

OSAKASSOPIMUS

FINNPARK PARKISTO OY
(yhteisötunnus: xxxxx-x)

x.x.2024

1. Osapuolet

- 1.1. Finnpark Oy
y-tunnus xx
kotipaikka: Tampere
sähköpostiosoite: xx
- 1.2. Tampereen kaupunki
y-tunnus xx
sähköpostiosoite: xxx
- 1.3. Finnpark Parkisto Oy
y-tunnus xx
kotipaikka: Tampere
sähköpostiosoite: xxxx

1.1.-1.2. jäljempänä yhdessä "Osakkaat" ja kaikki erikseen "Osakas"

1.3. jäljempänä "Yhtiö"

1.1.-1.4 jäljempänä "Osapuolet"

2. Sopimuksen tausta

Osakkaat ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän sopimuksen (jäljempänä myös "Osakassopimus") heille tuomat oikeudet ja velvollisuudet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

3. Sopimuksen tarkoitus ja Osapuolten tavoitteet

Osakkaiden ensisijaisena tavoitteena on rakennuttaa Tampereen kaupungin alueella maanalaisia ja maanpäällisiä, ei markkinaehtoisesti toteutettavia, pysäköintilaitosrakennuksia tai -alueita sekä vuokrata niitä kolmansille hankintalain edellyttämin tavoin. Yhtiön voi toimialaansa liittyen harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa ja siihen liittyvää sijoitus- ja kiinteistökehitystoimintaa.

Yhtiön ja Finnpark Oy:n muiden tytäryhtiöiden tarkoituksena on kehittää Yhtiön omistamia tontteja, joilla tällä hetkellä sijaitsee Finnpark Oy:n tytäryhtiöiden omistamia rakennuksia, siten, että tonttien käyttötarkoitusta muutetaan yhdessä Osapuolten erikseen sopimalla tavalla. Yhtiö ja Finnpark Oy:n tytäryhtiöt tekevät erikseen jokaista tonttia koskien erillisen yhteistyösopimuksen, jossa sovitaan muun ohella aloitettavan kaavoituksen tavoitteista, kustannusten jaosta, kertyvien tuottojen jakautumisesta sekä tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten mahdollisesta myynnistä.

4. Yhtiön omistus ja rahoitus

Yhtiön osakeomistus on jakautunut seuraavasti:

- Finnpark Oy omistaa yhteensä 51 osaketta, joka vastaa 51 % koko yhtiön osakekannasta
- Tampereen kaupunki omistaa yhteensä 49 osaketta, joka vastaa 49 % koko yhtiön osakekannasta

Yhtiön tarvitsema rahoitus on tarkoitus hankkia osakepääomaan, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtävillä pääomasijoituksilla, vieraan pääoman rahoituksella ja 3. kohdassa mainituilla kiinteistökehittämisestä kertyvillä tuotoilla. Yhtiön toiminnan rahoittaminen vieraalla pääomalla edellyttää todennäköisesti Tampereen kaupungin takauksia. Tämän lisäksi Finnpark Oy:n tai sen tytäryhtiöiden tarkoitus on tehdä Yhtiöön pääomasijoituksia ja/tai myöntää Yhtiölle konserniavustusta kiinteistökehittämisestä kertyvillä varoilla.

Osakkailla ei ole tämän Osakassopimuksen perusteella tai muutoinkaan velvollisuutta osallistua mahdollisiin Yhtiön osakepääoman korotuksiin, osakepääomasijoituksiin, optioiden merkintään eikä antaa Yhtiölle lainaa eikä Yhtiön vastuiden puolesta takauksia tai vakuuksia. Mikäli Yhtiö jatkossa tarvitsee lisärahoitusta, pyritään se järjestämään tulevaisuudessa rahoituslaitoksista normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Yhtiön omin vakuuksin. Jos Yhtiöllä ei ole mahdollisuutta saada mainittua vieraspääomarahoitusta, on Yhtiöllä jäljempänä mainituin tavoin lähtökohtaisesti mahdollisuus hankkia rahoitusta ensisijaisesti Osakkailtaan. Osakkaat eivät kuitenkaan ole tällä sopimuksella velvoitettuja rahoittamaan Yhtiötä.

