Luonnos

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ VARUSKUNNANAUKION PYSÄKÖINTILAITOS

OSAKASSOPIMUS

[●]. PÄIVÄNÄ [●]KUUTA 2026

OSAKASSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Y-tunnus 3221340–6

Osoite PL 46, 05801 Hyvinkää

jäljempänä myös ”**Keusote**”

1.2 Tuusulan kunta

Y-tunnus 0131661-3

Osoite PL 60, 04301 Tuusula

jäljempänä myös ”**Tuusula**”

1.3 Perustettava yhtiö Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Varuskunnanaukion pysäköintilaitos

jäljempänä myös ”**Yhtiö**”

Kohdissa 1.1-1.2 tarkoitetuista osapuolista käytetään yhdessä jäljempänä nimitystä ”**Osakkaat**” ja yksin ”**Osakas**”. Kaikista kohdissa 1.1-1.3 tarkoitetuista osapuolista käytetään yhdessä jäljempänä nimitystä ”**Osapuolet**” ja yksin ”**Osapuoli**”.

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osakkaat ovat päättäneet perustaa yhteisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiön toimialana on hallita Tuusulan kunnan 17. kunnanosan (Rykmentinpuisto) kortteliin 5729 muodostettua tonttia (kiinteistötunnukset: [402–2–36, 402–1–7 ja 402–1–10]) (”**Tontti**”) sekä suunnitella, rakennuttaa ja omistaa Tuusulan sote-keskusta ja koko korttelia palveleva pysäköintirakennus kyseisellä tontilla (”**Hanke**”). Hanketta koskien on laadittu 29.10.2024 päivätty alustava hankesuunnitelma, johon on viitattu tässä Osakassopimuksessa.

Yhtiön toiminta, ml. ensivaiheen rakennuttamishanke, toteutetaan ja organisoidaan kokonaisuudessaan Osakkaiden yhteisesti hyväksytyn kokonaisrahoituksen puitteissa. Rakennuksen tarkempi laajuus tarkentuu Hankkeen suunnittelun edetessä. Toiminnassa Osakkaisiinsa nähden Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta.

Osapuolten tarkoituksena on tällä osakassopimuksella (”**Osakassopimus**”) sitovasti sopia osakeyhtiölakia (624/2006, muutoksineen) ja Yhtiön yhtiöjärjestystä (**liite 1**) täydentäen Yhtiön hallinnon järjestämisestä, rahoituksesta, Yhtiön osakkeiden omistuksesta, hallinnasta ja luovutuksesta eräissä tilanteissa, Yhtiön päätöksenteosta sekä Hankkeen toteutuksesta, ml. Tontille rakennettavan rakennuksen rakennuttamisesta sekä käytönaikaisen hallinnoinnin pääperiaatteista ja yhteistyöstä sekä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiöön ja toisiinsa nähden.

Osapuolten tarkoituksena on, että Yhtiötä ja sen hallintoa sekä Osapuolten keskinäisiä suhteita hoidetaan avoimuuden, tasapuolisuuden, yksimielisyyden ja oikeudenmukaisuuden periaattein.

Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Osakassopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvoitteet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

3 YHTIÖN PERUSTAMINEN

Yhtiö perustetaan tämän Osakassopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä **liitteenä 2** olevan perustamissopimuksen mukaisesti. Osakkaat sitoutuvat allekirjoittamaan perustamissopimuksen ja merkitsemään Yhtiön osakkeita perustamissopimuksen mukaisesti.

