

## OSAKASSOPIMUS

Tämä osakassopimus (jäljempänä ”**Sopimus**”) on allekirjoitettu seuraavien osapuolten välillä:

### 1. Osapuolet

- Hartela Pirkanmaa Oy, y-tunnus 3234325-1 (jäljempänä ”**Hartela**”)
- Setlementtiasunnot Oy, y-tunnus 1594764-3 (jäljempänä ”**Setlementtiasunnot**”)
- Tampereen kaupunki, y-tunnus 0211675-2(jäljempänä ”**Kaupunki**”)
- Hartela-yhtiöt Oy, y-tunnus 2346079-8

Hartela, Setlementtiasunnot ja Kaupunki jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kukin erikseen ”**Osapuoli**”

### 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet toteuttavat Tampereen Hervannassa liitteessä 1 määritellyllä alueella asuinrakentamishankkeita seuraavasti:

Osapuoli	tontti
Hartela Pirkanmaa Oy	837-65-7134-11 (kaavatontti) ( <b>”Tontti 11”</b> )
	837-65-7134-13 ( <b>”Tontti 13”</b> )
	837-65-7134-14 ( <b>”Tontti 14”</b> )
	837-65-7134-16 ( <b>”Tontti 16”</b> )
	837-65-7134-17 ( <b>”Tontti 17”</b> )
	837-65-7134-18 ( <b>”Tontti 18”</b> )
	837-65-7134-19 ( <b>”Tontti 19”</b> )
	837-65-7134-20 ( <b>”Tontti 20”</b> )
Setlementtiasunnot Oy	837-65-7134-15 ( <b>”Tontti 15”</b> )
Tampereen kaupunki (luovuttaa tontin myöhemmin)	837-65-7134-12 (kaavatontti) ( <b>”Tontti 12”</b> )

Edellä luetelluille tonteille rakennettavien asuinrakennusten pysäköintipaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaiselle LPA-tontille 837-65-7134-7 (jäljempänä ”**LPA-tontti**”) sekä Tonttien 11, 14, 15, 19 ja 20 maanalaisille alueille niihin liittyvine ajo- ja kulkuyhteyksineen, rakenteineen, johtoineen ja laitteineen (jäljempänä ”**Pysäköintilaitos**”).

Pysäköintilaitoksen toteutus jakautuu viiteen erilliseen osaan:

- LPA-tontille toteutettavat pysäköintitasot (jäljempänä ”**Pysäköintilaitoksen 1-osa**”)
- Tontille 14 sijoittuva maanalainen pysäköintitaso (jäljempänä ”**Pysäköintilaitoksen 2-osa**”)
- Tontille 19 ja 20 sijoittuva maanalainen pysäköintitaso (jäljempänä ”**Pysäköintilaitoksen 3-osa**”).
- Tontille 15 sijoittuva maanalainen pysäköintitaso (jäljempänä ”**Pysäköintilaitoksen 4-osa**”).
- Tontille 11 sijoittuva maanalainen pysäköintitaso (jäljempänä ”**Pysäköintilaitoksen 5-osa**”).

Osapuolet sitoutuvat perustamaan Kiinteistö Oy Hervannan Parkki 1 -nimisen yhtiön, jäljempänä ”Yhtiö”, jonka tarkoituksena on vuokrata LPA-tontti sekä Tonttien 11, 14, 15, 19 ja 20 maanalaiset alueet Tampereen kaupungilta, ja jonka omistukseen ja hallintaan Pysäköintilaitos rakennetaan.

Osapuolet hankkivat autopaikkojen ja/tai muiden tilojen suhteessa Yhtiön osakkeita. Omistusosuudet on mainittu kohdassa 6.

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Yhtiön perustamisesta, Pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta ja rahoittamisesta, rakennusaikaisesta Yhtiön hallinnosta, sekä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiön osakkeenomistajina Yhtiöön ja toisiinsa nähden. Lisäksi tällä Sopimuksella sovitaan Yhtiön osakkeiden omistukseen ja luovutukseen liittyvistä asioista.

### **3. Osapuolten vakuutukset ja velvoitteet**

Osapuolet huolehtivat Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta tämän Sopimuksen mukaisesti.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan Yhtiön hallinnossa ja Pysäköintilaitoksen suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä avoimesti ja yhteistyössä tämän sopimuksen velvoitteiden mukaisesti.