Myöhemmissä ainoastaan Osakkaille kohdistetuissa osakeanneissa tai mahdollisissa optio- ja muita osakeyhtiölain (OYL) 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia koskevissa liikkeeseenlaskuissa tarjotaan Osakkaille merkintäoikeus osakeomistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Osuutta määritettäessä otetaan kuitenkin huomioon osakkeet, jotka kullakin Osakkaalla olisi oikeus merkitä hallussaan olevien osakkeiden ja mahdollisten optio- tai muiden OYL 10 luvun 1 §:ssä mainittujen osakeinstrumenttien perusteella, riippumatta siitä, olisiko kyseisellä Osakkaalla oikeus merkitä osakkeita hallussaan olevan osakeinstrumentin perusteella järjestettävän uuden osakeannin tai optio- tai muun OYL 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia koskevan liikkeeseenlaskun aikaan.

Mikäli joku Osakkaista ei halua merkitä osakkeita tai optio- tai muita OYL 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja osakeinstrumentteja, muilla Osakkailla on oikeus merkitä tämän osuus osakeomistusosuuksiensa mukaisessa suhteessa.

Kaikesta huolimatta Osakkaat sitoutuvat (merkintäetuoikeuksin toteutettavan) osakeannin tai muun annin toteuttamiseen, mikäli anti on tarpeellinen osakeyhtiölain mukaisen osakepääoman negatiivisuuden tai konkurssin välttämiseksi. Osakkaalla on tällaisessa tilanteessa velvollisuus äänestää Osakkaille suunnatun annin puolesta myös tilanteessa, jossa Osakas ei itse osallistu antiin. Selvyden vuoksi todetaan, että Osakkailla ei ole tällaisessakaan tilanteessa velvollisuutta merkitä osakkeita tai muita arvopapereita.

Elleivät Osakkaat muuta yksimielisesti pääätä, kaikki osakeannit ja optio- tai muita OYL 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia koskevat liikkeeseenlaskut toteutetaan markkinaehtoisin perustein käypään hintaan.

5. Osakekirjat

Osakkeista ei anneta osakekirjoja.

6. Osakkeiden panttauskielto

Osakkaalla ei ole oikeutta pantata osakkeitaan tai optio- tai muita OYL 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksiaan ilman muiden Osakkaiden kirjallista suostumusta.

7. Päätöksenteko yhtiökokouksessa

Päätökset Yhtiön yhtiökokouksessa tehdään osakeyhtiölain ja Osakassopimuksen mukaisesti sekä osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä. Päätöksen tekeminen Yhtiön yhtiökokouksessa seuraavissa asioissa edellyttää kuitenkin kaikkien osakkeenomistajien hyväksyvän päätöksen:

- a) Yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttaminen;
- b) Yhtiön muun kuin ei markkinaehtoisen toiminnan harjoittamisen aloittaminen;
- c) Osakepääoman korottaminen ja alentaminen sekä omien osakkeiden lunastaminen;
- d) Suunnatusta osakeannista päättäminen;
- e) Hallituksen valtuuttaminen päättämään optioiden liikkeellelaskusta, omien osakkeiden lunastamisesta, vaihtovelkakirjalainan tai optiolainan ottamisesta;
- f) Fuusiosta tai jakautumisesta päättämien;
- g) Yhtiön asettaminen selvitystilaan;
- h) Yrityksen saneerauksesta annetun lain tarkoittamaan menettelyyn hakeutuminen;
- i) Yhtiön purkaminen;
- j) Yhtiön yhtiöjärjestyksen toimialan mukaisen liiketoiminta-alueen myyminen tai lopettaminen;
- k) hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen tai Osakassopimuksessa sovitun lukumäärän muuttaminen;
- l) osingonjaosta päättäminen;

Yhtiöllä on Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan, osakeyhtiölain edellytysten täytyessä, oikeus palauttaa muun kuin uuden osakkeen merkintähinnan maksun yhteydessä Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtyjä sijoituksia niille Osakkaille, jotka tällaisia sijoituksia Yhtiöön ovat tehneet. Osakkaat sitoutuvat hyväksymään Yhtiön yhtiökokouksessa mainitut pääomapalautukset, kun mainittujen palautusten edellytykset täyttyvät.