Osakkaat eli Yhtiön osakkeenomistajat omistavat perustamissopimuksen perusteella Yhtiön koko osakekannan seuraavasti:

Osakas	Osakkeet (nro)	Osakkeet (lkm)	Omistusosuus (%)
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue (Y-tunnus 3221340-6) Osoite: PL 46, 05801 Hyvinkää	[●] - [●]	[●]	[●] %
Tuusulan kunta (Y-tunnus 0131661-3) Osoite: PL 60, 04301 Tuusula	[●] - [●]	[●]	[●] %
Yhteensä			100 %

Yhtiön osakkeisiin viitataan jäljempänä termillä ”**Osakkeet**”. Osakkeet oikeuttavat Hankkeessa toteutuvan rakennuksen tilojen hallintaan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Kunkin Osakkaan tilat on osoitettu alustavasti **liitteen [3]** mukaisessa piirroksessa.

Liitteen [3] mukaisesti kunkin Osakkaan hallintaan tulevien tilojen pinta-alatiedot perustuvat arvioon rakennettavan pysäköintilaitoksen pysäköintipaikkojen määrästä. Osapuolet tarkistavat kunkin Osakkaan hallintaan tulevien tilojen pinta-alan neliömetrimäärät, kun rakennuksen rakentamiskustannukset ja kunkin Osakkaan hallintaan tulevat lopulliset pysäköintipaikat ja pysäköintipaikkojen määrät ovat selvillä. Tarkistuksen jälkeen Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa muuttamaan Yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmää siten, että tilat vastaavat lopullista tilannetta Osakkaiden hallinnassa olevien tilojen osalta.

4 YHTIÖN RAHOITUS

Osapuolet toteavat, että Yhtiö ei hae lainaa esimerkiksi rahoittaakseen Yhtiön omistukseen tulevan rakennuksen rakentamista ja kiinteistön vuokraamista. Lainan hakeminen Yhtiölle edellyttää aina Osakkaiden yksimielistä päätöstä.

Keusoten Osakkeiden merkintähinta on [●] euroa.

Tuusulan Osakkeiden merkintähinta on [●] euroa.

Osakkeiden merkintähinta merkitään Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (”**SVOP-rahasto**”).

Yhtiö solmii vuokrasopimuksen ja vuokraa [●] vuodeksi merkintähinnalla kerrytetyllä pääomalla Tuusulan kunnalta tontin [●], jonka vuokrahinta on [●] euroa kuukaudessa, **liitteen [4]** mukaisella vuokrasopimuksella niin pian kuin käytännössä mahdollista merkintähintojen tultua Yhtiön tilille. Vuokrahinnasta on päätetty Tuusulan kunnan kunnanvaltuuston päätöksellä [●] [●]. Osakkaat sitoutuvat tekemään tarpeelliset toimet ja päätökset Yhtiössä Tontin vuokraamiseksi.

Muuten Osakkaat sitoutuvat rahoittamaan Yhtiötä Hankkeen Toteutusvaiheessa siltä osin, kun niillä on alla kohdan 7 mukaisesti sekä **liitteen [5]** vastuu- ja kustannusjakotaulukon perusteella velvollisuus huolehtia Yhtiön rakennuksen ja tilojen rakennuttamisesta ja rakentamisesta. Osakkaiden vastuu rahoittaa Yhtiötä rajoittuu liitteessä 5 esitettyihin enimmäismääriin, eikä kummallakaan Osakkaalla ole velvollisuutta rahoittaa Yhtiötä edellä sanottua enempää.

Osakkaat suorittavat alla kohdassa 7 ja edellä mainitussa vastuu- ja kustannusjakotaulukossa osoitetun rahoitettavan Toteutusvaiheen rahoitusosuutensa erikseen sovittavan maksuerätaulukon mukaisesti

Yhtiön SVOP-rahastoon.

Toteutusvaiheen jälkeen, tilojen tultua käyttöön, Yhtiön rakennuksen ja tilojen käytönaikainen korjaaminen, kunnossapitäminen ja muu ylläpito rahoitetaan lähtökohtaisesti Osakkaiden maksamilla vastikkeilla. Vastuu- ja kustannusjakotaulukossa esitetään Osakkaiden kesken jakautuva vastuu koskien Yhtiön omistamien tilojen osakashallintaa, vastikkeen maksamisvelvollisuutta sekä Yhtiön tilojen rakentamista, korjaamista, kunnostamista, muuttamista ja ylläpitoa.