Osapuolet vakuuttavat toimivansa tämän Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi. Osapuolet pidättäytyvät toimista, jotka olisivat omiaan aiheuttamaan Yhtiölle tai Osapuolille vahinkoa tai vaarantaisivat Sopimuksen mukaisen tarkoituksen.

Osapuolet sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksessa, hallituksessa, rakennuttamisryhmässä ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän Sopimuksen noudattaminen edellyttää sekä sitoutuvat olemaan noudattamatta ja täytäntöön panematta päätöksiä, joiden osalta ei ole noudatettu tätä Sopimusta.

Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole tehneet ja sitoutuvat olemaan tekemättä tämän Sopimuksen kanssa ristiriidassa olevaa sopimusta kenenkään kanssa. Osapuolet vakuuttavat, että he käyttävät itse omistamiinsa osakkeisiin perustuvaa määräysvaltaa, ja että he eivät ryhdy toimenpiteisiin, jotka rajoittaisivat tätä määräysvaltaa muutoin kuin mitä tässä Sopimuksessa on sanottu.

### **4. Tulkintajärjestys**

Osapuolet sitoutuvat kaikessa toiminnassaan noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä. Mikäli Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja tämän Sopimuksen määräykset ovat keskenään ristiriidassa siten, ettei pakottavan lain mukaan tätä Sopimusta voida noudattaa, Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti muuttamaan yhtiöjärjestystä vastaamaan tätä Sopimusta.

### **5. Yhtiön toimiala ja tarkoitus**

Yhtiön toimialana on Tampereen Hervannan korttelissa 7134 sijaitsevan LPA-tonnin sekä Tonttien 11, 14, 15, 19 ja 20 maanalaisen alueiden hallitseminen maanvuokrasopimuksen/maanvuokrasopimusten perusteella ja niille rakennettavan Pysäköintilaitoksen omistaminen ja hallitseminen.

Yhtiö vuokraa LPA-tonnin ja Tonttien 11, 14, 15, 19 ja 20 maanalaiset alueet sekä rakennuttaa Pysäköintilaitoksen Yhtiön omistukseen ja hallintaan tämän Sopimuksen mukaisesti. Pysäköintilaitoksen käyttöönoton jälkeen Yhtiö vastaa Pysäköintilaitoksen hallinnosta ja juoksevasta toiminnasta.

Yhtiön toiminnan operatiivinen johtaminen ja organisointi järjestetään tässä Sopimuksessa määritellyllä tavalla.

Yhtiö on kiinteistöosaakeyhtiö ja sen yhtiöjärjestys on liitteenä 2. Osapuolet hyväksyvät, että yhtiöjärjestystä voidaan tarkentaa Pysäköintilaitoksen suunnittelun valmistuttua.

## 6. Osakeomistus Sopimuksen allekirjoituspäivänä ja rakentamisaikaiset järjestelyt

### 6.1 Yleistä

Osapuolet sitoutuvat perustamaan Yhtiön tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhtiön perustamistoimenpiteistä huolehtii Hartela. Yhtiö perustetaan ilman osakepääomaa.

Yhtiön perustamisvaiheessa kukin Osapuolista merkitsee yhtä monta A-osaketta, kuin ko. Osapuolelle on kohdassa 6.4 osoitettu autopaikkoja Pysäköintilaitokseen. Hartela-yhtiöt Oy merkitsee Yhtiön perustamisvaiheessa yhden (1) B -osaketta.

Koska Yhtiön omistama Pysäköintilaitos toteutetaan vaiheittain, on tarkoituksenmukaista, että Hartela hallinnoi Yhtiötä siihen asti, kunnes koko Pysäköintilaitos on valmistunut. Tässä tarkoituksessa Hartelan on määrä luopua omistuksestaan Yhtiössä kokonaisuudessaan koko Pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheen päättyessä ja tarvittaessa jättäytyä vielä myymättä olevien pysäköintiosakkeiden osalta Yhtiön osakkeiden omistajaksi vastaavin oikeuksin ja velvollisuuksin muiden osakkeenomistajien kanssa, kunnes osakkeet saadaan myydyiksi.

