

Määritelmät

A-osake	Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy on Pysäköintiyhtiön perustamisen yhteydessä merkinnyt Pysäköintiyhtiön A-osakkeen. A-osake tuottaa yhden äänen ja se on Pysäköintiyhtiön ainoa äänivaltainen osake. A-osakkeeseen ei liity oikeuksia tai velvoitteita velvoitepaikkoihin liittyen.
B-osakkeet	Pysäköintiyhtiöllä voi olla enintään Velvoitepaikkojen määrää vastaava määrä B-osakkeita. Yksi B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa yhtiön pysäköintilaitoksessa pysäköintimaksua vastaan. B-osakkeet eivät tuota Pysäköintiyhtiössä äänioikeutta. Osakkaat merkitsevät B-osakkeita velvoitepaikkojensa mukaisesti.
Hallinnan luovutus	Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy luovuttaa Pysäköintiyhtiön hallinnan B-osakkeiden omistajille pysäköintilaitoksen valmistuttua ja Toiminta-alueen kaikkien tonttien tultua luovutetuksi. Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy luovuttaa A-osakkeen hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta Pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa yhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.
Käyttökustannukset	Pysäköintiyhtiön muut kustannukset kuin Investointikustannukset. Käyttökustannuksia ovat mm. kunnossapito- ja puhtaanapitokustannukset, hallinnon kustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset sekä mahdollisten väliaikaisten pysäköintipaikkojen ylläpitokustannukset. Käyttökustannukset katetaan B-osakkeiden omistajilta perittävillä Pysäköintimaksuilla.

	Käyttökustannuksia voidaan kattaa myös muilla pysäköintipalveluista perittävillä maksuilla.
Merkintäsopimus	Pysäköintiyhtiön ja sen osakkeita merkitsevän välillä tehtävä vakiomuotoinen merkintä- ja velvoitepaikkasopimus.
Osakas/Osakkaat	Osakas on Pysäköintiyhtiön B-osakkeen omistaja. Osakkaat ovat kaikki edellä mainitut yhdessä.
Osakassopimus	Pysäköintiyhtiön ja kunkin B-osakkeenomistajan välillä yhtäläisen ehdoin tehtävä sopimus, jossa määritetään Pysäköintiyhtiön ja Osakkaan keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä Pysäköintiyhtiön toimintaperiaatteet.
Pysäköintimaksu	Maksu, jonka Pysäköintiyhtiön B-osakkeen omistaja on velvollinen maksamaan Pysäköintiyhtiölle käyttääkseen osakeomistukseen perustuvaa Pysäköintioikeuttaan.
Pysäköintioikeus	Oikeus käyttää nimeämätöntä pysäköintipaikkaa tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin ilman oikeutta muuten hallita tai käyttää pysäköintipaikkaa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta.
Pysäköintiyhtiö	Onnenkiven Pysäköinti Oy.
Rakentamiskustannukset	Pysäköintilaitoksen ja -paikkojen uudisrakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä mahdollisten väliaikaispysäköintipaikkojen rakentamiskustannukset. Rakentamiskustannukset katetaan ensisijaisesti B-osakkeiden merkintähinnoilla.
Rakentamismaksut	Mikäli Rakentamiskustannuksia ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla, katetaan loput Rakentamiskustannukset Rakentamismaksuilla.

Toiminta-alue	Pysäköintiyhtiön Toiminta-alueena on Vantaan Kivistössä sijaitseva asemakaava-alue (ns. Onnenkivi), johon kuuluu korttelit XX–XX .
Velvoitepaikka	Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrättyt pysäköintipaikat, jotka voidaan osoittaa Pysäköintiyhtiön toteuttamaan laitokseen.
Velvoitepaikkasopimus	Pysäköintiyhtiön ja Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:ltä osakkeita ostavan alueen rakennuttajan välillä tehtävä vakiomuotoinen velvoitepaikkasopimus. Velvoitepaikkasopimus vastaa sisällöltään Merkintäsopimuksen velvoitepaikkaoikeutta koskevia osia.

Pysäköintiyhtiö ja sen perustaminen

Vantaan kaupungin kokonaan omistama pysäköintikonsernin emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy (jäljempänä "Emoyhtiö") perustaa Onnenkiven Pysäköinti Oy -nimisen pysäköintiyhtiön (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"), jonka tarkoituksena on rakennuttaa Onnenkiven kaava-alueelle (jäljempänä "Toiminta-alue") kaavamääräysten edellyttämä pysäköintilaitos.

