

## YHTIÖJÄRJESTYS

### KIINTEISTÖ OY TURUN PARKKI (*työnimi*)

#### 1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Turun Parkki ja kotipaikka Turku.

#### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen perusteella hallita Turun kaupungin VI. kaupunginosan korttelissa 9003 sijaitsevana tontin xx (853-6-9903-xx) maanalaista osaa sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa pysäköintilaitosta ja ajoyhteyksiä sekä harjoittaa alueiden luovutusta kulkuneuvojen paikoitusta varten.

#### 3 § Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiöllä ei ole osakepääomaa. Yhtiössä 450 osaketta.

#### 4 § Osakkeet ja pysäköintioikeudet

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjojen osakkeisiin.

A-sarjan osakkeita on 300 kappaletta. Kukin A-sarjan osake oikeuttaa pysäköintivastikkeen maksua vastaan hallitsemaan yhtä pysäköintilaitoksen alueella A sijaitsevaa nimettyä pysäköintipaikkaa yhtiöjärjestyksen osakeselitelmän mukaisesti.

B-sarjan osakkeita on 150 kappaletta. Kukin B-sarjan osake oikeuttaa pysäköintivastikkeen maksua vastaan hallitsemaan yhtä mitä tahansa pysäköintilaitoksen alueella B sijaitsevaa nimeämätöntä pysäköintipaikkaa.

Edellä esitettyä lukuun ottamatta A- ja B-sarjan osakkeilla on keskenään samanlaiset oikeudet. Pysäköintilaitoksen alueet A ja B on esitetty tämän yhtiöjärjestyksen liitteessä 1.

#### 5 § Osakeselitelmä

A-sarjan osakkeet oikeuttavat pysäköintivastikkeen maksua vastaan hallitsemaan kulkuneuvojen paikoitusta varten tarkoitettuja pysäköintipaikkoja yhtiön omistamassa pysäköintilaitosrakennuksessa seuraavasti:

<u>Osakenro</u>	<u>Tyyppi</u>	<u>Paikkanro</u>	<u>Osakkeiden lkm</u>
1	pysäköintipaikka	1	1
2	pysäköintipaikka	2	1
3	pysäköintipaikka	3	1
...	pysäköintipaikka	...	...
300	pysäköintipaikka	300	1

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat ajo- ja kulkuyhteydet, hissit, porrashuoneet sekä tekniset tilat.

B-sarjan osakkeet oikeuttavat pysäköimään pysäköintivastikkeen maksua vastaan mihin tahansa nimeämättömälle pysäköintipaikalle liitteeseen x merkityllä alueella.

<u>Osakenumero</u>	<u>Tyyppi</u>	<u>Paikkanro</u>	<u>Osakkeiden lkm</u>
301	pysäköintipaikka	nimeämätön	1
302	pysäköintipaikka	nimeämätön	1
...	pysäköintipaikka	nimeämätön	1
450	pysäköintipaikka	nimeämätön	1

## 6 § Pysäköintivastike

Yhtiökokous määrää pysäköintipaikan käyttöön ja hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajien maksettavaksi tulevan pysäköintivastikkeen suuruuden. Pysäköintivastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen. Perittävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Yhtiön kiinteistön ja pysäköintipaikkojen käytöstä, hoidosta, hallinnosta ja ylläpidosta aiheutuvat, muut kuin jäljempänä pääomavastikkeella katettavaksi määrätyt kulut, katetaan hoitovastikkeella.

Pääomavastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot.

Hoito- ja pääomavastikkeen suuruuden perusteena käytetään 4 §:ssä mainittujen pysäköintipaikkojen osakkeiden lukumääriä.

Yhtiökokous päättää pääomavastikkeiden ja jäljempänä 9 §:ssä tarkoitettujen lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

Yhtiövastikkeiden sekä edellisissä momenteissa mainittujen korvausten maksuajan ja –tavan määrää yhtiön hallitus.

## 7 § Muut maksut

Yhtiön kaikissa autopaikoissa on valmius sähköautojen latauspisteelle. Yhtiön hallitus määrittää yhtiössä hyväksytyt laturit ja latausoperaattorit. Osakkeenomistaja on oikeutettu hankkimaan autopaikalleen sähköautonlataukseen soveltuvan laturin ja tekemään sopimuksen laturin operoinnista hallituksen ohjeiden mukaisesti. Tällöin osakkeenomistaja vastaa laturin hankinnasta, asentamisesta, korjauksista ja uusimisesta sekä operoinnista aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti.