### 6.2 Rakentamisvaiheen aikaiset osakesarjat

Edellä mainitun tarkoituksen toteuttamiseksi, Yhtiössä on se perustettaessa ja rakentamisvaiheen aikana A- ja B-sarjan osakkeita. Yhtiön Rakentamisvaiheen aikaisen yhtiöjärjestyksen (Liite 2) mukaisesti erilajiset osakkeet poikkeavat toisistaan seuraavasti:

- A-sarjan osakkeet oikeuttavat pysäköintiin yhteen mihin tahansa Yhtiön Pysäköintilaitoksessa olevista nimeämättömistä pysäköintipaikoista osakaspysäköintimaksua vastaan. A-sarjan osakkeilla ei ole äänioikeutta yhtiökokouksessa.
- Jokainen B-sarjan osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. B-osake ei tuota pysäköintioikeutta.

Yhtiön Rakentamisvaiheen aikaisen hallinnoinnin toteuttamiseksi autopaikkojen ostajille ostettaviksi tarjotaan A-sarjan osakkeita. Hartela-yhtiöt Oy omistaa rakentamisvaiheen aikana yhden (1) B-osakkeen.

### 6.3 Setlementtiasuntojen vetäytyminen Yhtiön perustamisen jälkeen

Osapuolet ovat sitoutuneet Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja toimimaan Pysäköintilaitoksen ja Yhtiön osalta muutoinkin tämän Sopimuksen mukaisesti. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että Pysäköintilaitoksen toteuttaminen on sidoksissa Tonteille 11, 14, 15, 19 ja 20 toteutettaviin rakennushankkeisiin ja tontteja koskevien maanvuokrasopimusten allekirjoittamiseen. Tästä johtuen Osapuolet hyväksyvät, että Setlementtiasunnoilla on oikeus vetäytyä tästä Sopimuksesta, mikäli Setlementtiasunnot ei ole allekirjoittanut yhtä tai useampaa tonttia koskevaa maanvuokrasopimusta 29.2.2024 mennessä tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei ole myöntänyt Setlementtiasuntojen hakemalle luotolle korkotukea (osapäätös ja lainapäätös) 29.2.2024 mennessä. Vetäytymisestä tulee ilmoittaa kirjallisesti muille Osapuolille määräaikaan mennessä. Setlementtiasunnoilla ei ole tässä kohdassa mainittua vetäytymisoikeutta enää 29.2.2024 jälkeen.

Mikäli Setlementtiasunnot käyttää vetäytymisoikeuttaan ja ilmoittaa siitä kirjallisesti 29.2.2024 mennessä, sitoutuu Setlementtiasunnot välittömästi luovuttamaan korvauksetta merkitsemänsä A-sarjan osakkeet Hartelalle.

Edellä mainitussa tilanteessa Hartela ottaa vastuulleen Setlementtiasuntojen merkitsemiin A-sarjan osakkeisiin (jotka luovutetaan Hartelalle korvauksetta) perustuvat vastuut ja velvoitteet, edellyttäen kuitenkin että Kaupunki ja Hartela ovat sitä ennen sopineet sitovasti myös Setlementtiasuntojen varaamien/vuokraamien tonttien osoittamisesta Hartelalle.

Vetäytynyt Osapuoli sitoutuu välittömästi luopumaan/eroamaan Yhtiön hallinnosta ja päätöksentekoeleimistä ja sitoutuu muutoinkin toimimaan siten, että vetäytymisestä ei aiheudu Yhtiölle tai muille Osapuolille haittaa tai vahinkoa. Tämä Sopimus päättyy vetäytyneen Osapuolen osalta välittömästi sen jälkeen, kun Setlementtiasunnot on luovuttanut merkitsemänsä osakkeet edellä kuvatun mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Setlementtiasuntojen vetäytymisellä ole vaikutusta muiden Osapuolten tässä Sopimuksessa sovittuihin vastuisiin ja velvollisuuksiin. Tämä sopimus säilyy siten voimassa muiden Osapuolten osalta, vaikka Sopimus Setlementtiasuntojen osalta edellä mainitulla tavalla päättyisi. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin neuvottelemaan vetäytymistilanteen edellyttämistä välttämättömistä muutoksista tähän Sopimukseen.

