhtiölle perustettavaan rakennusrahastoon; Turun kaupunki suorittaa rahoitettavan osuutensa erikseen sovittavan maksuerätaulukon mukaisesti Yhtiölle perustettavaan rakennusrahastoon. Rakennusrahastosta varat käytetään ko. rakentamisen kustannuksiin. Osapuolet sopivat erikseen rahoitusvastikkeiden maksupostin ja aikataulun. Osakkaat maksavat

rahoitusosuutensa investoinnin maksuerätaulukon mukaisessa tahdissa. Rakentamisen edetessä ja ollessa kesken, suoritettavat rahoitusosuudet kirjataan Yhtiön velaksi osakkaille. Rakentamisen valmistuttua velat konvertoidaan osakeantina rakennusrahastoon ja täsmennetään Turun Toriparkki Oy:n apporttisiijoituksen arvo, joka tämän perusteella niin ikään kirjataan osakeantina rakennusrahastoon. Osapuolet voivat myös myöhemmin erikseen sopia muusta menettelystä tässä kappaleessa tarkoitetun rahoitusvastuunsa toteuttamiselle.

Apportti arvostetaan sen käypään arvoon. Lähtökohtana käypää arvoa määritettäessä pidetään apporttina annetun omaisuuden rakentamiskustannuksia.

6 PÄÄTÖKSENTEKO YHTIÖSSÄ

6.1 Päätöksenteko yleisesti ja yhtiökokouksessa

Osapuolet pyrkivät rakentavassa hengessä siihen, että Yhtiötä koskevat päätökset voidaan tehdä yksimielisesti. Mikäli yksimielisyyttä ei kuitenkaan saavuteta, noudatetaan ensisijaisesti tämän Osakassopimuksen ja toissijaisesti voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaista päätöksentekojärjestystä.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan ja tarvittaessa äänestämään yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän Osakassopimuksen noudattaminen edellyttää.

Yhtiökokouksen päätettäviksi kuuluvat sille osakeyhtiölain mukaan kuuluvat asiat. Lisäksi yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat Yhtiön puolesta kolmannen hyväksi annettavat takaukset sekä rahoitussopimuksen solmiminen Yhtiön puolesta, milloin rahoitussopimuksen arvo vastaa vähintään 20 % Yhtiön edellisen tilikauden liikevaihdosta, sekä yritysostot ja –luovutukset sekä Yhtiön rakennusten rakentamista koskevasta toteutusmuodosta ja budjetista päättäminen

6.2 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset yhtiökokouksessa

Osapuolet huolehtivat ja vastaavat siitä, että he ja heidän edustajansa yhtiökokouksissa ja hallituksessa toimivat ja päätökset tehdään tämän Osakassopimuksen mukaisesti.

Yhtiön hallitus ja yhtiökokous tekevät päätöksensä voitonjaosta ja muista päätettävistä asioista yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä.

Poikkeuksena edellä sanotusta, seuraavissa asioissa päätökset hallituksessa ja yhtiökokouksessa on tehtävä yksimielisesti:

- Yhtiöjärjestyksen muutokset
- Yhtiön omaisuuden myynti tai vuokraaminen muuten kuin tämän Osakassopimuksen mukaisilla menettelyillä. Normaaliin juoksevaan liiketoimintaan liittyvän käyttö- ja vaihto-omaisuuden osalta myynti- ym. toimenpiteet päättää hallitus normaalissa päätöksentekojärjestyksessä;
- Yhtiön ja Osapuolten väliset olennaiset sopimukset ja sitoumukset; ja
- Yhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön, Yhtiön jakautuminen tai Yhtiön selvitystilaan asettaminen.

6.3 Hallitus

Osapuolet ovat sopineet, että Yhtiön hallitukseen valitaan 3 jäsentä.

Turun kaupungilla on oikeus nimetä hallitukseen 2 jäsentä ja Toriparkilla 1 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi nimetään Turun kaupungin nimeämä hallituksen jäsen.

Hallitus edustaa Yhtiötä sekä vastaa Yhtiön toiminnasta, tuloksesta ja kehittämisestä.

