



Borgarráð

Breytingar á Stæðum slhf. í Stæði ehf.

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að nýju hluthafasamkomulagi og samþykktum fyrir Rekstrarfélagið Stæði ehf.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg/Eignasjóður (*Bílastæðasjóður Reykjavíkurborgar er alltaf tilgreindur sem eigandi í hluthafasamkomulaginu og samþykktunum*) er eigandi að 214 bílastæðum í bílakjallaranum að Austurbakka 2. Ástæður þessa eignarhalds má rekja til samninga vegna byggingar tónlistarhússins Hörpu.

Um bílakjallarann að Austurbakka 2 gilda ákvæði deiliskipulags um lóðina sem kveða m.a. á um að eigendur bílastæða í bílakjallaranum skuli reka þann lágmarksfjölda bílastæða sem ákvæði deiliskipulags gera ráð fyrir, sameiginlega. Skulu bílastæðin jafnframt vera aðgengileg almenningi og þá gegn gjaldi. Bílastæði sem eigendur hafa byggt umfram kröfur deiliskipulags hafa þeir síðan heimild til að sérmerkja og halda utan sameiginlegs rekstrar.

Til að uppfylla þessi ákvæði skipulagsins hafa eigendur bílastæðanna fram til þessa leigt þau til tveggja rekstrarfélaga.

Annars vegar til Stæða slhf, þar sem að Reykjavíkurborg á 125 stæði og Harpa tónlistarhús 420 stæði. Samtals 545 bílastæði. Þessi stæði eru staðsett norðan Geirsgötu í kjallaranum.

Hins vegar til Rekstrarfélagsins Hafnartorgs ehf þar sem að Reykjavíkurborg á 89 stæði og fyrirtækið Reykjavík Development ehf á 147 stæði. Samtals 236 stæði.

Önnur bílastæði kjallarans hafa enn ekki verið tekin í almenna notkun enda byggingaframkvæmdum þar ekki að fullu lokið. Þessi bílastæði eru í eigu, Austurhafnar ehf, 153 bílastæði, Cambridge Plaza ehf, 71 bílastæði og Landsbankans, 130 bílastæði. Er gert ráð fyrir að öll bílastæði kjallarans verði komin í notkun í lok þessa árs, nema stæði Landsbankans, sem verða tekin í notkun í lok árs 2022.

Nú stendur til að sameina rekstur bílakjallarans í eitt rekstrarfélag og hafa eigendur samþykkt að gera það með því að útvíkka Rekstrarfélagið Stæði slhf í Rekstrarfélagið Stæði ehf. samkvæmt fyrirbyggjandi drögum að hluthafasamkomulagi og samþykktum og því er óskað eftir samþykki borgarráðs fyrir þessum breytingum.

Í framhaldinu er síðan fyrirhugað að gera leigusamninga um bílastæðin af hálfu eigenda þeirra við hið útvíkkaða félag, sem tekur þá við hlutverki rekstrarfélaganna tveggja. Í hluthafasamkomulaginu kemur fram sá fjöldi bílastæða sem að hver og einn eigandi mun leigja til rekstrarfélagsins í upphafi. Eins og áður segir byggir sá fjöldi á ákvæðum deiliskipulags fyrir lóðina. Innlagður bílastæðafjöldinn myndar síðan hlut hvers eiganda í

rekstrarfélaginu og eftir þeirri skiptingu verður síðan tekjum og rekstrarkostnaði skipt milli eigenda. Rekstrarkostnað af þeim bílastæðum sem að eigendur kjósa að halda utan við félagið bera þeir sjálfir og greiða jafnframt aðgangsgjald vegna reksturs sameiginlegra svæða.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Hluthafasamkomulag milli hluthafa rekstarfélagsins Stæða ehf.

Samþykktir fyrir rekstarfélagið stæði ehf.

HLUTHAFASAMKOMULAG MILLI HLUTHAFA

REKSTRARFÉLAGSINS STÆÐA EHF.

[DAGS]

- A. **Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf.**, kt. 660805-1250, Austurbakka 2, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnt „**Harpa**“);
- B. **Bílastæðasjóður Reykjavíkurborg**, kt. 501170-0119, Vonarstræti 4, 101 Reykjavík, (hér eftir nefnt „**Bílastæðasjóður**“);
- C. **Reykjavík Development ehf.**, kt. 450314-0210, Lágmúla 7, 108 Reykjavík, (hér eftir nefnt „**Reykjavík Development**“);
- D. **Landsbankinn hf.**, kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, (hér eftir nefnt „**Landsbankinn**“);
- E. **Cambridge Plaza Hotel Company ehf.**, kt. 590815-0980, Bergþórugötu 55, 101 Reykjavík, (Hér eftir nefnt „**Cambridge**“);
- F. **Austurhöfn ehf.**, kt. 530513-1060, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, (hér eftir nefnt „**Austurhöfn**“); og
- G. **Rekstrarfélagið Stæði ehf.**, kt. 420511-1160, (hér eftir nefnt „**félagið**“).