#### 6.4 Rakentamisvaiheen päättyessä toteutettavat järjestelyt ja näihin liittyvät päätökset

Rakentamisvaiheen päättymisen yhteydessä tehdään Yhtiössä seuraavat toimet Yhtiön lopullisen hallinnonin järjestämiseksi:

- 1) Yhtiön rakentamisvaiheen aikainen hallitus esittää yhtiökokoukselle B-osakkeiden mitätöimistä, yhtiöjärjestyksen muutosta, uuden hallituksen ja mahdollisen tilintarkastajan valintaa varten. Kokouskutsussa rakennusaikainen hallitus ilmoittaa erostaan, joka astuu voimaan kokouksen päätyttyä.
- 2) Yhtiökokouksessa päätetään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että jokainen A-osake tuottaa yhden (1) äänen pysäköintiyhtiön yhtiökokouksessa. Lisäksi päätetään B -osakkeiden mitätöinnistä. Mitätöintipäätöksen yhteydessä valtuutetaan Hartela tai tämän määräämä ilmoittamaan osakkeiden mitätöinti ja yhtiöjärjestysmuutos rekisteröitäväksi. Yhtiökokouksessa valitaan uusi hallitus rakentamisvaiheen hallituksen sijaan.

- 3) A-sarjan osakkeenomistajat sitoutuvat myöntämään vastuuvapauden Yhtiön rakentamisvaiheen aikaiselle hallitukselle koko Pysäköintilaitoksen rakentamisvaiheen päättymistä seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa, ellei Yhtiön mahdollinen tilintarkastaja tätä vastusta tai vastuuvapauden epäämiselle ole muuta objektiivisesti arvioiden perusteltua syytä.

6.5 Autopaikkojen jakautuminen ja Osapuolten vastuu Pysäköintilaitoksen toteutuksesta ja sen kustannuksista

Yhtiön A-osakkeiden omistus jakautuu Pysäköintilaitokseen toteutettavien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Osapuolten toteutus- ja kustannusvastuut Pysäköintilaitoksen eri osien osalta määräytyvät seuraavasti:

**Pysäköintilaitoksen 1-osa:**

Osapuoli	Autopaikkoja yhteensä	Autopaikoista sopimusvelvoitepaikkojen osuus	Osuus Pysäköintilaitoksen 1-osan rakentamisaikaisista kustannuksista %
Hartela	67	24	71 %
Setlementtiasunnot	11	4	12 %
Kaupunki	16	12	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>94</b>	<b>40</b>	<b>100 %</b>

Pysäköintilaitoksen 1-osan toteutus- ja kustannusvastuut on kuvattu tarkemmin tämän Sopimuksen kohdassa 9.

**Pysäköintilaitoksen 2-osa:**

Osapuoli	Autopaikkoja	Osuus Pysäköintilaitoksen 2-osan rakentamisaikaisista kustannuksista %
Hartela	35	100
<b>Yhteensä</b>	<b>35</b>	<b>100</b>

Hartela vastaa kustannuksellaan Pysäköintilaitoksen 2-osan ja sinne sijoitettavien autopaikkojen toteuttamisesta Yhtiön ja Hartelan välillä myöhemmin laadittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

**Pysäköintilaitoksen 3-osa:**

Osapuoli	Autopaikkoja	Osuus Pysäköintilaitoksen 3-osan rakentamisaikaisista kustannuksista %
Hartela	33	100
<b>Yhteensä</b>	<b>33</b>	<b>100</b>

Hartela vastaa kustannuksellaan Pysäköintilaitoksen 3-osan ja sinne sijoitettavien autopaikkojen toteuttamisesta Yhtiön ja Hartelan välillä myöhemmin laadittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

**Pysäköintilaitoksen 4-osa:**

Osapuoli	Autopaikkoja	Osuus Pysäköintilaitoksen 4-osan rakentamisaikaisista kustannuksista %
Hartela	22	100
<b>Yhteensä</b>	<b>22</b>	<b>100</b>

Hartela vastaa kustannuksellaan Pysäköintilaitoksen 4-osan ja sinne sijoitettavien autopaikkojen toteuttamisesta Yhtiön ja Hartelan välillä myöhemmin laadittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

#### Pysäköintilaitoksen 5-osa:

Osapuoli	Autopaikkoja	Osuus Pysäköintilaitoksen 5-osan rakentamisaikaisista kustannuksista %
Hartela	62	100
<b>Yhteensä</b>	<b>62</b>	<b>100</b>

Hartela vastaa kustannuksellaan Pysäköintilaitoksen 5-osan ja sinne sijoitettavien autopaikkojen toteuttamisesta Yhtiön ja Hartelan välillä myöhemmin laadittavan urakkasopimuksen mukaisesti.