8. Yhtiön hallitus

Yhtiön hallitukseen nimetään viisi hallituksen jäsentä, ellei yksimielisesti sovita muusta hallituksen jäsenten määrästä. Yhtiön hallituksen jäsenet sekä hallituksen varajäsenet päätetään Yhtiön yhtiökokouksessa siten, että Tampereen kaupungilla on oikeus nimetä kolme ja Finnpark Oy:llä kaksi hallituksen jäsentä. Tampereen kaupunki nimeää hallituksen puheenjohtajan.

9. Päätöksenteko hallituksessa

Päätökset Yhtiön hallituksessa tehdään osakeyhtiölain ja Osakassopimuksen mukaisesti sekä osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä.

Yhtiön hallituksella on velvollisuus noudattaa voimassa olevaa Tampereen kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen konserniohjetta, ellei osakeyhtiö- tai muusta pakottavasta lainsäädännöstä tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu.

10. Toimitusjohtaja

Yhtiön hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, mikäli hallitus on päättänyt, että Yhtiöllä on toimitusjohtaja.

11. Osingonjako

Yhtiön tarkoituksena ei ole jakaa voittoa osakkeenomistajilleen. Yhtiön voitto on tarkoitus käyttää täysimääräisestä toimialan mukaiseen toimintaan.

Yhtiöllä on osakeyhtiölain edellytysten täytyessä oikeus palauttaa muun kuin uuden osakkeen merkintähinnan maksun yhteydessä Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtyjä sijoituksia niille osakkeenomistajille, jotka tällaisia sijoituksia Yhtiöön on tehnyt.

Mikäli Yhtiö puretaan, edellä mainitut osakkeenomistajan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tekemät sijoitukset palautetaan osakkeenomistajalle ennen kuin Yhtiön Osakkaalla oikeus saada osakkeilleen tuleva osuus yhtiön netto-omaisuudesta.

12. Sopimukset Osapuolten välillä

Kaikki Osakkaiden ja Yhtiön väliset sopimukset tulee tehdä yleisesti käytössä olevin normaalein ehdoin noudattaen käypiä markkinahintoja ja niillä pitää olla aina Yhtiön kannalta liiketoiminnallinen peruste.

13. Muut Osakkaiden oikeuksiin liittyvät sopimukset

Osakkaat vakuuttavat, etteivät ne ole tehneet, eivätkä tämän Osakassopimuksen voimassa ollessa tule tekemään muuta osakassopimusta tai muita sopimuksia, joissa sovittaisiin tässä sopimuksessa säännellyistä tai niihin vaikuttavista asioista.

14. Yleisvelvoite

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

15. Vakuutukset

Yhtiö sitoutuu ottamaan erikseen sovittavat tavanomaiset Yhtiön liiketoimintaan liittyvät vakuutukset.

16. Tiedonsaantioikeus

Osakkailla on rajoittamaton oikeus tutustua Yhtiön kirjanpitoon, sopimuksiin ja muuhun Yhtiön hallussa olevaan Yhtiötä koskevaan materiaaliin, oikeus nimetä ulkopuolinen tilintarkastaja omalla kustannuksellaan tutkimaan sanottua materiaalia sekä saada Yhtiön tilintarkastajilta kaikki näiden laatimat muistiot sekä muuta haluamaansa Yhtiötä koskevaa tietoa. Yhtiö pyytää tarvittaessa Osakkaiden vaatimat tiedot ja asiakirjat Yhtiön tilintarkastajalta ja luovuttaa ne Osakkaalle. Lisäksi Osakkaalla on oikeus saada sen edellyttämät kohtuulliset säännölliset Yhtiön liiketoimintaa koskevat raportit Yhtiöltä viivytyksettä.