Osakkaat sitoutuvat maksamaan pysäköintivastikkeita ja muita mahdollisia maksuja Yhtiön yhtiöjärjestyksen määräysten ja yhtiökokouksen kulloisenkin päätöksen mukaisesti.

Osakkaat voivat myöhemmin erikseen sopia muusta menettelystä tässä kappaleessa tarkoitetun rahoitusvastuunsa toteuttamiselle.

5 PÄÄTÖKSENTEKO YHTIÖSSÄ

5.1 Päätöksenteko yleisesti ja yhtiökokouksessa

Osapuolet pyrkivät rakentavassa hengessä siihen, että Yhtiötä koskevat päätökset voidaan tehdä yksimielisesti. Mikäli yksimielisyyttä ei kuitenkaan saavuteta, noudatetaan ensisijaisesti tämän Osakassopimuksen ja toissijaisesti voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaista päätöksentekojärjestystä.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan ja tarvittaessa äänestämään yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän Osakassopimuksen noudattaminen edellyttää.

Yhtiökokouksen päätettäviksi kuuluvat sille osakeyhtiölain mukaan kuuluvat asiat sekä Yhtiön rakennuksen rakentamista koskevasta toteutusmuodosta ja budjetista päättäminen.

5.2 Yksimielisyyttä edellyttävät päätökset yhtiökokouksessa

Osapuolet huolehtivat ja vastaavat siitä, että he ja heidän edustajansa yhtiökokouksissa ja hallituksessa toimivat ja päätökset tehdään tämän Osakassopimuksen mukaisesti.

Yhtiön hallitus ja yhtiökokous tekevät päätöksensä päätettävistä asioista yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain mukaisessa järjestyksessä.

Poikkeuksena edellä sanotusta, seuraavissa asioissa päätökset hallituksessa ja yhtiökokouksessa on tehtävä yksimielisesti:

- Yhtiöjärjestyksen muutokset;
- Yhtiön omistaman kiinteistön ja/tai rakennuksen myynti tai vuokraus;
- Kiinteistön tai rakennuksen ostaminen tai vuokraaminen;
- Yhtiön kiinteän tai irtaimen omaisuuden panttaaminen;
- Yhtiön muun olennaisen omaisuuden myynti tai vuokraaminen. Normaaliin juoksevaan liiketoimintaan liittyvän käyttö- ja vaihto-omaisuuden osalta myynti- ym. toimenpiteet päättää hallitus normaalissa päätöksentekojärjestyksessä;
- Hankkeen Toteutusvaiheen (määritetty jäljempänä) sopimukset ja ratkaisut: toteutusmallin valinta, Hankkeeseen liittyviin sopimuksiin sitoutuminen, ml. urakkasopimukset, rakennuttamiseen liittyvät sopimukset kuten rakennuttajakonsultti-, suunnittelu- ja vastaavat olennaiset sopimukset, joilla on tai voi olla vaikutusta Hankkeen kustannuksiin, aikatauluun ja toteutuvan rakennuksen käytettävyyteen, rakentamislupahakemuksen jättäminen, rakennustöiden valvojan valinta;
- Yhtiön ja Osapuolten väliset olennaiset sopimukset ja sitoumukset; ja
- Yhtiön sulautuminen toiseen yhtiöön, Yhtiön jakautuminen tai Yhtiön selvitystilaan asettaminen.

5.3 Hallitus

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

Osakkaat sopivat, että hallitukseen valitaan viisi (5) jäsentä, joista Keusote nimeää kolme (3) jäsentä ja Tuusula kaksi (2) jäsentä. Keusote ja Tuusulan kunta voivat lisäksi kumpikin nimetä yhden (1) varajäsenen. Hallituksen puheenjohtajan nimeää Keusote. Hallituksen varapuheenjohtajan nimeää Tuusula.