Pysäköintiyhtiö on Toiminta-alueen rakentamisajan Vantaan kaupunkikonsernin määräysvallassa siten, että Emoyhtiö merkitsee perustamisvaiheessa Pysäköintiyhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Emoyhtiö luovuttaa Pysäköintiyhtiön hallinnan muille osakkaille pysäköintilaitoksen valmistuttua ja Toiminta-alueen kaikkien tonttien tultua luovutetuksi. Emoyhtiö luovuttaa A-osakkeen hallinnon luovutuksen yhteydessä korvauksetta Pysäköintiyhtiölle ja se mitätöidään tai mahdollisuus vaikuttaa Pysäköintiyhtiössä A-osakkeella poistetaan muulla vastaavalla tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaupunkikonsernin määräysvalta Pysäköintiyhtiössä rakentamisaikana ja kaikkien Toiminta-alueen tonttien luovutukseen saakka perustuu siihen, että Vantaan kaupunkikonsernin määräysvallassa Pysäköintiyhtiö voi toteuttaa alueen kaavamääräysten edellyttämät pysäköintiratkaisut tehokkaammin ja tarkoituksenmukaisemmin kuin alueen tonttien tulevat omistajat ja/tai vuokralaiset.

Pysäköintiyhtiön osakkaiksi tulevat ensivaiheessa asunto-osakeyhtiöt ja muut kiinteistöyhtiöt tai muut alueelle rakennushankkeita toteuttavat. Nämä merkitsevät omistamiensa/hallitsemiensa tonttien Velvoitepaikkoja vastaavan määrän Pysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita tai ostavat Emoyhtiöltä sen merkitsemiä, luovuttamattomien tonttien Velvoitepaikkoja koskevia B-osakkeita. Laitokseen sijoitettavien ARA-kohteiden Velvoitepaikkojen hallintamuoto voi edellä mainitusta

poiketen perustua muuhunkin kuin osakeomistukseen (esim. hallinnanjakosopimus), mikäli ARA:n rahoitusehdot niin edellyttävät. Tällaisessa tapauksessa ARA-kohteen toteuttaja vastaa täysimääräisesti näiden paikkojen rakentamiskustannuksista arvonlisäveroineen.

B-osakkeiden luovuttamiselle ei aseteta rajoituksia. Emoyhtiö ei kuitenkaan voi luovuttaa väliaikaisesti merkitsemiään B-osakkeita muille kuin Toiminta-alueen tonttien luovutuksensaajille. Tämä luovutusrajoitus ei kuitenkaan koske sellaisia osakkeita, jotka koskevat mahdollisia alueen kaavamääräysten ylittäviä pysäköintipaikkoja, jotka pysäköintilaitokseen on esimerkiksi suunnitteluteknisistä syistä jouduttu toteuttamaan, ja jotka eivät liity alueen tonttien velvoitepaikkoihin. Luovutusrajoitus saatetaan kuitenkin ARA:n vaatimuksesta joutua asettamaan ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskeviin osakkeisiin. ARA:n vaatimuksesta asetettavan luovutusrajoituksen asettamisen ehtona on, ettei se vaikuta Rakentamiskustannusten arvonlisäverokohteluun muiden B-osakkeiden osalta. ARA-kohteen toteuttaja vastaa mahdollisista arvonlisäverovaikutuksista kohteensa velvoitepaikkoja koskevien rakentamiskustannusten osalta. Arvonlisäverotuskohtelu on tarvittaessa varmistettava ennakkoratkaisulla Verohallinnolta.

B-osakkeet muutetaan Pysäköintiyhtiön hallinnan luovutuksen jälkeen äänivaltaisiksi.

Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkitsevien tai B-osakkeita Emoyhtiöltä ostavien osakkaiden velvoitepaikat osoitetaan Pysäköintiyhtiön pysäköintilaitoksesta ja jokainen B-osake tuottaa osakkaalle oikeuden Pysäköintimaksua vastaan käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksessa tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin ilman oikeutta muuten hallita tai käyttää pysäköintipaikkaa tai muuta osaa Pysäköintiyhtiön rakennuksesta. ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskevien osakkeiden tuottama pysäköintioikeus saattaa määräytyä pääsäännöstä poikkeavalla tavalla, mikäli ARA tätä edellyttää.

Pysäköintiyhtiön hallinnasta sekä pysäköintilaitoksen käytöstä ja ylläpidosta erillisessä Osakassopimuksessa.

Pysäköintiyhtiö voi tuottaa lyhyt- ja pitkäaikaisia pysäköintipalveluja maksua vastaan myös muille kuin B-osakkeiden omistajille edellyttäen, että B-osakkeiden omistajien pysäköintioikeus ei vaarannu. Pysäköintiyhtiö sitoutuu tarvittaessa irtisanomaan Pysäköintiyhtiön ja ulkopuolisten asiakkaiden välisiä pysäköintisopimuksia, mikäli pysäköintilaitoksen kapasiteetin hallinta sitä edellyttää.

