

PYSÄKÖINTISOPIMUS (malli)

1. SOPIJAPUOLET Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy (y-tunnus xxx) (jäljempänä pysäköintiyhtiö) ja Asunto-oy Helsingin (y-tunnus xxx) (jäljempänä osakasyhteisö)

2. SOPIMUKSEN KOHDE Tämän sopimuksen kohteena ovat pysäköintiyhtiön omistukseen ja/tai hallintaan tulevat Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) Viikinmäen länsiosan kaava-alueelle autopaikkatonteille (LPA) 36109/1, 36111/3, 36116/2, 36117/2 ja 36119/2 toteutettavat autopaikat.

3. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Viikinmäen länsiosan alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 sekä tonttien maanvuokrasopimus- ja kauppakirjaehtojen toteuttamiseksi on perustettu Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy -niminen pysäköintiyhtiö, jonka osakkaaksi oheiseen liitteeseen 1 merkittyjen tonttien vuokramiesten/tontinomistajien on vuokrasopimusten/tonttikauppakirjojen ehtojen mukaan liityttävä ja jonka kanssa mainittujen vuokramiesten/tontinomistajien on tehtävä tämä pysäköintisopimus autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Maanvuokrasopimuksissa/kauppakirjoissa vuokramiehet/tontinomistajat sitoutuvat liittymään pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja merkitsemään tai ostamaan pysäköintiyhtiön osakkeita liitteen 1 mukaisesti.

Tässä sopimuksessa vuokramiehestä/tontinomistajasta käytetään nimeä "osakasyhteisö", vaikka vuokramies/tontinomistaja tulee pysäköintiyhtiön osakkaaksi vasta sitten, kun pysäköintiyhtiön osakkeet jäljempänä kohdan 10. mukaisesti siirretään perustajaosakkailta vuokramiehille/tontinomistajille. Tämä sopimus sitoo osakasyhteisöä heti tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella pysäköintiyhtiö sitoutuu toteuttamaan ja luovuttamaan osakasyhteisön käyttöön liitteessä 1 esitetyt autopaikkamäärät tämän sopimuksen, asemakaavan ja maanvuokrasopimuksen/tonttikauppakirjan mukaisesti. Autopaikkamäärä tarkistetaan tontin rakennusluvasta.

Tällä sopimuksella sovitaan osakasyhteisön pysäköintiyhtiölle suoritettavan liittymismaksun suuruudesta, autopaikkojen käytöstä, osakasyhteisön pysäköintiyhtiölle suoritettavien käyttömaksujen periaatteista ja maksamisesta sekä pysäköintiyhtiön hallinnoimisesta.

5. AUTOPAIKKOJEN TOTEUTUS

- 5.1 Alueen asuntotonttien (A) ulkopuoliset autopaikat toteutetaan pysäköintilaitoksiin LPA-tonteille 36109/1, 36111/3 ja 36116/2 sekä maantasoisille LPA-tonteille 36117/2 ja 36119/2.
- 5.2 Pysäköintiyhtiö vuokraa Helsingin kaupungilta alueen autopaikkojen toteuttamista ja käyttöä varten rakennusvelvoitteensa edellyttämät LPA-tontit ja rakennuttaa ne.
- 5.3 Pysäköintiyhtiö on tarvittaessa oikeutettu järjestämään autopaikat tilapäisjärjestelyin.

6. AUTOPAIKKOJEN KOKONAISHANKINTA- KUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

- 6.1 LPA-tonttien ja niillä sijaitsevien pysäköintipaikkojen kokonaishankintakustannuksiksi on arvioitu 7 704 000 euroa tasossa 1/2007 (RI=107,1, kokonaisindeksi 2005=100).

Kokonaishankintakustannuksia arvioitaessa on huomioitu mm. urakkahinnat, suunnittelukulut, rakennuttamiskulut, rakennusaikeiset tontinvuokrat, väliaikaisten autopaikkojen rakentamiskustannukset, väliaikaisen rahoituksen kulut, sellaiset käyttökustannukset, joita ei voida kohdentaa osakasyhteisöille ja pysäköintiyhtiön hallintokulut pysäköintiyhtiön hallinnon luovutusta edeltävälle ajalle.

Pysäköintipaikkojen kokonaishankintakustannusten kustannusarviot on vahvistanut kiinteistölautakunta.

- 6.2 Em. kokonaishankintakustannukset katetaan osakasyhteisöiltä perittäville liittymismaksuilla.