Hallitus edustaa Yhtiötä sekä vastaa Yhtiön toiminnasta, tuloksesta ja kehittämisestä.

Kumpikin Osapuoli vastaa toiselle Osapuolelle siitä, että sen nimeämät hallituksen jäsenet noudattavat tämän Osakassopimuksen ehtoja.

Hallituksen kutsuu koolle ensisijaisesti hallituksen puheenjohtaja. Kukin Osakas voi nimetä kulloinkin enintään kaksi (2) viranhaltijaa, joilla on läsnäolo- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

Hallitus voi kuitenkin tehdä myös päätöksiä varsinaista kokousta pitämättä, mikäli kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyt päätökset.

6 TILINTARKASTAJAT

Osakkaat nimeävät tilintarkastajan, jonka yhtiökokous valitsee. Tilintarkastajan toimikausi on toistaiseksi voimassa oleva ja jatkuu niin kauan, kunnes Yhtiön yhtiökokous on valinnut uuden tilintarkastajan.

7 HANKKEEN TOTEUTUS JA RAHOITUS JA VALVONTA

7.1 Hankkeen toteuttaminen ja sen kattohinta

Seuraavassa Hankkeen toteuttamisella tarkoitetaan sen toteutusamisvaihetta, joka alkaa Tontin vuokraamisesta Yhtiölle ja päättyy toimivaltaisen rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmukseen, jossa Hankkeessa toteutettu rakennus/rakennukset hyväksytään käyttöönotettaviksi ehdoitta ("**Toteutusvaihe**").

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Hanke ja Yhtiön tilat toteutetaan liitteinä [●] - [●] olevien suunnitelmien, rakennustapaselostuksen ja laatuvaatimusten mukaisesti siten, että Toteutusvaiheen kustannukset pysyvät sille asetetussa [●] euron (alv 0 %) kattohinnassa seuraavasti:

Toteutusvaiheen rakentamiskustannusten kattohinta Tuusulan omistukseen tulevien osakkeiden osalta on yhteensä [●] euroa (alv 0 %) ja Keusoten omistukseen tulevien osakkeiden osalta [●] euroa (alv 0 %). Edellä todettu kattohinta on myös se enimmäismäärä, jonka Osakas on velvollinen rahoittamaan Yhtiötä Toteutusvaiheessa.

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella urakkamallilla. Osapuolet päättävät myöhemmin tarkemmin toteutusmuodosta kohdassa 2 mainitun hankesuunnitelman liitteen 21 mukaisen toteutusmuotoselvityksen pohjalta. Toteutusmuodosta riippumatta urakkasopimus tai sopimukset solmitaan kattohintaisena urakkana, ottaen huomioon Toteutusvaiheen edellä sovitut kattohinnat.

Hankkeessa noudatetaan open book -menetelmää, jossa Osakkaat maksavat Yhtiölle aiheutuvista toteutuneista kustannuksista erikseen sovitun urakkasopimuksen maksuerätaulukkoon perustuvan maksuerätaulukon mukaisesti enintään kattohintaan asti.

Kattohinnan perusteena oleviin rakentamislupasuunnitelmiin tehtävistä muutoksista päättää Yhtiön hallitus kattohinnan puitteissa.

Yhtiön valitsema rakennuttajakonsultti tekee Hankkeeseen liittyen tarvittavat YSE 1998 -pohjaiset sopimukset, joissa on vähintään YSE 1998 sopimusehdoin varmistuttu siitä, että Hanke täyttää liitteenä olevien päivätyn tilaohjelman, rakennustapaselosteen, talotekniikan, aikataulun ja kustannusarvion vaatimukset ja että rakentamisessa noudatetaan lakia, rakennusmääräyskokoelman vaatimuksia ja YSE 1998 ehtoja, ml. vähintään YSE 1998 mukaiset urakoitsijan vastuut ja vakuuksien asettamisvelvoitteet. rakennuttajakonsultti tuo sopimukset Yhtiön hallituksen hyväksyttäväksi.