Mikäli latauskäytöstä aiheutuvat sähkönkulutuksen kustannukset tai latauspisteen käyttönotosta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat yhtiölle, peritään sähköauton latauspisteellä varustettujen pysäköintipaikkojen osakkeenomistajilta erillistä latauspistekorvausta, jonka perusteena käytetään latauspisteisiin asennettujen mittarien osoittamia kulutuslukemia ja jonka suuruudesta, maksuajasta ja -tavasta päättää hallitus. Perittävään latauspistekorvaukseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

## 8 § Pysäköintipaikan määräaikainen haltuunotto

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan käytössä 4 §:n nojalla oleva pysäköintioikeus on enintään kolmen (3) vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa eräänntyneitä 6-7 §:ssä tarkoitettuja maksuja;
- 2) osakkeenomistaja käyttää pysäköintioikeutta oleellisesti muuhun tarkoitukseen, kuin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen tai yhtiön hallituksen vahvistamien määräysten vastaisesti; tai
- 3) osakkeenomistaja tai muu pysäköintioikeutta käyttävä jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Haltuunottoon ja siinä noudatettavaan menettelyyn sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, muutoksineen) 8 luvun säännöksiä.

## 9 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 6 §:ssä mainitun vastikeperusteen mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, jotka on otettu kiinteistön rakentamista tai laajuudeltaan ja

kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudesta vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamaton lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

## **10 § Hallitus**

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

## **11 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

## **12 § Yhtiön edustaminen**

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

## **13 § Tilintarkastajat**

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Tilintarkastajaksi voidaan valita keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastaja(t) valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

## 14 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. päivänä tammikuuta ja päättyy 31. päivänä joulukuuta.

Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja annettava tilintarkastajille vähintään yhtä kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle kertomuksensa yhtiön hallinnon ja tilien tarkastuksesta. Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen.

## 15 § Kokouskutsu

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikennenyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkaille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen, viimeistään viikkoa ennen kokousta tai muuta määräaika.

## 16 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja hallituksen nimittämälle toimitusjohtajalle päättyneeltä tilikaudelta
6. talousarvio kuluvalle tilikaudelle
7. yhtiövastikkeen määrästä ja maksujen suuruudesta
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä
10. tarvittaessa tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä; sekä

valittava:

11. hallituksen jäsenet seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka
12. tarvittaessa valittava tilintarkastaja(t) ja varatilintarkastaja(t)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan lisäksi päättää muistakin kokouskutsussa ilmoitetuista asioista.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aiheutta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei laissa ole toisin säädetty.

Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

### **17 § Investoinnin arvonlisävero**

Yhtiö harjoittaa arvonlisäverolaissa tarkoitettulla tavalla alueiden luovutusta kulkuneuvojen paikoitusta varten. Mikäli yhtiö on velvollinen tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista tai muista kustannuksistaan tekemiään vähennyksiä, jaetaan maksuvelvollisuus kaikille osakkaille 6 §:n mukaisesti.

### **18 § Lunastuslauseke**

Jos yhtiön pysäköintilaitoksessa sijaitsevan pysäköintipaikan hallintaan oikeuttavia osakkeita siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle.

Kiinteistö Oy Turun Parkin osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet seuraavin poikkeuksin:

1. Lunastusoikeus ei koske saantoja, joissa perustajaosakas luovuttaa osakkeita ensimmäisen kerran.
2. Lunastusoikeus ei koske saantoja, joissa samassa yhteydessä on luovutettu niiden yhtiöiden asuinhuoneistoja tai liiketiloja, joilla on merkitty velvoiteautopaikkoja yhtiön pysäköintilaitokseen.
3. Lunastusoikeus ei koske saantoja, joissa osakkeet on luovutettu ostajalle joka omistaa asuinhuoneiston tai liiketilan yhtiössä, jolla on merkitty velvoiteautopaikkoja yhtiön pysäköintilaitokseen.
4. Lunastusoikeus ei koske avio-oikeuteen, perintöön tai testamenttiin perustuvia saantoja eikä perustajaosakkaan myymiä osakkeita.
5. Lunastushinta on vastikkeellisissa ja vastikkeettomissa saannoissa osakkeiden käypä hinta. Vastikkeellisissa saannoissa käyväksi hinnaksi katsotaan osakkeiden luovuttajan ja siirronsaajan sopima hinta, jollei näytetä, ettei hinta ole käypä hinta.

Hallituksen tulee sähköpostitse antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Jos osakkeet ovat siirtyneet vastikkeellisella saannolla, ilmoituksessa on mainittava sovitus vastikkeesta sekä se päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä. Ilmoitus on toimitettava lunastukseen oikeutetuille, kuten yhtiökokouskutsu toimitetaan.

Lunastukseen oikeutettujen on esitettävä hallitukselle kirjallinen lunastusvaatimus kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

Jos lunastukseen oikeutetuista useammat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, on hallituksen suoritettava arvonta lunastukseen halukkaiden ja oikeutettujen kesken.

Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle asetetun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

Lunastushinta on maksettava yhtiölle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

Merkintä tästä pykälästä on tehtävä osakekirjoihin, osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

### **19 § Sovellettava laki**

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006, muutoksineen), ellei tässä yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.