Hallituksen päätettäviin asioihin kuuluvat osakeyhtiölain mukaan sille kuuluvien asioiden lisäksi muun ohella seuraavat asiat:

- johtohenkilöiden palkkaaminen ja irtisanominen
- vuosibudjetoinnin yhteydessä tehtävässä rahoitusbudjetissa varaudutaan huolehtimaan vieraan pääoman lyhennyksistä ja koroista. Mikäli rahoitusbudjetti edellyttää kiinnitysvakuuksilla toteutettavaa rahoitusta, tulee rahoitusbudjetin hyväksymisen yhteydessä olla indikatiivinen tarjous rahoittajalta.

Kumpikin Osapuoli vastaa toiselle Osapuolelle siitä, että sen nimeämät hallituksen jäsenet noudattavat tämän Osakassopimuksen ehtoja.

Hallituksen kutsuu koolle hallituksen puheenjohtaja.

Hallitus voi kuitenkin tehdä myös päätöksiä varsinaista kokousta pitämättä, mikäli kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyt päätökset.

7 TILINTARKASTAJAT

Osapuolet nimeävät tilintarkastajan, jonka yhtiökokous valitsee. Tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on toistaiseksi voimassa oleva ja jatkuu niin kauan, kunnes Yhtiön yhtiökokous on valinnut uuden tilintarkastajan.

8 PANTTAUS

Osapuolet sitoutuvat olemaan panttaamatta omistamiaan Yhtiön osakkeita tai Yhtiölle antamia lainoja ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

9 OSAKKEIDEN LUOVUTUS

Osapuolet ovat velvollisia luovuttamaan Osakkeita siten kuin kohdissa 9 ja 11 on määrätty.

Mitä tässä Osakassopimuksessa todetaan Yhtiön Osakkeiden luovutuksesta, koskee se myös osittaista Osakkeiden luovutusta.

10 HANKKEEN TOTEUTUS JA RAHOITUS JA VALVONTA

10.1 Hankkeen toteuttaminen ja sen kattohinta

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Yhtiön tilat toteutetaan liitteinä 1-17 olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja laatuvaatimusten mukaisesti siten, että hankkeen (jäljempänä Hanke) kustannukset pysyvät sille asetetussa 12 600 000 euron (alv 0%) kattohinnassa seuraavasti:

Rakentamiskustannusten kattohinta Turun kaupungin omistukseen tulevien osakkeiden osalta on yhteensä 9.324.000 euroa (alv 0%) ja Toriparkin omistukseen tulevien osakkeiden osalta 3.276.000 euroa (alv 0%).

Hanke toteutetaan projektinjohtototeutuksena, johon sisältyy suunnittelu pois lukien arkkitehtisuunnittelu. Projektinjohtototeuttaja vastaa suunnittelun ohjauksesta ja aikataulutuksesta. Hankkeessa noudatetaan open book-menetelmää, jossa Osapuolet maksavat yhtiölle aiheutuvista toteutuneista kustannuksista yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyn Aiheuttamisperiaatteen mukaisesti osansa erikseen sovitun maksuerätaulukon mukaisesti enintään kattohintaan asti.

Kattohinnan perusteena oleviin rakennuslupasuunnitelmiin tehtävistä muutoksista päättää Koy:n hallitus kattohinnan puitteissa.

Yhtiön projektinjohtototeuttaja tekee toteutukseen tarvittavat sopimukset, joissa on vähintään YSE 1998 sopimusehdoin varmistuttu siitä, että Hanke täyttää liitteenä olevien päivätyn tilaohjelman, rakennustapaselosteen, talotekniikan, aikataulun ja kustannusarvion vaatimukset ja että rakentamisessa noudatetaan lakia, rakennusmääräyskokoelman vaatimuksia ja YSE 1998 ehtoja. Projektinjohtototeuttaja tuo sopimukset Yhtiön hallituksen hyväksyttäväksi.

10.2 Hankkeen valvonta

Kiinteistö Turun Toripaviljongit järjestää valvonnan siten, että Hankkeella on rakennustöiden, LVIA- ja sähkötyöiden valvoja. Yhtiö tekee valintaa koskevat päätökset. Valinta edellyttää hallituksen yksimielistä päätöstä. Kaupungilla on oikeus edellisten lisäksi pitää Hankkeen työmaalla myös omaa valvojaa.