Toteutus- ja vastuurajat Pysäköintilaitoksen 2-, 3-, 4- ja 5-osien ja niiden käsittämien autopaikkojen osalta määräytyy tontin rajojen mukaisesti.

Yhtiötä perustettaessa Yhtiön osakeomistus jakautuu edellä kuvatun mukaisesti Osapuolten kesken seuraavasti:

Osapuoli	Autopaikkoja	Omistusosuus Yhtiön A-osakkeista %	Omistusosuus Yhtiön B-osakkeista %
Hartela	219	88	100
Setlementtiasunnot	11	5	0
Kaupunki	16	7	0
<b>Yhteensä</b>	<b>246</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Pysäköintilaitoksen toteutusvaiheen jälkeen Osapuolilla ei ole Setlementtiasuntoja lukuun ottamatta tarkoitusta jäädä omistamaan Yhtiön osakkeita.

## 7. Osakkeiden luovuttaminen

### 7.1. Yleistä

Osapuolet sitoutuvat olemaan myymättä, muutoin luovuttamatta tai panttaamatta Yhtiön osakkeita, muutoin kuin tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

### 7.2. Osakkeiden myyminen

Osapuolet myyvät rakentamisvaiheen aikana omistamiaan autopaikkaosakkeita kukin itse asettamillaan ehdoilla ja hinnoilla.

Autopaikkaosakkeita myydessään Osapuolet sitoutuvat kuitenkin huomiomaan edellä kohdassa 6 todetut määräykset ja informoimaan autopaikkaosakkeiden ostajia siitä, ettei myytävillä

osakkeilla ole siten äänioikeutta yhtiökokouksessa ennen kuin koko Pysäköintilaitos on valmistunut ja kohdan 6.4 mukaiset toimenpiteet on suoritettu.

### **7.3 Velvoiteautopaikkojen osakekaupat sijoittajalle**

Pysäköintilaitokseen on osoitettu yhteensä 40 korttelin 7212 sopimusvelvoiteautopaikkaa (jäljempänä kaikki yhdessä ”**Velvoitepaikat**” tai kukin erikseen ”**Velvoitepaikka**”), jotka toteutetaan Pysäköintilaitoksen 1-osan yhteydessä ja joiden omistus jakautuu Osapuolten kesken seuraavasti:

Hartela: 24 Velvoitepaikkaa  
Setlementtiasunnot: 4 Velvoitepaikkaa  
Kaupunki: 12 Velvoiteautopaikkaa

Osapuolet pyrkivät myymään Velvoitepaikat ulkopuoliselle sijoittajalle, joka vuokraa Velvoitepaikat viereisten kortteleiden käyttöön (pl. Asunto Oy Satokehrääjä, joka ostaa Velvoitepaikkansa suoraan Osapuolilta). Osapuolet neuvottelevat yhdessä Velvoitepaikkojen myymisestä sekä muista järjestelyn edellyttämistä sopimuksista noudattaen tämän Sopimuksen määräyksiä.

Mikäli Velvoitepaikkojen myyminen kerralla yhdelle ulkopuoliselle sijoittajalle ei ole mahdollista, on Osapuolilla oikeus myydä omistamiensa Velvoitepaikkoja korttelin 7212 sopimusvelvoitepaikkoina kohdan 7.2 mukaisesti.

## **8. Osakekirjat**

Yhtiön osakkeista ei paineta osakekirjoja, eikä anneta väliaikaistodistuksia.

## **9. Yhtiön Pysäköintilaitoksen 1-osan rahoitus ja vastuu kustannuksista**

Osapuolet vastaavat Yhtiön Pysäköintilaitoksen 1-osan kaikista kustannuksista kohdassa 6.5 todettujen omistusosuuksiensa mukaisessa suhteessa. Suoritukset Yhtiöön tehdään tältä osin svop-rahastosuorituksina. Yhtiön hallitus laatii rahastosuoritusten tai niiden ennakoiden maksutaulukon ennen Pysäköintilaitoksen 1-osan rakentamisen aloittamista.

Edellä mainittuihin Pysäköintilaitoksen 1-osan kustannuksiin kuuluvat ainakin kustannukset Yhtiön vuokraamista tonteista, pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, rakennuttamisesta, valvonnasta ja liittymistä sekä Yhtiön hallinnosta (jäljempänä ”**Rakentamiskustannukset**”).