17. Osakkeiden myynti ja lunastus

Yhtiön yhtiöjärjestykseen on kirjattu suostumus- ja lunastuslauseke. Osakkaat ja niiden nimeämät hallituksen jäsenet sitoutuvat noudattamaan näitä yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

18. Muutosten tekeminen

Muutokset tähän Osakassopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja Osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.

19. Tulkintajärjestys

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan täydentävinä yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Mahdollisissa ristiriitatilanteissa sovelletaan ensisijaisesti tämän Osakassopimuksen määräyksiä, toissijaisesti yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

20. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä Osakassopimus tulee voimaan, kun kukin Osakas on sen allekirjoittanut.

Tämä Osakassopimus hyväksytään Yhtiötä sitovaksi tämän Osakassopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä pidettävässä yhtiökokouksessa.

Tämä Osakassopimus on voimassa kunkin Osakkaan osalta niin kauan kuin Osakas on Yhtiön osakkeenomistaja. Yhtiön osalta tämä Osakassopimus lakkaa olemasta voimassa, kun kaikki Yhtiön osakkeet ovat yhden Osakkaan hallussa. Tämän sopimuskohdan osalta Osakkaana pidetään myös sitä, jolla on omistuksessaan vain Yhtiön optioita, optiotodistuksia tai vaihtovelkakirjalainoja. Tämä Osakassopimus lakkaa olemasta voimassa, kun Yhtiön koko osakekanta myydään tai Yhtiö sulautuu toiseen yhtiöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Osakassopimuksen ehtojen vastainen osakkeiden luovutus ei vapauta luovuttajaa sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Osakassopimuksen Erimielisyydet- ja Sovellettava laki -kohdat sitovat Osakkaita vielä senkin jälkeen, kun Osakas on lakannut olemasta tämän Osakassopimuksen osapuoli.

21. Koko sopimus

Tämä Osakassopimus käsittää Osakkaiden välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan. Aiemmat Osakkaiden väliset mahdolliset tämän Osakassopimuksen aiheita koskevat osakassopimukset tai muut suulliset tai kirjalliset välipuheet ovat mitättömiä tai niiden voimassaolo katsotaan päättyneeksi tämän Osakassopimuksen voimaantullessa.

22. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Osakassopimuksesta on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten takia, viranomaismääräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Osakassopimus muilta osin yhä voimassa. Osakkaat sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Osakassopimuksen muuttamisesta siten, että Osakkaiden yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

23. Sopimuksen siirtäminen

Tätä Osakassopimusta ei voida siirtää ilman kaikkien Osakkaiden suostumusta lukuun ottamatta siirtoja, joissa osakkeiden luovutus ja siihen liittyvä sopimuksen siirto on tapahtunut 18. kohdan mukaisesti.

24. Tiedoksiannot

Tämän Osakassopimuksen mukaiset ja muut Yhtiöön liittyvät ilmoitukset ja tiedoksiannot voidaan lähettää todisteellisesti joko sähköpostilla tai kirjattuna kirjeenä, ellei tässä Osakassopimuksessa ole muuta tiedoksiantotapaa ilmoitettu. Ilmoitukset ja tiedoksiannot katsotaan asianmukaisesti toimitetuiksi, kun sähköposti on lähetetty ja siitä on saatu vastaanottoilmoitus tai, kun kirjatun kirjeen lähettämisestä on saatu vastaanottotodistus.

Osakas on velvollinen ilmoittamaan Yhtiölle sekä postiosoitteensa ja sähköpostiosoitteensa. Yhteystietojen muutoksista on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti kaikille Osakkaille.

Osakas on itse vastuussa yhteystietojen muutoksen ilmoittamisen laiminlyönnin seurauksena mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta.

25. Erimielisyydet

Tästä Osakassopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

26. Sovellettava laki

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan Suomen lakia, soveltamatta sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

27. Sopimuskappaleet

Tätä Osakassopimusta on laadittu kolmena samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osakkaalle ja yksi Yhtiölle.

Tampereella, xx. päivänä xxxkuuta 2024

Finnpark Oy

Tampereen kaupunki

Finnpark Parkisto Oy