

KIINTEISTÖ OY HAKANIEMEN TORIPARKKI -NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1. Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Hakaniemen Toriparkki, ruotsiksi Fastighets Ab Hagnäs Torgparkering. Yhtiön kotipaikka on Helsinki.
2. Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin kaupungin ___ kaupunginosassa korttelien _____ katu- ja torialueen alle sekä siihen rajoittuville katu-, puisto- ja tonttialueille sijoitettavaa maanalaista tilaa sekä omistaa ja hallita em. maanalaiseen tilaan sijoitettavaa pysäköintilaitosta. Edelleen yhtiön toimialana on omistaa ja hallita pysäköintilaitokseen liittyviä huoltotiloja ja maanalaisia sekä kaduille tulevia liittymiä. Lisäksi yhtiön toimialana on harjoittaa edellä todetussa pysäköintilaitoksessa pysäköintiliiketoimintaa.
3. Yhtiön vähimmäisosakepääoma on _____ euroa jaettuna 400 osakkeeseen.
4. Yhtiön kukin osake tuottaa oikeuden yhden ajoneuvon ympärivuorokautiseen pysäköimiseen rajatulle paikalle yhtiön pysäköintilaitoksessa yhtiökokouksen vahvistamien perusteiden mukaan.
5. Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien suorittaman vastikkeen suuruuden jakautuen hoito- ja rahoitusvastikkeeseen. Yhtiökokous määrää myös muiden mahdollisten korvausten suuruuden.

Vastikkeiden ja muiden tässä pykälässä mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan kaikki yhtiön hoitokulut, joita ei kateta rahoitus- tai arvonalisäverovastikkeilla. Hoitovastikkeella katetaan kaikki sellaiset kustannukset, joita ei kateta rahoitus- tai arvonalisäverovastikkeilla.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan pysäköintilaitoksen ja muiden yhtiön tilojen ja rakenteiden uudisrakentamista tai peruskorjausta tai -parantamista varten yhtiölle mahdollisesti otettujen pitkäaikaisten lainojen osakaslainat mukaan lukien kuoletuksen, indeksikorotuksen, korkojen sekä kaikkien muiden sanotuista lainoista aiheutuvien menojen maksamiseen kannettavat maksut.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle vastikkeen määräytymisperusteiden mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden vähimmäismäärän. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuudet 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 indeksiehdosta aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään

saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

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

Yllä tarkoitetun rahoitusvastikkeella katettavien pitkäaikaisten lainojen lisäksi osakkailla on oikeus hankkia yhtiölle omistamiinsa osakkeisiin kohdistuvaa lainaa edellyttäen, että osakas tällöin järjestää lainalle turvaavan vakuuden. Tällaisen lainan ja vakuusjärjestelyjen ehdot hyväksyy etukäteen yhtiön hallitus.

6. Osakkeenomistaja, jonka pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta yhtiö on hakeutunut tai hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan liittyvän pysäköintioikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen pysäköintipaikan osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta sen hallintaan oikeuttavan osakkeen omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena osakkeiden lukumäärää seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
- 2) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Osakkeisiin kohdistuvaa arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen pysäköintipaikkojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinneista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta.

Verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan kohdistuvaa pysäköintioikeutta hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

- 3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haettuun pysäköintipaikkaan liittyvään pysäköintioikeuteen ja sen hallintaan oikeuttavan osakkeen omistaja tai verovelvollisuuden kyseisen pysäköintipaikan osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeen myöhempi omistaja velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jotta katetaan vastikelaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on pysäköintipaikkaan kohdistuvan pysäköintioikeuden ja siihen liittyvän osakkeen kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella pysäköintioikeuden ja siihen liittyvän osakkeen kulloisellakin omistajalla, jonka hallitsemman pysäköintioikeuden kohteena olevan pysäköintipaikan osalta verovelvollisuus on lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka pysäköintioikeuden kohteena olevasta pysäköintipaikasta tarkistaminen aiheutuu osalta ensisijaisesti lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalautuksena tai se on otettava huomioon ylijäämän vastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeen määrän, maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

7. Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokous valitsee viidestä kymmeneen (5-10) varsinaista jäsentä sekä viidestä kymmeneen (5-10) heille valittua henkilökohtaista varajäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Puheenjohtajan tulee huolehtia siitä, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja sitä vaatii.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

8. Yhtiöllä tulee olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

9. Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin erikseen yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä taikka ne, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

10. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen edelliseltä vuodelta tulee olla valmiina seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä, jolloin yhtiön tilikirjat tositteineen ja muine tarpeellisine asiakirjoina on viimeistään annettava tilintarkastajalle. Tilintarkastajan on annettava tilintarkastuskertomuksensa yhtiön hallitukselle huhtikuun 15. päivään mennessä.

11. Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen ja yksi (1) varatilintarkastaja, joiden tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

12. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä. Kokouksessa on

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen, sekä tilintarkastuskertomus;
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus;
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot;
- päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärä;
- valittava hallituksen jäsenet;
- valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tarvittaessa.

13. Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen ja jokainen saa yhtiökokouksessa äänestää edustamiensa osakkeiden koko äänimäärällä.

14. Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan todistettavalla tavalla kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseen.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

15. Jos osake siirtyy yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, siirronsaajan on viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle, ja yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus lunastaa kaikki siirron kohteena olevat osakkeet seuraavin rajoituksin ja seuraavilla ehdoilla:

1. Lunastusoikeus koskee kaikkia muita saantoja paitsi perintöön, lahjaan, avio-oikeuteen, testamenttiin, osakeyhtiön jakaantumiseen ja sulautumiseen perustuvia saantoja tai osakkeenomistajana olevien yhtiöiden ja niiden omistamien tytäryhtiöiden tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden välisiä saantoja. Jos osakkeen luovutus on tapahtunut asemakaavamääräyksen täyttämiseksi pysäköintilaitoksen toiminta-alueella sijaitsevan tontin tai huomattavan osan

sellaisesta luovutuksen yhteydessä tai rakentamisen yhteydessä tai Helsingin kaupungin osoituksesta, osakkeenomistajilla tästä lunastuslausekkeesta poiketen ei ole lunastusoikeutta.

2. Lunastajan tulee sitoutua lunastamaan kaikki samalla saannolla hankitut osakkeet. Jos useammat osakkeenomistajat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, jaetaan lunastuksen kohteena olevat osakkeet hallituksen toimesta lunastukseen halukkaiden osakkaiden kesken siinä suhteessa, kuin nämä osakkaat omistivat yhtiön osakkeita lunastuksen perusteena olevan kaupan tai muun saannon tekohetkellä. Mikäli lunastettavat osakkeet eivät mene sanotussa jaossa tasan, jaetaan ylijääneet osakkeet lunastusta haluavien kesken arvalla.
3. Lunastushinta on siirtäjän ja siirronsaajan sopima hinta. Mikäli saanto on vastikkeeton, käytetään lunastushintana käypää arvoa.
4. Hallituksen tulee antaa tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun hallitukselle on tehty siirtoilmoitus. Tiedoksi antamisen tulee tapahtua samoin kuin kokouskutsun antamisen. Tiedon tulee sisältää lunastushinta ja päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä.
5. Osakkeenomistajien tulee esittää lunastusvaatimuksensa kirjallisesti yhtiölle yhden kuukauden kuluessa siitä, kun hallitukselle on ilmoitettu osakkeen siirtymisestä.
6. Osakkaan on suoritettava lunastushinta hallitukselle kahden (2) viikon kuluessa lunastusvaatimuksen tekemisestä lukien.

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

16. Yhtiön osakkeen hankinta luovutustoimin edellyttää yhtiön suostumusta, josta päättää yhtiön hallitus. Yhtiön hallituksen tulee antaa suostumus, jos osakkeen luovutus on tapahtunut asemakaavamääräyksen täyttämiseksi pysäköintilaitoksen toimintalueella sijaitsevan tontin tai huomattavan osan sellaisesta luovutuksen yhteydessä tai rakentamisen yhteydessä tai Helsingin kaupungin osoituksesta.
17. Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiöön sovelletaan kuitenkin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8. luvun 2-7 §:ien säännöksiä huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan sillä poikkeuksella, että asunto-osakeyhtiölain 8. luvun 5 §:n 1 momentin mukaisen yhtiökokouksen päätöksen moiteajan sijasta sovelletaan osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 21 luvun 1 §:n mukaista kolmen (3) kuukauden moiteaikaa ja siten, että haltuunotto-oikeus on myös aikaisempien omistajien maksamattomista maksuista.

Yhtiöön sovelletaan lisäksi asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3. luvun 7 §:n säännöstä uuden omistajan vastuusta yhtiövastikkeesta.