Yhtiön toiminnan rahoittaminen hoidetaan Yhtiön perimien yhtiöjärjestyksen mukaisten pysäköintimaksujen turvin. Yhtiön tulee järjestää toimintansa siten, että se pystyy vastaamaan tavanomaisista taloudellisista velvoitteistaan. Kukin Osapuoli vastaa kaikkien omistuksessaan ja hallinnassaan olevien Yhtiön osakkeiden pysäköintimaksuista, kunnes osakkeisen omistusoikeus on luovutettu.

## **10. Yhtiön hallinto**

Yhtiön toiminnasta vastaavat Yhtiön toimielimet laissa, yhtiöjärjestyksessä ja tässä Sopimuksessa määritellyllä tavalla. Tämän Sopimuksen määräyksiä sovelletaan ensisijaisesti.

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) – viiteen (5) varsinaista jäsentä. Pysäköintilaitoksen rakennusaikana Hartela nimeää hallitukseen 3-5 jäsentä, jotka valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan. Kullakin hallituksen jäsenellä on hallituksessa yksi (1) ääni. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan

enemmistöpäätöksin ja äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Kuitenkin sellaisten asioiden osalta, joilla on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia, tulee hallituksen tehdä päätös yksimielisesti. Kokouksista on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

Kullakin yksittäisellä hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua hallituksen kokous koolle. Hallitus voi kokoontua myös sähköpostin tms. teknisen apuvälineen avulla. Hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota. Hallitus voi tehdä päätöksiä kokoontumatta edellyttäen, että kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyn päätöksen. Hallituksen päätökset voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti. Hallitus valmistelee Yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat asiat.

Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Yhtiökokouksen koollekutsumisessa noudatetaan osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä, kuitenkin niin, että kutsu yhtiökokoukseen voidaan toimittaa osakaan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen ja kokoukset voidaan pitää myös etäyhteyden välityksellä. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määritetyistä asioista.

Osapuolet perustavat Pysäköintilaitoksen rakennuttamista hoitamaan rakennuttamisryhmän, johon kukin Osapuoli nimeää yhden edustajan. Rakennuttamisryhmä tekee päätöksensä enemmistöpäätöksin.

Rakennuttamisryhmän tehtävät Pysäköintilaitoksen liittyen:

- a) toimii Yhtiön ja Osapuolten edustajana kaikissa Pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen liittyvissä asioissa,
- b) käsittelee ja hyväksyy Pysäköintilaitoksen 1-, 2-, 3-, 4- ja 5-osan KVR-urakkasopimukset ja niiden sisältämät toteutussuunnitelmat
- c) käsittelee ja hyväksyy pääurakoisijan esittämät suunnitteluratkaisut
- d) hyväksyy lisä- ja muutostyöt, ellei erikseen toisin sovittu
- e) nimittää kohteelle tilaajan valvojan tai edustajan, joka hyväksyy sovitut työn etenemistä edistävät asiat ja maksuerien mukaisen valmistumisasteen.

Osapuolet sekä Hartela-yhtiöt Oy sitoutuvat toimimaan yhtiön hallinnossa rakennuttamisryhmän tekemien päätösten mukaisesti. Rakennuttamisryhmän päätösten vastainen toiminta yhtiön hallinnossa katsotaan kohdan 14 tarkoittamaksi sopimusrikkomukseksi.

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jos Yhtiön hallitus niin päättää. Yhtiön toimitusjohtajalla on aina oltava Yhtiön toiminnan laajuutta ja laatua vastaava pätevyys ja kokemus.

Yhtiön hallinto luovutetaan osakkeenomistajille, kun Pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi sekä kohdan 6.4 mukaiset toimenpiteet on suoritettu.

## **11. Tilintarkastajan valinta ja kirjanpito**

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT-tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita.

Yhtiön kirjanpidon ja hallinnon järjestämisestä huolehtii toteutusvaiheen aikana Hartela. Yhtiön kirjanpidon ja hallinnon kustannuksista Hartela laskuttaa Yhtiöltä erikseen sovittavalla tavalla.

## **12. Yhtiön tilojen suunnittelu ja rakentaminen**



### **12.1. Aikataulu**

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen on suunniteltu vaiheistettavaksi liitteessä 1 kuvatun mukaisesti.