10.3 Kustannusten, toteutuksen ja laskutuksen seuranta

Projektinjohtototeuttaja raportoi Yhtiön hallitukselle kustannus- ja aikataulutilanteesta säännöllisesti. Hanke on kirjanpidossa erotettava omaksi kustannuspaikakseen, jotta Hankkeen talous voidaan luotettavasti tarkistaa. Kaupungilla tai sen nimeämällä taholla on oikeus tarkastaa Hankkeen kirjanpitoa ja muuta Hankkeeseen liittyvää materiaalia siltä osin kuin Kaupunki katsoo sen olevan tarpeen tämän sopimuksen noudattamisen toteamiseksi.

Projektinjohtototeuttaja vastaa Hankkeen laskujen asianmukaisesta kierrosta. Laskujen tulee kohdistua Hankkeeseen sekä vastata saatua suoritusta.

Projektinjohtototeuttaja vastaa Hankkeen projektiraporttien ja kustannusseurantaraporttien laatimisesta sekä toimittamisesta Koy Turun Toripaviljongille yhden kuukauden (1 kk) välein. Osapuolilla on oikeus saada tieto asiakirjoista.

10.4 Projektinjohtosopimuksen purkaminen

Jos projektinjohtototeuttaja olennaisesti rikkoo Projektinjohtosopimuksen tai sen liitteiden velvoitteitaan ja välimiesoikeus on todennut olennaisen sopimusrikkomuksen tapahtuneen, on Turun kaupungilla itsenäinen oikeus, Koy Turun Toripaviljongien puolesta ja sitä sitovasti kirjallisesti purkaa Projektinjohtosopimus päättymään välittömästi. Projektinjohtosopimuksen purkamiseen ja sen seuraamuksiin sovelletaan YSE 1998 säännöksiä, jos Projektinjohtosopimuksessa ei ole sovittu ankarammista ehdoista ja seurauksista.

Kysymys siitä, onko Projektinjohtototeuttaja olennaisesti rikkonut Projektinjohtosopimuksen velvoitteitaan, ratkaistaan lainvoimaisesti välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus koostuu yhdestä (1) jäsenestä. Mikäli riidan osapuolet eivät pääse sopimukseen välimiehestä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun toinen osapuoli on kirjallisesti tehnyt välimiehen nimeämistä koskevan neuvotteluesityksen, nimeää hänet Keskuskauppakamarin välityslautakunta jommankumman riidan osapuolen hakemuksesta. Välimiesoikeus kokoontuu Turussa ja välimiesmenettely käydään suomen kielellä. Mikäli jompikumpi osapuolista niin vaatii, ratkaisee asian kolmijäseninen välimiesoikeus.

11 OSAKASSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN YHTIÖN OSAKKEITA LUOVUTETTAESSA

Tämä Osakassopimus on siirrettävä sitomaan myös Yhtiön uusia osakkeenomistajia, jos Osapuolet eivät kirjallisesti toisin sovi esim. tilanteessa, jossa uuden osakkaan osakkeenomistus tulee olemaan alle viisi (5) prosenttiyksikköä.

Osakkeen luovutusta ei saa tehdä, ennen kuin siirronsaaja on allekirjoituksellaan sitoutunut tähän Osakassopimukseen tai Osapuolet ovat edellisen kappaleessa sovitun mukaisesti jonkin luovutuksen osalta sopineet toisin.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Osakassopimusta voidaan joutua muuttamaan tilanteessa, jossa Yhtiön Osakkeita luovutetaan kolmansille osapuolille.

12 SOPIMUKSEN SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS

Osapuolet ja heidän edustajansa sitoutuvat käsittelemään toiselta Osapuolelta tämän Osakassopimuksen perusteella saamaansa, Yhtiön tai Osapuolen liiketoimintaa koskevaa, yrityssalaisuuden piiriin kuluvaan tietoa ja tietämystä luottamuksellisena, olemaan luovuttamatta sellaista tietoa kolmannelle ja käyttämään tietoa vain niihin kohteisiin ja tarkoituksiin kuin Osapuolten kesken on sovittu, ellei Osapuolia pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

13 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä Osakassopimus on voimassa kunkin Osapuolen osalta niin kauan kuin ko. Osapuoli ja yksikin toinen Osapuoli ovat Yhtiön Osakkeenomistajina, elleivät Osapuolet yksimielisesti päättää Osakassopimuksen purkamisesta.

Tämän Osakassopimuksen kohdat 14-18 sitovat Osapuolia myös silloin, kun Osapuoli ei enää ole Yhtiön Osakkeiden omistaja tai, kun tämä Osakassopimus on muuten lakannut olemasta voimassa kaikkien Osapuolten välillä.

