

OSAKASSOPIMUS

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ BORGSTRÖMINMÄKI
OSAKASSOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1 Helsingin kaupunki** (0201256-6, jäljempänä "Kaupunki")
PL 1, 00099 Helsingin kaupunki
- 1.2 Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy** (2634260-7, jäljempänä "Palveluyhtiö")
c/o Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki
- 1.3 Perustettava yhtiö Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki**

Kohdissa 1.1-1.2 tarkoitetuista osapuolista käytetään yhdessä jäljempänä nimitystä "Osakkaat" ja yksin "Osakas". Kohdassa 1.3 tarkoitettusta osapuolesta käytetään jäljempänä nimitystä "Yhtiö".

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osakkaat ovat päättäneet perustaa yhteisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita vuokrasopimuksen perusteella Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelissa 49044 tonttia 2 sekä omistaa ja hallita sillä olevaa rakennusta. Toiminnassa osakkaisiinsa Yhtiö noudattaa omakustannuseriaatetta.

Tässä osakassopimuksessa Osakkaat sopivat keskinäisistä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan Yhtiön omistajina.

3. Yhtiön perustaminen

Yhtiö perustetaan viipymättä tämän osakassopimuksen allekirjoittamisen jälkeen liitteenä 1 olevan perustamissopimuksen mukaisesti. Osakkaat sitoutuvat allekirjoittamaan perustamissopimuksen ja merkitsemään Yhtiön osakkeita perustamissopimuksen mukaisesti.

Yhtiön osakkeet nrot 1-1272 (1272) tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä määritellyjä päiväkotitiloja. Yhtiön osakkeet nrot 1273-1595 (323) tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamassa rakennuksessa yhtiöjärjestyksen huoneistoselityksessä määritellyjä yhteiskerhotiloja.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä, merkintä ja omistus määräytyvät Helsingin kaupungin ja Palveluyhtiön välillä tilojen neliöiden (m²) perusteella siten, että yksi neliö muodostaa yhden osakkeen.

4. Investointikustannukset ja rakennuksen luovuttaminen Yhtiölle

Palveluyhtiön osuus yhteiskerhotilan arvonalisäverottomista investointikustannuksista on 1 174 000 euroa, mikä hinta vastaa kaupunginhallituksen hankesuunnitelman hyväksymistä koskevan päätöksen 28.8.2017 (764 §) mukaista yhteiskerhotilan hintaa. Tämän

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ BORGSTRÖMINMÄKI
OSAKASSOPIMUS

vuoksi perustamissopimukseen merkitään Palveluyhtiölle yhteiskerhotilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden nrot 1273-1595 (323) merkintähinnaksi 1 337 521 euroa sisältäen sen osan rakentamiskustannusten arvonlisäveroista, joita Helsingin kaupunki ei ole saanut takaisin kuntapalautuksina.

Palveluyhtiö sijoittaa osuutensa yhteiskerhotilan investointikustannuksista Yhtiöön osakkeiden merkintähintana. Palveluyhtiön osakkeiden koko merkintähinta koostuu vain aikaisemmin sovitusta edellä mainituista yhteiskerhotilan investointikustannusten määrästä.

Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähinta 222 377 euroa koostuu Yhtiön perustamisen jälkeen tehtävästä Yhtiön toimialan mukaisen rakennuksen luovutuksesta seuraavasta varainsiirtoveron määrästä 212 377 euroa ja 10 000 euron käyttöpääomasta.