Osapuolten tavoitteena on, että Pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan viipymättä sen jälkeen, kun tämä Sopimus on allekirjoitettu, Yhtiö on saanut LPA-tontin hallintaansa, ja urakkasopimuksen lopullisista ehdoista sekä kustannusten jakautumisesta on päätetty tämän Sopimuksen mukaisesti. Rakentamisen aloittaminen vuoden 2023 aikana edellyttää kuitenkin, että kaikki Osapuolet hyväksyvät Pysäköintilaitoksen 1-osan rakentamisen aloittamisen. 1.1.2024 alkaen Pysäköintilaitoksen 1-osan toteuttaminen aloitetaan viipymättä tämän Sopimuksen mukaisesti Hartelan niin vaatiessa. Pysäköintilaitoksen 1-osan toteuttaminen tulee kuitenkin aloittaa viimeistään 30.6.2026 Kaupungin niin vaatiessa.

### **12.2. Suunnittelu, rakennuttaminen ja rakentaminen**

Pysäköintilaitoksen 1-osan urakoitsijana toimii Hartela. Yhtiön ja Hartelan välillä tehdään KVR-urakkasopimus YSE 47 §:n mukaisella yleiskustannuslisällä.

Pysäköintilaitoksen 1-osan rakentaminen toteutetaan open book- periaatteella. Toteuttamiseen ei saa ryhtyä, ennen kuin tekninen hinta on hyväksytty osakassopimuksen Osapuolten kesken. Urakoitsija saa veloittaa teknisten kulujen lisäksi ennalta sovitun yleiskulun ja katteen.

Kukin Osapuoli vastaa Yhtiölle aiheutuvista rakennuttamisen- ja Rakentamiskustannuksista kohdassa 6.5 todettujen omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Pysäköintilaitoksen 2-, 3-, 4- ja 5-osan urakoitsijana toimii Hartela tontin rajojen mukaisesti määräytyvien toteutus- ja vastuurajojen sekä liitteessä 3 todetun laatutason mukaisesti. Hartela vastaa Pysäköintilaitoksen 2-, 3-, 4- ja 5-osan rakentamiskustannuksista kohdassa 6.5 kuvatun mukaisesti. Hartelan toteuttamien Pysäköintilaitoksen osien suunnitelmat on yhteensovitettava siten, että kulku Pysäköintilaitoksessa on mahdollista sekä siten, että Osapuolten välillä allekirjoitettavassa yhteisjärjestelysopimuksessa sovitut tekniset vaatimukset sekä muut määräykset ja edellytykset toteutuvat.

### **13. Myötävaikutusvelvollisuus**

Osapuolet sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksissa, hallituksessa, rakennuttamisryhmässä ja kaikissa muissa yhteyksissä siten, että tässä Sopimuksessa sovitut velvoitteet sekä Sopimuksen tarkoitus voidaan saavuttaa.

### **14. Sopimusrikkomukset**

Mikäli Osapuoli olennaisesti rikkoo tämän Sopimuksen määräyksiä, eikä kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa jonkun Osapuolen esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikaise rikkomustaan, kullakin Osapuolella on oikeus vaatia sopimusta rikkonutta Osapuolta korvaamaan Yhtiölle sekä toisille Osapuolille aiheutuneen välittömän vahingon. Mikäli sopimusrikkomus on aiheutettu tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti, on sopimusta rikkonut osapuoli kuitenkin velvollinen korvaamaan myös toisille Osapuolille aiheutuneet välilliset vahingot. Selvyiden vuoksi todetaan, että olennaisena sopimusrikkomuksena ei pidetä kohdassa 6.3 määriteltyä tilannetta (vetäytyminen).

### **15. Sopimuksen voimassaolo ja päättyminen**

Tämä Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä ja on voimassa siihen asti, kunnes:

- a) rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Pysäköintilaitoksen käyttöönotettavaksi;
- b) Kohdan 6.4 mukaiset toimenpiteet on suoritettu; sekä
- c) Osapuolet ovat täyttäneet kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tämä Sopimus sitoo kaupunkia kuitenkin vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta ei voi irtisanoa, ja muutokset Sopimuksen ehtoihin tulee sopia Osapuolten kesken kirjallisesti ja vahvistettava allekirjoituksin.