7.2 Toteutusvaiheen valvonta

Yhtiö järjestää valvonnan siten, että Hankkeella on rakennustöiden sekä LVIA- ja sähkötöiden valvoja.

Yhtiö tekee valintaa koskevat päätökset. Valinta edellyttää hallituksen yksimielistä päätöstä. Osapuolilla on oikeus edellisten lisäksi pitää Hankkeen työmaalla myös omaa valvojaa.

7.3 Toteutusvaiheen jälkeinen toteutus ja kustannukset

Osapuolet sitoutuvat toteutusvaiheen jälkeen siihen, että Yhtiötä ja sen toimintaa harjoitetaan jatkossa pysäköinnistä saatavilla tuotoilla kustannusneutraalisti. Yhtiön tarkoituksena ei ole osakeyhtiölain pääsäännöstä poiketen voiton tuottaminen osakkeenomistajille.

7.4 Kustannusten, toteutuksen ja laskutuksen seuranta

Rakennuttajakonsultti raportoi Yhtiön hallitukselle Toteutusvaiheen kustannus- ja aikataulutilanteesta säännöllisesti.

Hanke on kirjanpidossa erotettava omaksi kustannuspaikakseen, jotta Hankkeen talous voidaan luotettavasti tarkistaa. Osakkailla tai niiden nimeämillä tahoilla on oikeus tarkastaa Hankkeen kirjanpitoa ja muuta Hankkeeseen liittyvää materiaalia siltä osin kuin Osakkaat katsovat sen olevan tarpeen tämän Osakassopimuksen noudattamisen toteamiseksi.

[●] vastaa Hankkeen laskujen asianmukaisesta kierrosta. Laskujen tulee kohdistua Hankkeeseen sekä vastata saatua suoritusta.

[●] vastaa Hankkeen projektiraporttien ja kustannusseurantaraporttien laatimisesta sekä toimittamisesta Yhtiölle yhden kuukauden (1 kk) välein. Osakkailla on oikeus saada tieto asiakirjoista.

7.5 Urakkasopimuksen purkaminen

Jos YIT Rakennus Oy olennaisesti rikkoo urakkasopimuksen tai sen liitteiden velvoitteitaan, on Osakkailla oikeus päättää yksimielisesti ja, Yhtiön puolesta ja sitä sitovasti kirjallisesti purkaa urakkasopimus päättymään välittömästi. Urakkasopimuksen purkamiseen ja sen seuraamuksiin sovelletaan YSE 1998 säännöksiä, jos urakkasopimuksessa ei ole sovittu ankarammista ehdoista ja seurauksista.

8 OSAKKEIDEN LUOVUTTAMINEN

8.1 Yleinen panttaus- ja luovutuskielto

Osakas ei saa suoraan tai välillisesti luovuttaa ulkopuoliselle taholle, pantata eikä rasittaa Osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai muita asiakirjoja muutoin kuin tämän Osakassopimuksen mukaisesti.

Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan Yhtiön hallitukselle viipymättä vastaanottamansa tai muutoin tietoonsa tulleet sellaiset kolmansien osapuolien osto- vaihto-, tai muut tarjoukset, joiden perusteella kolmas osapuoli on halukas hankkimaan Osakkeita.

Tämän kohdan 8.1 vastainen Osakkeiden välitön tai välillinen luovutus, panttaaminen tai muu rasittaminen tulkitaan Osakassopimuksen olennaiseksi sopimusrikkomukseksi.