Kunkin osakasyhteisön liittymismaksu on osakasyhteisölle osoitettujen liitteessä 1 esitettyjen autopaikkojen lukumäärän mukainen osuus pysäköinnin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

- 6.3 Kunkin osakasyhteisön liittymismaksua laskettaessa kustannustason muutosten laskentaperusteena on rakennuskustannusindeksi.

Tonttikohtaiset liittymismaksut tarkistetaan sen rakennuskustannusindeksin mukaiseksi, joka on tiedossa kaksi kuukautta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen alkamisajankohtaa tai omistustonttien osalta kaksi kuukautta ennen rakennustöiden aloitusajankohtaa.

Kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää pysäköintiyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain 1 luvun 7 §:n mukaan kohtelee tasapuolisesti osakasyhteisöjä ja asukkaita.

Pysäköintiyhtiön hallitus vahvistaa erikseen kunkin osakasyhteisön liittymismaksun suuruuden ennen osakasyhteisökohtaisen pysäköintisopimuksen allekirjoittamista.

Osakasyhteisön em. tavalla määräytynyt liittymismaksu on suuruudeltaan euroa.

Tämän sopimuksen allekirjoituksella osakasyhteisö sitoutuu suorittamaan pysäköintiyhtiölle em. liittymismaksun tämän sopimuksen mukaisesti.

- 6.4 Liittymismaksu erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi kahdessa yhtä suuressa erässä siten, että ensimmäinen erä erääntyy kahden kuukauden kuluttua pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toinen erä kuuden kuukauden kuluttua tästä. Omistustontin osalta liittymismaksun ensimmäinen erä erääntyy kahden kuukauden kuluttua siitä, kun kohteen perusanturoita aletaan valaa ja toinen erä kuuden kuukauden kuluttua tästä.

Pysäköintilaitoksen LPA-tontin 36111/3 käyttäjiksi tulevat asunto-tontit 36110/10, 12, 13 ja 36111/1 ja 2 tulee rakentaa samanaikaisesti. Mikäli jonkin po. asuntontin rakentaminen viivästyy, tulee po. tontin omistajan/vuokralaisen suorittaa liittymismaksuosuutensa pysäköintilaitoksen rakentamisen vaatimassa aikataulussa (Suomen valtion ja Helsingin kaupungin vaihtokirja 26.2.2007).

Pysäköintiyhtiö lähettää kustakin liittymismaksun erästä osakasyhteisölle laskun.

- 6.5 Maksamatta olevalle liittymismaksulle on suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

- 6.6 Mikäli pysäköintiyhtiölle alueen rakennusaikana ei kerry riittävästi liittymismaksuja, katetaan erotus pysäköintiyhtiölle otettavalla lainalla, joiden kustannuksista osakasyhteisö vastaa liittymismaksun määräytymisessä noudatettujen periaatteiden mukaisesti.

Vastuu edellä tarkoitetuista lainoista koskee ainoastaan sellaista lainoitusta, jota tarvitaan tämän sopimuksen kohdassa 2. tarkoitetulla pysäköintiyhtiön toiminta-alueella.

- 6.7 Mikäli pysäköintiyhtiölle alueen rakennusaikana kertyy liittymismaksuina enemmän kuin sille on syntynyt autopaikkojen hankintakustannuksia, pysäköintiyhtiön hallitus voi päättää palauttaa osakasyhteisöille liittymismaksujen ylijäämän liittymismaksun määräytymisessä noudatettujen periaatteiden mukaisesti.

7. PYSÄKÖINTITOIMINTA

- 7.1 Tällä sopimuksella osakasyhteisö saa käyttöoikeuden sille liitteessä 1 esitettyyn autopaikkamäärään.

Liitteessä 1 esitetään, miten kunkin osakasyhteisön autopaikkamäärä jakaantuu kullekin LPA-tontille. Tätä liitteen 1 mukaista jakoa noudatetaan ohjeellisena siitä alkaen, kun pysäköintiyhtiön kaikki autopaikat ovat valmistuneet ja siitä riippumatta, miten asemakaavassa määritellään kunkin tontin autopaikkojen sijoittuminen autopaikkatonteille. Kunnes pysäköintiyhtiön kaikki autopaikat ovat valmistuneet, määrittelee pysäköintiyhtiön hallitus kulloisenkin tilanteen mukaan sen, mikä määrä maantaso- ja laitosautopaikkoja tai väliaikaisia autopaikkoja kuuluu kullekin osakasyhteisölle.