14 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos Osapuoli olennaisesti rikkoo tätä Osakassopimusta, on kunkin rikkoneen Osapuolen maksettava muille Osakassopimuksen Osapuolille sopimussakkona viisisataatuhatta (500.000) euroa.

Sopimussakko jakautuu muiden kuin Osakassopimusta rikkoneiden Osapuolten kesken näiden omistamien Yhtiön osakkeiden suhteessa.

Sopimussakon lisäksi Osakassopimusta rikkonut Osapuoli on velvollinen korvaamaan toisille Osapuolille sopimusrikkomuksesta aiheutuneet välittömät vahingot siltä osin, kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän. Selvyyden vuoksi todetaan, että välitöntä vahinkoa ovat muun ohella sellaiset suorat taloudelliset vahingot, jotka aiheutuvat toiselle Osapuolelle tämän Osakassopimuksen Osakkeiden luovutukseen liittyvien ehtojen rikkomisesta. Välilliset ja epäsuorat vahingot, kuten tuotannon tai liikevaihdon vähentyminen, saamatta jäänyt voitto tms. eivät ole korvattavia.

Jos sopimusrikkomus on korjattavissa, sopimussakon ja vahingonkorvauksen saaminen edellyttää, ettei sopimusrikkomukseen syyllistynyt Osapuoli ole korjannut sopimusrikkomustaan 60 päivässä muilta Osapuolilta kirjallisen huomautuksen saatuaan. Kirjallisessa huomautuksessa on yksilöitävä sopimusrikkomus ja vaaditut toimenpiteet.

Osapuolten/Osapuolen on tehtävä kirjallisesti sopimussakkoon ja vahingonkorvaukseen liittyvät vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa sille Osapuolelle/Osapuolille, jonka/joiden nämä katsovat/tämä katsoo syyllistyneen tämän Osakassopimuksen rikkomiseen.

15 TULKINTAJÄRJESTYS

Mikäli tämä Osakassopimus ja Yhtiön yhtiöjärjestys on toistensa kanssa ristiriidassa, on asiakirjaan sovellettava seuraavassa etusijajärjestyksessä:

- (i) Tämä Osakassopimus
- (ii) Tämän Osakassopimuksen liitteet

(iii) Yhtiöjärjestys

16 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä.

Tästä Osakassopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli neuvottelu ei kuitenkaan tuota tulosta, ratkaistaan mikä tahansa tästä Osakassopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

17 MUUT MÄÄRÄYKSET

17.1 Muutokset

Kaikki tähän Osakassopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolten asianmukaisesti valtuutetut edustajat ovat ne allekirjoittaneet.

17.2 Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä Osakassopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Osakassopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

17.3 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä Osakassopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos siirto tapahtuu Yhtiön Osakkeiden luovutuksen yhteydessä.

17.4 Kustannukset ja kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat tämän Osakassopimuksen ja tähän Osakassopimukseen liittyvien järjestelyjen yhteydessä.

17.5 Koko sopimus

Tämä Osakassopimus ilmentää Osapuolten välillä tehtyä koko Osakassopimusta tämän asiakokonaisuuden osalta. Tämä Osakassopimus syrjäyttää kaikki aiemmat sopimukset, neuvottelut ja epäviralliset sopimukset Osapuolten välillä tämän asiakokonaisuuden osalta.

17.6 Otsikot

Tämän Osakassopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

17.7 Ilmoitukset

Tähän Osakassopimukseen perustuvat kirjalliset ilmoitukset lähetetään Osapuolille seuraaviin osoitteisiin:

TURUN TORIPARKKI OY	TURUN KAUPUNKI
Osoite: Aurakatu 5, 20100 Turku	Osoite: PL 355, 20101 Turku
Vastaanottaja: Jari Pölönen	Vastaanottaja: Laura Klami

Sähköposti: jari.polonen@hermaski.fi	Sähköposti: lakiasiat.konsernihallinto@turku.fi
---	--