8.2 Osakkeiden luovuttaminen

Osakkaan, joka aikoo siirtää Osakkeita, on ilmoitettava toiselle Osakkaalle kirjallisesti ennen suunniteltua siirtoa. Ilmoituksen tulee sisältää mahdollisen siirronsaajan nimi ja yhteystiedot, siirrettävien Osakkeiden määrä ja hinta, siirron aikataulu sekä luotettava selvitys siirronsaajan taloudellisesta asemasta.

Osakkaalla on oikeus siirtää omistamansa Osakkeet ulkopuoliselle taholle vain sillä edellytyksellä, että toinen Osakas on antanut siirtoon kirjallisen suostumuksensa ennen siirron täytäntöönpanoa. Suostumusta ei saa ilman perusteltua syytä pidättää. Suostumuksessa tulee mainita siirronsaaja ja siirrettävien Osakkeiden lukumäärä.

Siirronsaajan tulee toimia vilpittömässä mielessä eikä saa olla asemassa, joka on Osapuolten kannalta haitallinen tai ristiriidassa tämän Osakassopimuksen tarkoituksen kanssa. Lisäksi siirronsaajan

taloudellisen aseman tulee olla vakaa ja riittävä siten, että se kykenee täyttämään kaikki Osakassopimuksesta johtuvat velvoitteet.

Siirronsaajan on ennen siirron rekisteröintiä kirjallisesti sitouduttava noudattamaan tätä Osakassopimusta kaikilta osin. Siirto ei ole pätevä ennen kyseisen sitoumuksen antamista.

Mikäli Osakkeiden siirto tapahtuu ilman edellä mainittujen edellytysten täyttymistä, siirto on mitätön Osapuolia kohtaan, ja Osakkeet siirtänyt Osakas on velvollinen maksamaan toiselle Osakkaalle sopimussakon ja mahdollista vahingonkorvausta kohdan 11 mukaisesti.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke (12 §), jonka mukaan Osakkailla on oikeus lunastaa muulta kuin Yhtiöltä uudelle osakkeenomistajalle siirtyvä osake. Osapuolet sitoutuvat olemaan vetoamatta yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeeseen, mikäli kyseinen luovutus on ollut tämän kohdan mukainen.

9 OSAKASSOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN YHTIÖN OSAKKEITA LUOVUTETTAESSA

Tämä Osakassopimus on siirrettävä sitomaan myös Yhtiön uusia osakkeenomistajia, jos Osapuolet eivät kirjallisesti toisin sovi.

Osakkeen luovutusta ei saa tehdä, ennen kuin siirronsaaja on allekirjoituksellaan sitoutunut tähän Osakassopimukseen.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Osakassopimusta voidaan joutua muuttamaan tilanteessa, jossa Yhtiön Osakkeita luovutetaan kolmansille osapuolille.

10 SOPIMUKSEN SALASSAPITO JA LUOTTAMUKSELLISUUS

Osapuolet ja heidän edustajansa sitoutuvat käsittelemään toiselta Osapuolelta tämän Osakassopimuksen perusteella saamaansa, Yhtiön tai Osapuolen liiketoimintaa koskevaa, yrityssalaisuuden piiriin kuluvaa tietoa ja tietämystä luottamuksellisena, olemaan luovuttamatta sellaista tietoa kolmannelle ja käyttämään tietoa vain niihin kohteisiin ja tarkoituksiin kuin Osapuolten kesken on sovittu, ellei Osapuolia pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

11 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Jos Osapuoli olennaisesti rikkoo tätä Osakassopimusta, on kunkin rikkoneen Osapuolen maksettava muille Osakassopimuksen Osapuolille sopimussakkona viisikymmentätuhatta (50.000) euroa.

Sopimussakko jakautuu muiden kuin Osakassopimusta rikkoneiden Osapuolten kesken näiden omistamien Yhtiön osakkeiden suhteessa.