Tämä sopimus ei kuitenkaan oikeuta nimettyihin autopaikkoihin, vaan pysäköintiin kulloinkin vapaana oleville paikoille.

Autopaikkojen käyttöoikeus alkaa silloin, kun osakasyhteisön rakennukset on otettu käyttöön.

- 7.2 Poikkeustapauksessa pysäköintiyhtiön hallitus voi määritellä nimikkopaikkoja.

- 7.3 Osakasyhteisöllä on oikeus edelleen vuokrata tällä sopimuksella käyttöönsä saama määrä autopaikkoja, mutta ei kuitenkaan nimettyjä autopaikkoja, ellei pysäköintiyhtiön hallitus ole kohdan 7.2 mukaisesti toisin päättänyt.

Autopaikkojen vuokran määrä edelleenvuokrauksessa on osakasyhteisön vapaasti määrättävissä.

- 7.4 Osakasyhteisö on ensisijaisesti velvollinen huolehtimaan omien asukkaidensa pysäköintitarpeesta. Osakasyhteisöllä on kuitenkin oikeus vuokrata autopaikkoja myös ulkopuolisille asiakkaille maksulliseen pysäköintiin.
- 7.5 Osakasyhteisö voi antaa autopaikkojen vuokrasopimusten tekemisen pysäköintiyhtiön tehtäväksi.

Jos osakasyhteisö tai useat osakasyhteisöt luovuttavat osan autopaikoistaan pysäköintiyhtiölle ulkopuolisille vuokrattavaksi, huomioidaan näistä ulkopuolisille vuokratuista autopaikoista saatava vuokratulo kuukausittain kunkin osakasyhteisön käyttömaksun vähennyksenä siinä suhteessa, missä osakasyhteisöt ovat luovuttaneet autopaikkoja ulkopuolisille vuokrattaviksi.

8.

LPA-TONTTIEN JA PYSÄKÖINTILAITOSTEN HOITO, HUOLTO, KUNNOSSAPITO SEKÄ UUDISTAMINEN

- 8.1 Pysäköintiyhtiö vastaa rakennuttamiensa autopaikkojen sekä niitä varten tarvittavien laitteiden, teknisten tilojen sekä ajo- ja kuluväylien hoidosta, huollosta, kunnossapidosta sekä uudistamisesta.
- 8.2 Pysäköintiyhtiö voi antaa pysäköintitilojen hoidon, huollon sekä kunnossapidon hoitamisen ulkopuolisen tehtäväksi.

9.

PYSÄKÖINTIYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUSTEN KATTAMINEN

- 9.1 Pysäköintiyhtiön käyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia pysäköintipaikkojen hoito-, huolto-, kunnossapito- sekä uusimiskustannuksia, tontinvuokria, vuokria tai käyttövastikkeita ja yhtiön hallintokuluja.
- 9.2 Pysäköintiyhtiön käyttökustannukset katetaan perimällä osakasyhteisöiltä kuukausittain autopaikkojen käyttömaksu.
- 9.3 Autopaikkojen osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki autopaikoista pysäköintiyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan osakasyhteisöille niiden liitteen 1 mukaisten autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa.

Mikäli autopaikkoja on jonakin ajankohtana pysäköintiyhtiön rakennusaikana valmiina enemmän kuin mitä sillä hetkellä tarvitaan valmiina olevien osakasyhteisöjen käyttöön liitteen 1 mukaisesti, katetaan näiden ylimääräisten autopaikkojen käyttökustannukset liittymismaksuilla.

- 9.4 Pysäköintiyhtiön yhtiökokous päättää vuosittain osakasyhteisökohtaisten käyttömaksujen määrät. Pysäköintiyhtiön yhtiökokous voi oikeuttaa pysäköintiyhtiön hallituksen tekemään muutoksia käyttömaksuihin; muutosten on tällöin kohdistuttava tasapuolisesti kaikkiin osakasyhteisöihin siten, että päätös osakeyhtiölain 1 luvun 7 §:n mukaan kohtelee tasapuolisesti osakasyhteisöjä ja asukkaita.
- 9.5 Tällä sopimuksella osakasyhteisö sitoutuu maksamaan pysäköintiyhtiölle kuukausittain em. autopaikkojen käyttömaksut.
- 9.6 Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa pysäköintiyhtiön käyttökustannuksista autopaikkamääriensä mukaisessa suhteessa. Jos pysäköintiyhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus pysäköintiyhtiön ottamalla lainoilla, joiden kustannuksista osakasyhteisö vastaa liittymismaksun määräytymisessä noudatettujen periaatteiden mukaisesti.