17.8 Osapuolten toiminta muissa yhtiöissä sekä solmittavat käyttöoikeus- ja rasitesopimukset

Paviljonkirakennuksen 1-3 osakkeenomistajilla, joilla on Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus hallita huoneistonumeroita LT1-LT4 (A -osakkeet), on oikeus käyttää ja osoittaa kolmansien käyttöön Paviljonkirakennuksen osakastiloja H5-H8 (B -osakkeet) (porrashuoneet, porraskäytävät ja hissit) kauttakulkuun. Mainittujen osakastilojen käyttöä ei voi kumpikaan osakas yksipuolisesti estää muuten kuin perustellusta syystä väliaikaisesti, eikä niitä voi purkaa tai muuttaa siten, että toimenpide vaikuttaa mainittujen osakastilojen käytettävyyteen. Tämän rasitteen perustamisesta ei makseta erillistä korvausta. Oikeutetuilla osakkeilla on kuitenkin velvollisuus vastata rasitetuille osakkeille käytön aiheuttamista kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla ja periaatteilla. Osapuolet sitoutuvat viipymättä perustamaan em. rasiteoikeuden sekä tekemään asiasta erillisen kiinteistörekisteriin kirjattavan yhteisjärjestelysopimuksen tai rasitesopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välillä on vielä avoinna olevia asioita jotka tarkentuvat rakentamisaikana ja joista Osapuolten tulee sopia rakentamisaikana tämän Osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisia vastuunjakoperiaatteita noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan avoinna olevista asioista. Osapuolten oikeuksien turvaamiseksi tehtävistä rasitejärjestelyistä on tarkoitus sopia myöhemmin Koy Turun Metron sekä viereisten kiinteistöjen kanssa yhteisjärjestelysopimuksella. Osapuolten tarkoituksena on, että tämä yhteisjärjestelysopimus kirjataan kiinteistörekisteriin kiinteistöjä ja niihin liittyviä käyttö- ja erityisiä oikeuksia koskevana määräaikaisena tai pysyvänä järjestelynä. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisjärjestelysopimuksella tulee mm. turvata Koy Turun Paviljonkien oikeus mm. käyttää maan alle tulevia Koy Turun Metron sosiaali- ja wc-tiloja. Tämän rasitteen perustamisesta ei makseta erillistä korvausta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välillä solmitun maanvuokrasopimuksen liitteeksi otetussa vastuunjakotaulukossa on tietyiltä osin sovittu käyttöoikeuksien ja rasitteiden rasittamien tilojen ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

18 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Osapuolet toteavat, että Turun kaupunginhallituksen 4.11.2019 § 409, päätöksen mukaisesti Koy Turun Toripaviljonkien perustamiseen liittyvät toimenpiteet muodostavat jakamattoman kokonaisuuden ja ne katsotaan tapahtuneiksi samanaikaisesti osana yhtä toimenpidettä eikä yksittäistä toimenpidettä katsota suoritetuksi ennen kuin kaikki edellä mainitun järjestelyn toimenpiteet on asianmukaisesti suoritettu ja saatettu loppuun.

Tämä Osakassopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja kun Yhtiötä koskeva perustamisilmoitus on rekisteröity kaupparekisterissä ja kun järjestelyä koskevien päätösten sopimukset on allekirjoitettu.

- Tämä osakassopimus
- kiinteistöyhtiön perustamissopimus
- Maanvuokrasopimus liitteinen

19 SOPIMUKSEN LIITTEET

Tämän Osakassopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite 1. Yhtiön yhtiöjärjestys liitteinen

Liite 2 01- 02AV katto

Liite 3 01-02EV katto

Liite 4 01-02KV katto

Liite 5 01-04Aleikkaus

Liite 6 01-04Eleikkaus

Liite 7 01-04Kleikkaus

Liite 8 01-06A julkisivu

Liite 9 01-06Ejulkisivu

Liite 10 01-06Kjulkisivu

Liite 11 01-08Bnäkyvä

Liite 12 20190531 kauppatoripaviljongit rakennusosaluettelo

Liite 13 20190603 Turun kauppatorin paviljongit_selostus

Liite 14 ARK asemapiirustus 1"

Liite 15 ARK Aurakadun paviljonki Pohja 1. kerros

Liite 16 ARK Eerikinkadun paviljonki Pohja 1 kerros

Liite 17 ARK Kauppiaskadun paviljonki Pohja 1. kerros

Liite 18 Aurakadun paviljonki_ periaatepiirustus

20 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Osakassopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

TURUN TORIPARKKI OY

Turussa, 21. päivänä tammikuuta 2020

Jari Pölönen, toimitusjohtaja

TURUN KAUPUNKI

Turussa, 21. päivänä tammikuuta 2020