Sopimussakon lisäksi Osakassopimusta rikkonut Osapuoli on velvollinen korvaamaan toisille Osapuolille sopimusrikkomuksesta aiheutuneet välittömät vahingot siltä osin, kuin vahingon määrä ylittää sopimussakon määrän. Selvyyden vuoksi todetaan, että välitöntä vahinkoa ovat muun ohella sellaiset suorat taloudelliset vahingot, jotka aiheutuvat toiselle Osapuolelle tämän Osakassopimuksen Osakkeiden luovutukseen liittyvien ehtojen rikkomisesta. Välilliset ja epäsuorat vahingot, kuten tuotannon tai liikevaihdon vähentyminen, saamatta jäänyt voitto tms. eivät ole korvattavia.

Jos sopimusrikkomus on korjattavissa, sopimussakon ja vahingonkorvauksen saaminen edellyttää, ettei sopimusrikkomukseen syyllistynyt Osapuoli ole korjannut sopimusrikkomustaan 60 päivässä muilta Osapuolilta kirjallisen huomautuksen saatuaan. Kirjallisessa huomautuksessa on yksilöitävä sopimusrikkomus ja vaaditut toimenpiteet.

Osapuolten/Osapuolen on tehtävä kirjallisesti sopimussakkoon ja vahingonkorvaukseen liittyvät vaatimuksensa kohtuullisessa ajassa sille Osapuolelle/Osapuolille, jonka/joiden nämä katsovat/tämä katsoo syyllistyneen tämän Osakassopimuksen rikkomiseen.

12 SOPIMUKSEN TULKINTA

Tämä Osakassopimus 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 Osakassopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriita, noudatetaan tulkinnassa ensin tätä Osakassopimusta ja liitteitä vasta sen jälkeen. Sopimuksen liitteillä ei ole keskinäistä etusijajärjestystä.

13 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä.

Tästä Osakassopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse.

Mikäli neuvottelu ei kuitenkaan tuota tulosta, ratkaistaan mikä tahansa tästä Osakassopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus ensimmäisenä asteena Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14 MUUT MÄÄRÄYKSET

14.1 Muutokset

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 Osakassopimukseen.

Osapuolet sitoutuvat kuitenkin siihen, että Osakassopimusta tarkistetaan ja päivitetään tarvittaessa, mikäli rakennuksen Toteutusvaiheen jälkeiseen käytönaikaiseen hallinnointiin ja yhteistyöhön liittyvät seikat osoittautuvat tulevaisuudessa sellaiseksi, ettei Osakassopimus enää vastaa Osapuolten tarpeita. Tällöin Osakassopimuksen sisältöä mukautetaan vastaamaan käytönaikaisia olosuhteita asianmukaisesti ja molempia Osapuolia tyydyttävällä tavalla.

14.2 Liitteet

Jokaisen liitteen, johon tässä Osakassopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Osakassopimusta tällaisen viittauksen perusteella.

14.3 Siirtäminen

Osapuolet eivät voi kokonaan tai osittain siirtää tätä Osakassopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos siirto tapahtuu Yhtiön Osakkeiden luovutuksen yhteydessä.

14.4 Koko sopimus

Tämä Osakassopimus ilmentää Osapuolten välillä tehtyä koko Osakassopimusta tämän asiakokonaisuuden osalta. Tämä Osakassopimus syrjäyttää kaikki aiemmat sopimukset, neuvottelut ja epäviralliset sopimukset Osapuolten välillä tämän asiakokonaisuuden osalta.

14.5 Ilmoitukset

Tähän Osakassopimukseen perustuvat kirjalliset ilmoitukset lähetetään Osapuolille seuraaviin osoitteisiin:

KESKI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE	TUUSULAN KUNTA
Osoite: PL 46, 05801 Hyvinkää	Osoite: PL 60, 04301 Tuusula

Vastaanottaja: [●]	Vastaanottaja: [●]
Sähköposti: [●]	Sähköposti: [●]