10.

OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA

Pysäköintiyhtiön osakkeet siirretään perustajaosakkaalta osakasyhteisölle pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana. Siirtohintaa sisältyy osakasyhteisön hankinta-arvoon. Vain siirtoveron suorittaa siirronsaaja.

11.

OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen asukkaille ja muille käyttäjille tämän sopimuksen sisältö.

12.

SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA SIIRTÄMINEN

- 12.1 Vuokratonttien osalta tämä sopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus.

Omistustonttien osalta tämä sopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja pysäköintiyhtiön välillä tehty LPA-tonttien vuokrasopimukset.

12.3 Tätä sopimusta ja pysäköintiyhtiön osakkeita ei saa siirtää erikseen, eikä muille kuin Viikinmäen länsiosan kaava-alueen tonttien vuokramiehensä tai omistajana toimiville yhteisöille.

Tontin vuokralainen on velvollinen siirtämään tontin vuokraoikeuden ja rakennusten luovutuksen yhteydessä myös tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen sekä vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle.

Tontin omistaja on velvollinen siirtämään tontin omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä myös tämän sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen sekä vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle omistajalle.

13.

SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Tämä sopimus on tehty ja tehdään samanlaisena kaikkien osakasyhteisöjen kanssa. Tämän sopimuksen sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain kaikkien osakkaiden suostuksella.

Kuitenkin, mikäli liitteessä 1 esitetyt autopaikkamäärät tai autopaikkojen sijoituspaikat muuttuvat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, sitoutuu osakasyhteisö hyväksymään muutoksen liitteeseen 1 pysäköintiyhtiön päättävien elimien hyväksymässä muodossa.

14.

VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Jos sopijapuoli rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se on velvollinen maksamaan pysäköintiyhtiölle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään 25 000 euroa.

15.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen aiheuttamat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin kärjäoikeus.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi pysäköintiyhtiölle ja yksi osakasyhteisölle.

16.
SOPIMUKSEN LIITTEET

- Liite 1 Yhteisjärjestelylaskelma
Liite 2 Länsi-Viikinmäen pysäköintiyhtiön toimialue, kartta

Helsingissä . päivänä . kuuta 2007

LÄNSI-VIIKINMÄEN PYSÄKÖINTI OY ASUNTO-OY HELSINGIN.....

Todistavat:

LÄNSI-VIIKINMÄEN PYSÄKÖINTI OY

Liite 1

YHTEISJÄRJESTELYLASKELMA

7.5.2007

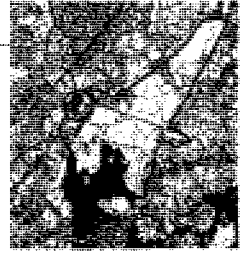
Tonttien liittymismaksuosuudet ja pysäköintiyhtiön osakkeet

Alv=22%, RI=107,1 (2005=100), 1/2007


21 223,00 €/ap

Tontti	as-kem2	Autopaikka määrä	Liittymismaksu €	Osakkeet	Osakkeet nrot
36110/10	3500	35	742 805,00	771	
36110/12	3800	38	806 474,00	837	
36110/13	4500	56	1 188 488,00	1234	
36111/1	5200	52	1 103 596,00	1146	
36111/2	3500	30	636 690,00	661	
36112/1	2800	21	445 683,00	463	
36113/1	4100	34	721 582,00	749	
36114/1	1800	13	275 899,00	287	
36115/1	3470	8	169 784,00	176	
36115/2	620	0	0,00	0	
36116/1	1850	7	148 561,00	154	
36116/3	1950	8	169 784,00	176	
36117/1	1350	17	360 791,00	375	
36117/3	1350	17	360 791,00	375	
36118/1-4	4350	6	127 338,00	132	
38119/1	1200	3	63 669,00	66	
36119/3	1400	18	382 014,00	397	
	46 740	363	7 703 949,00	8000	