Pysäköintiyhtiön tarkoituksena ei ole jakaa omistajilleen varoja osinkona tai muutoin. Mahdollinen voitto käytetään yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Pysäköintiyhtiö tulee omistamaan pysäköintilaitosrakennuksesta ainoastaan pysäköintiin liittyvät tilat eikä se tule omistamaan mitään asuin- tai muita tiloja. Pysäköintilaitosrakennukseen asemakaavassa edellytetyt muut tilat, kuten yhteisoleskelu- ja liikuntatilat sekä liiketilat eivät tule Pysäköintiyhtiön omistukseen, vaan niitä hallitsee hallinnanjakosopimuksen nojalla jokin muu taho.

Laitoksen rakentamisen aloittaminen ja väliaikaisten autopaikkojen järjestäminen

Pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan, kun

1. kaikki Hakijan omistamat tontit on luovutettu rakennuttajille ja
2. kun Pysäköintiyhtiön hallitus katsoo, että riittävä määrä rakentamiseen tarvittavasta pääomasta on osakkeiden merkintähintoina (ja mahdollisina Rakentamismaksuina) kerätty.

Lähtökohtaisesti laitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 prosenttia Rakentamiskustannuksista on B-osakkeiden merkintähintoina kerätty. Rakentamisaikatauluun vaikuttaa muun muassa rahoitusmarkkinoiden tilanne sekä se, kuinka pitkään väliaikainen maantasopysäköinti alueella on järjestettävissä.

Pysäköintilaitos on valmis viimeistään silloin, kun viimeiset Toiminta-alueen muista rakennuksista valmistuvat, ellei pysäköintilaitoksen valmistuminen viivästy kaupungista tai Pysäköintiyhtiöstä riippumattomasta ja ennakoimattomasta syystä.

Pysäköintiyhtiö järjestää väliaikaisia pysäköintipaikkoja ennen laitoksen rakentumisen valmistumista Toiminta-alueelle rakennettujen ja käyttöönotettujen asuin-, toimitila- ja muiden rakennusten tarpeen mukaan. Väliaikaisten paikkojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset katsotaan osaksi pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksia, joten ne katetaan B-osakkeiden merkintähinnoilla ja mahdollisilla Rakentamismaksuilla.

Väliaikaisten paikkojen ylläpitokustannukset luetaan Käyttökustannuksiin. Kukaan muu kuin Emoyhtiön hallussa oleva B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä väliaikaista pysäköintipaikkaa.

Laitoksen rakentamiskustannusten rahoittaminen

Pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannukset katetaan ensisijaisesti tontinomistajilta/-haltijoilta perittävillä uusien B-osakkeiden merkintähinnoilla ja toissijaisesti myöhemmin perittävillä Rakentamismaksuilla, mikäli Rakentamiskustannuksia ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla. B-osakkeen merkintähinta pyritään määrittämään siten, että merkintähinta vastaa osakkeen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista.

Toiminta-alueen tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja tekee Pysäköintiyhtiön kanssa ennen tontin luovutusta Merkintasopimuksen velvoitepaikkojaan vastaavasta määrästä Pysäköintiyhtiön äänivallattomia B-osakkeita ja maksaa osakkeiden merkintähinnan Pysäköintiyhtiölle.

Merkintähinnalle ennen pysäköintilaitoksen rakentamista mahdollisesti kertyviä korkotuottoja käytetään Pysäköintiyhtiön Käyttökustannusten kattamiseen.

Korkotuotoilla ei kateta Rakentamiskustannuksia tai Pysäköintiyhtiön rahoituskustannuksia.

Mikäli pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitetaan ennen kuin kaikkia Toiminta-alueen kaupungin omistamia tontteja on luovutettu rakennuttajille, Emoyhtiö merkitsee luovuttamatta olevien kaupungin omistamien tonttien velvoitepaikkoja koskevat B-osakkeet merkintähintaan 1,00 euroa/osake. Näiden B-osakkeiden osuus pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista rahoitetaan ensisijaisesti Pysäköintiyhtiön ottamalla pankkilainalla, jota käsitellään Emoyhtiön osakslainana. Tämä tarkoittaa, että Emoyhtiö maksaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti rahoitusmaksuja Pysäköintiyhtiölle sille pankkilainasta aiheutuvien korkokustannusten sekä lainanlyhennysten kattamiseksi.

Emoyhtiö voi myös maksaa kaupungin omistamien luovuttamattomien tonttien velvoitepaikkoja koskevat osuudet laitoksen rakentamiskustannuksista osakkeiden merkintähintana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen alkaessa Toiminta-alueen luovuttamatta olevien kaupungin omistamien tonttien luovutuksen ehtona on, että luovutuksensaaja ostaa Emoyhtiöltä tontin velvoitepaikkoja vastaavan määrän Pysäköintiyhtiön osakkeita.