14.6 Osapuolten toiminta muissa yhtiöissä sekä solmittavat käyttöoikeus- ja rasitesopimukset

Yhtiön Osakkailla, joilla on Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus hallita pysäköintipaikkoja [●] (osakenumerot [●]) ja [●] (osakenumerot [●]), on oikeus käyttää ja osoittaa kolmansien käyttöön Yhtiön hallintaan jääviä tiloja [●] (osakenumerot [●]) (porrashuoneet, porraskäytävät ja hissit) kauttakulkuun. Mainittujen tilojen käyttöä ei voi yksikään Osakas yksipuolisesti estää muuten kuin perustellusta syystä väliaikaisesti, eikä niitä voi purkaa tai muuttaa siten, että toimenpide vaikuttaa mainittujen tilojen käytettävyyteen. Tämän rasitteen perustamisesta ei makseta erillistä korvausta. Oikeutetuilla osakkeilla on kuitenkin velvollisuus vastata rasitetuille osakkeille käytön aiheuttamista kustannuksista erikseen sovittavalla tavalla ja periaatteilla. Osapuolet sitoutuvat viipymättä perustamaan em. rasiteoikeuden sekä tekemään asiasta erillisen kiinteistörekisteriin kirjattavan yhteisjärjestelysopimuksen tai rasitesopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolten välillä on vielä avoinna olevia asioita, jotka tarkentuvat rakentamisaikana ja joista Osapuolten tulee sopia rakentamisaikana tämän Osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaisia vastuunjakoperiaatteita noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan avoinna olevista asioista. Osapuolten oikeuksien turvaamiseksi tehtävistä rasitejärjestelyistä on tarkoitus sopia myöhemmin viereisten kiinteistöjen sekä rakennettavan Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen ja kirjaston kanssa yhteisjärjestelysopimuksella. Osapuolten tarkoituksena on, että tämä yhteisjärjestelysopimus kirjataan kiinteistörekisteriin kiinteistöjä ja niihin liittyviä käyttö- ja erityisiä oikeuksia koskevana määräaikaisena tai pysyvänä järjestelynä.

15 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA 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 liitteinä 1 ja 2 olevat asiakirjat päivätään ja allekirjoitetaan myöhemmin kuin tämä Osakassopimus, tai Osakassopimukseen sovitaan otettavaksi uusia tai uusittuja liitteitä, tulee kyseinen liite voimaan, kun Osakkaat ovat sen allekirjoittaneet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Osakassopimuksen ehtojen vastainen Osakkeiden luovutus ei vapauta luovuttajaa Osakassopimuksen mukaisista velvoitteista, ja toisaalta, että tämän Osakassopimuksen mukainen Osakkeiden luovutus siten, että luovuttaja ei enää omista Osakkeita, johtaa siihen, että luovuttaja ei ole enää tämän Osakassopimuksen Osapuoli eikä luovuttajalla ole enää tämän Osakassopimuksen mukaisia oikeuksia.

Osakassopimuksen kohdat 10 (Sopimuksen salassapito ja luottamuksellisuus) ja 13 (Sovellettava laki ja riitaisuuksien ratkaiseminen) sitovat Osapuolia vielä senkin jälkeen, kun Osapuoli on lakannut olemasta tämän Osakassopimuksen Osapuoli.

16 SOPIMUKSEN LIITTEET

Tämän Osakassopimuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

Liite 1 Yhtiöjärjestys

Liite 2 Perustamissopimus

[Liite 3 Alustava piirros Osakkaiden hallinnassa olevista tiloista]

[Liite 4 Maanvuokrasopimus]

[Liite 5 Vastuu- ja kustannusjakotaulukko]

[Muut asiakirjat]

17 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Osakassopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

KESKI-UUDENMAAN HYVINVOINTIALUE

Tuusulassa, [●]

_____

[●]

TUUSULAN KUNTA

Tuusulassa, [●]

_____

[●]

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ VARUSKUNNANAUKION PYSÄKÖINTILAITOS

Tuusulassa, [●]

_____

[●]