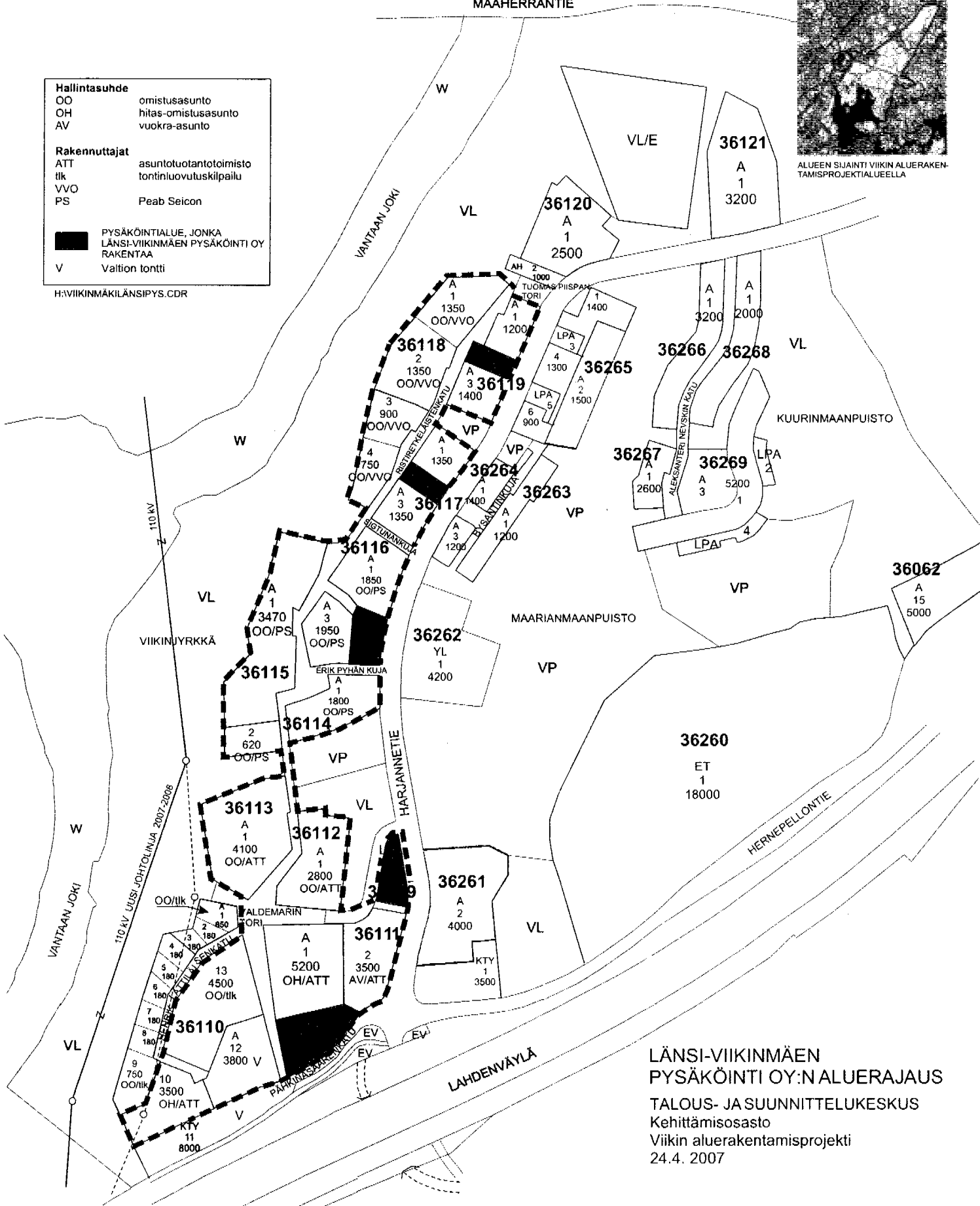
MAAHERRANTIE



ALUEEN SIIJAINTI VIIKIN ALUERAKENTAMISPROJEKTIALUEELLA

Hallintasuhte	
OO	omistusasunto
OH	hitas-omistusasunto
AV	vuokra-asunto
Rakennuttajat	
ATT	asuntotuotantotoimisto
tlk	tonttinueuvutuskilpailu
VVO	
PS	Peab Seicon
	PYSÄKÖINTIALUE, JONKA LÄNSI-VIIKINMÄEN PYSÄKÖINTI OY RAKENTAA
V	Valtion tontti

H:VIIKINMÄKILÄNSIPYS.CDR



LÄNSI-VIIKINMÄEN
 PYSÄKÖINTI OY:N ALUERAJAUS
 TALOUS- JA SUUNNITTELUKESKUS
 Kehittämissosasto
 Viikin aluerakentamisprojekti
 24.4. 2007