Sopimus voi lakata ennen aikaisesti ainoastaan, mikäli Osapuolet nimenomaisesti ja yksimielisesti sopivat Sopimuksen lakkaamisesta olosuhteiden muuttuttua niin olennaisesti, että Sopimuksen voimassapitämistä olisi pidettävä kohtuuttomana. Setlementtiasuntojen osalta Sopimus voi lakata ennen aikaisesti myös kohdassa 6.3 mukaisessa tilanteessa.

## **16. Muut ehdot**

### **16.1. Muutokset**

Muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja kunkin Osapuolen on ne allekirjoituksellaan hyväksyttävä.

### **16.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys**

Mikäli osa tästä Sopimuksesta on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten seurauksena, viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, katsotaan Sopimus muilta osin edelleen päteväksi. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Sopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### **16.3. Tiedoksiannot**

Tämän Sopimuksen mukaiset tiedoksiannot ja vaatimukset voidaan tehdä sähköpostitse osapuolten seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

Hartela: Miinu Oinonen (miinu.oinonen@hartela.fi)

Setlementtiasunnot: Eemeli Lönnqvist (eemeli.lonnqvist@setlementtiasunnot.fi)

Kaupunki: Teppo Rantanen (teppo.rantanen@tampere.fi)

Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan viipymättä toisille Osapuolille edellä todettujen yhteyshenkilöiden ja -tietojen vaihtumisesta.

### **16.4. Sopimuksen siirtäminen**

Tätä Sopimusta tai siihen liittyviä oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida siirtää ilman kaikkien Osapuolten suostumusta lukuun ottamatta kohdassa 6.3 tarkoitettua tilannetta. Kaupungilla on kuitenkin oikeus siirtää tämä Sopimus Tontin 12 tulevalle toteuttajalle sillä edellytyksellä, että siirronsaaja sitoutuu tämän Sopimuksen osapuoleksi.

Tämän sopimuksen oikeuksia ja velvoitteita ei voi siirtää missään tilanteessa pysäköintipaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajille. Selvytyksen vuoksi todetaan, että tämä ei kuitenkaan estä rakentamisaikana osakkeiden myymistä edelleen tämän sopimuksen mukaisesti.

Osakkeensa luovuttanut Osapuoli on velvollinen korvaamaan Yhtiölle ja/tai muille Osapuolille tässä kohdassa mainittujen velvoitteiden laiminlyönnistä mahdollisesti aiheutuvat menetykset ja vahingot.

#### **16.5. Tietojen luovuttaminen ja luottamuksellisuus**

Osapuolet sitoutuvat luovuttamaan toisilleen vain sellaisia Pysäköintilaitoksen toteuttamiseen liittyviä tietoja, jotka ovat välttämättömiä tämän Sopimuksen tarkoituksen ja tässä Sopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi. Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina tällaiset toisilleen Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi luovutetut välttämättömät tiedot.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että he eivät tämän Sopimuksen toteuttamiseksi tai missään muussakaan tarkoituksessa paljasta tai luovuta toisilleen Osapuolten liikesalaisuuksia.

Tämä kohta säilyy voimassa sopimuksen päättymisestä huolimatta.

Osapuolet toteavat, että kaupunki julkisyhteisönä noudattaa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) sekä muissa laeissa ja asetuksissa olevia määräyksiä. Edellä mainittu lainsäädäntö määrittelee sen, mitkä kaupungin hallussa olevat asiakirjat ovat julkisia ja mitkä salassa pidettäviä

#### **17. Sovellettava laki ja erimielisyydet**

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Jos neuvottelut eivät johdat tulokseen, erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

## 18. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on allekirjoitettu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Tampereella \_\_\_\_\_, elokuuta 2023

\_\_\_\_\_

Hanna Marttila,

Hartela Pirkanmaa Oy

\_\_\_\_\_

Eemeli Lönnqvist

Setlementtiasunnot Oy

\_\_\_\_\_

Teppo Rantanen

Tampereen kaupunki

\_\_\_\_\_

Antti Mölsä

Hartela-yhtiöt Oy

\_\_\_\_\_

Timo Suonsyrjä

Hartela-yhtiöt Oy

## LIITTEET

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Sopimusalue                                      |
| Liite 2 | Yhtiöjärjestysluonnos                            |
| Liite 3 | Pysäköintihallin laatutason määrittely (luonnos) |