Pysäköintiyhtiön hallitus määrittää merkintähinnat ja Rakentamismaksujen määrän sekä maksutavan.

Pysäköintilaitoksen käyttö ja autopaikkojen hallinta

Pysäköintiyhtiö hallinnoi pysäköintilaitoksen käyttöä ja päättää sinne myönnettävistä ajo- ja kulkuoikeuksista, oikeuksien käyttämiseksi tarvittavien avainten tai muiden tunnisteen jakamisesta sekä niiden voimassaolosta.

Jokainen Pysäköintiyhtiön B-osake tuottaa oikeuden käyttää yhtä nimeämätöntä pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksessa. ARA-kohteiden velvoitepaikkoja koskevien osakkeiden tuottama pysäköintioikeus saattaa määräytyä tästä poikkeavalla tavalla, mikäli ARA tätä edellyttää. Pysäköintioikeus oikeuttaa käyttämään pysäköintipaikkaa ainoastaan tavanomaiseen ajoneuvopysäköintiin. Pysäköintioikeus edellyttää Pysäköintimaksujen maksamista. Pysäköintiyhtiön hallitus voi antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita pysäköintilaitoksen sekä pysäköintioikeuden käyttämisestä. Hallituksella on myös oikeus kieltää pysäköintipaikan käyttö, mikäli B-osakkeenomistaja laiminlyö pysäköintimaksuvelvollisuutensa.

B-osakkeiden omistajilla on oikeus vuokrata tai muuten luovuttaa osakeomistustaan vastaava määrä pysäköintioikeuksia. B-osakkeen omistaja sitoutuu noudattamaan Pysäköintiyhtiön kulloinkin antamia ohjeita pysäköintilaitoksen käytöstä sekä liittämään tai muutoin sisällyttämään kulloinkin voimassa olevat ohjeet sellaisenaan käyttäjien kanssa tekemiinsä autopaikkoja koskeviin vuokrasopimuksiin tai muihin pysäköintioikeuksien luovuttamista koskeviin sopimuksiin.

Pysäköintioikeuden luovuttanut B-osakkeen omistaja vastaa Pysäköintiyhtiölle siitä, että pysäköintioikeuden loppukäyttäjä noudattaa Pysäköintiyhtiön hallituksen antamia pysäköintiä ja pysäköintioikeuden käyttämisestä koskevia ohjeita ja määräyksiä.

Toistuvan tai olennaisen väärinkäytön perusteella Pysäköintiyhtiöllä on oikeus kieltää Laitoksen käyttö kyseiseltä käyttäjältä ja estää hänen pääsynsä pysäköintilaitoksen tiloihin.

Pysäköintilaitoksessa olevien pysäköintipaikkojen käyttöoikeus alkaa, kun pysäköintipaikat ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeiset kustannukset ja maksut

Käyttökustannukset ja Pysäköintimaksut

Käyttökustannuksilla tarkoitetaan Yhtiön muita kustannuksia kuin Investointikustannuksia. Käyttökustannuksia ovat muun muassa kunnossapito-, puhtaanapito-, ja ylläpitokustannukset, hallinnon kustannukset, tontinvuokrat, vuokrat ja vakuutukset. Käyttökustannuksiin luetaan myös väliaikaisten pysäköintipaikkojen ylläpitokustannukset.

Käyttökustannukset, ja niitä koskevat rahoituskustannukset, katetaan osakkeenomistajilta perittävillä pysäköintimaksuilla, muille kuin osakkeenomistajille myydyistä pysäköintipalveluista perittävillä maksuilla ja/tai yhtiön kassavaroilla.

Osakkailta perittävien Pysäköintimaksujen suuruudesta päättää yhtiökokous. Muista pysäköintipalveluista perittävistä maksuista päättää Pysäköintiyhtiön hallitus.

Investointikustannukset ja Investointimaksut

Investointikustannuksia ovat pysäköintilaitoksen korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset.

Investointikustannusten kattamiseksi yhtiö perii B-osakkeiden omistajilta Investointimaksua. A-Osakkeeseen ei liity velvollisuutta maksaa Investointimaksua.

Pysäköintiyhtiö voi myös järjestää Investointikustannusten kattamiseksi rahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Pysäköintiyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina B-osakkeiden omistajilta yhtiöjärjestyksen ja yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

B-osakkeiden omistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle omistamiensa B-osakkeiden mukaan laskettavan osuuden Investointikustannuksia varten otetuista pitkäaikaisista lainoista yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.

Pysäköintiyhtiön hallitus määrittää merkintähinnat ja Investointimaksujen määrän sekä maksutavan.