Yhtiön perustamisen jälkeen Helsingin kaupunki luovuttaa Yhtiölle päiväkotirakennuksen, jossa myös yhteiskerhotila sijaitsee. Yhtiö maksaa rakennuksesta Helsingin kaupungille 1 337 521 euroa, joka vastaa Palveluyhtiön osuutta rakennuskustannuksista. Helsingin kaupunki sijoittaa loppuosan rakennuksen rakentamiskustannuksista lasketusta arvosta 3 971 903 euroa apportina yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Mikäli päiväkotirakennuksen luovutuksesta Yhtiölle aiheutuva varainsiirtovero ylittää määrältään Helsingin kaupungin osakkeiden merkintähintana yhtiöön sijoittaman varainsiirtoveron määrän, sitoutuu Helsingin kaupunki sijoittamaan ylimenevän määrän Yhtiöön oman pääoman ehtoisena sijoituksena Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Helsingin kaupunki tekee Yhtiön hallintaan tulevasta tontista Yhtiön kanssa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

5. Yhteiskerhotilan päiväkäyttö

Osakkaat sopivat huoneenvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin oikeudesta käyttää Palveluyhtiön hallinnassa olevaa yhteiskerhotilaa.

6. Vastikkeet

Yhtiöjärjestyksen mukaiset vastikkeet suoritetaan tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien mukaisesti. Yhteiskerhotilojen hoitovastike määräytyy kuitenkin yhtiön perustamisesta alkaen käyttäen kerrointa 0,7.

7. Hallitus

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä.

Osakkaat sopivat, että hallitukseen valitaan kolme (3) jäsentä, joista Helsingin kaupunki nimeää kaksi (2) jäsentä ja Palveluyhtiö yhden (1) jäsenen.

Hallituksen puheenjohtajan nimeää Helsingin kaupunki.

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ BORGSTRÖMINMÄKI
OSAKASSOPIMUS

8. Tilintarkastaja

Helsingin kaupunki nimeää yhtiön tilintarkastajan.

9. Lojaliteettivelvollisuus

Osakkaat sitoutuvat itse sekä asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän sopimuksen noudattaminen edellyttää.

Osakkaat sitoutuvat omassa ja Yhtiön päätöksenteossa edistämään Yhtiön toiminnan mukaisen tarkoituksen toteutumista.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Osakassopimus tulee voimaan Osakkaiden allekirjoituksin allekirjoituspäivänä.

Tämä Osakassopimus on voimassa jokaisen Osakkaan osalta niin kauan kuin Osakas ja yksikin toinen Osakas on Yhtiön osakkeenomistaja.

Mikäli tämän Osakassopimuksen liitteenä 1 oleva asiakirja päivätään ja allekirjoitetaan myöhemmin kuin tämä Osakassopimus, tai Osakassopimukseen sovitaan otettavaksi uusia tai uusittuja liitteitä, tulee kyseinen liite voimaan, kun Osakkaat ovat sen allekirjoittaneet.

11. Sopimuksen tulkinta

Tämä sopimus koskee sekä Osakkaiden välisiä että Osakkaiden ja Yhtiön välisiä suhteita.

Mikäli Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja tämän Osakassopimuksen välillä ilmenee ristiriitaisuuksia, sovelletaan Osapuolten keskinäisissä suhteissa ensisijaisesti Osakassopimusta ja sen jälkeen yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja näiden jälkeen osakeyhtiölain määräyksiä, ellei osakeyhtiölaissa asiasta ole säädetty pakottavasti, jolloin noudatetaan mitä osakeyhtiölaissa asiasta on säädetty.

Jos tämän sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriita, noudatetaan tulkinnassa ensin tätä sopimusta ja liitteitä vasta sen jälkeen. Sopimuksen liitteillä ei ole keskinäistä etusijajärjestystä.

12. Muutosten tekeminen

Muutokset tähän Osakassopimukseen ja sen liitteisiin on tehtävä kaikkien Osakkaiden yksimielisellä päätöksellä. Muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne on päivättävä, kaikkien allekirjoitettava ja liitettävä tähän sopimukseen.

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ BORGSTRÖMINMÄKI
OSAKASSOPIMUS

13. Erimielisyydet

Kaikki tähän Osakassopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osakkaiden keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, ratkaistaan erimielisyydet Suomen lakia noudattaen ensi asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

14. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osakkaalle ja yksi (1) Yhtiölle.

Helsingissä _____ / _____ 2020

XXX
Helsingin kaupunki

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy
XXX
hallituksen puheenjohtaja

Liitteet 1. Perustamissopimus