hér eftir eru þau sem tilgreind eru í (A) – (F) sameiginlega nefndir „**hluthafar**“ og þau sem tilgreind eru í (A) – (G) sameiginlega nefnd „**aðilar**“)

hafa í dag gert með sér eftirfarandi hluthafasamkomulag (hér eftir einnig nefnt „**hluthafasamkomulagið**“ eða „**samkomulagið**“).

1 INNGANGUR

- 1.1 Hluthafar eru eigendur alls (100%) útgefins hlutafjár í félaginu. Eignarhald hluthafa við undirritun hluthafasamkomulagsins er eins og greinir í viðauka I en hlutafjáreign hluthafa er í hlutfalli við fjölda bílastæða sem viðkomandi hluthafi á, eða á rétt til að byggja, og staðsett eru í bílastæðahúsi á lóðinni Austurbakki 2, 101 Reykjavík („**bílastæðahúsið**“). Hlutfé félagsins skiptist í A- og B-hluti. Er sá munur að B-hlutum fylgja ekki réttindi til arðgreiðslu.
- 1.2 Í samræmi við samkomulag eigenda fasteigna á lóðinni Austurbakki 2, „*Samkomulag um uppbyggingu og rekstur bílageymslna og almenningsrýma á lóðinni Austurbakka 2*“, dags. 10. október 2016, deiliskipulag og kaupsamninga um einstaka byggingarreiti skulu bílastæðahús allra húsa á lóðinni og sameiginlegir hlutar bílastæðahússins vera aðgengilegir sem ein heild fyrir bifreiðar og gangandi vegfarendur og skulu bílastæði vera opin almennungi að hluta. Sá hluti bílastæðahússins sem er í eigu Hörpu og Bílastæðasjóðs var tekinn í notkun 2011. Við fjölgun hluthafa í félaginu munu nýir hluthafar, þ.e. Reykjavík Development, Landsbankinn, Cambridge og Austurhöfn, greiða, í reiðufé, fyrir nýtt hlutfé, samtals að fjárhæð kr. [2.510.092]. Nafnverð hlutafjár félagsins að lokinni hlutafjárhækkun verður því kr. [7.164.303].
- 1.3 Í upphafi er hlutfé félagsins miðað við lágmarksfjölda bílastæða sem aðilum er skylt að uppfylla samkvæmt gildandi deiliskipulagi skv. viðauka I að því undanskyldu að Harpa og Bílastæðasjóður leggja þegar inn öll sín stæði. Hluthöfum samkomulags þessa er heimilt á hverjum tíma að fjölga bílastæðum og skal hlutfé félagsins þá hækkað í hlutfalli við aukinn fjölda stæða. Komi til þess að

einhver hluthafi vilji fækka stæðum, ekki með framsali til annarra aðila, sbr. ákvæði gr. 4.1, skal hlutafjáreign viðkomandi hluthafa, sem samsvarar þeim fjölda stæða sem fækkað er um, skipt hlutfallslega á milli hinn hluthafanna.

- 1.4 Hluthafar eru sammála um að þeir, sem eigendur bílastæðahússins, muni sækja um sérstaka virðisaukaskattsskráningu hver fyrir sig til skattfyrirfalda og í framhaldi af því um frjálsa virðisaukaskattsskráningu vegna þeirra bílastæða sem þeir eru skuldbundnir til að leigja félaginu til reksturs og umsýslu.
- 1.5 Hluthafasamkomulag þetta gildir þó að eigendur bílastæðahússins verði aðrir en tilgreindir eru sem hluthafar þessa. Skráning aðila á virðisaukaskattskrá er alfarið í umsjón og á ábyrgð hvers hluthafa fyrir sig.
- 1.6 Landsbankinn, Cambridge og Austurhöfn hafa við undirritun þessa samkomulags ekki lokið við byggingu þeirra bílastæða sem munu verða hluti af bílastæðahúsinu. Munu þessir aðilar því ekki taka þátt í almennum kostnaði né eiga hlutdeild í arði félagsins, sbr. grein 7.2 og 7.3, fyrr en bílastæðin eru að fullu byggð og leigusamningur gerður um þau við félagið, að því loknu skal B-hlutum viðkomandi hluthafa breytt í A-hluti.
- 1.7 Hluthafar hafa komið sér saman um að hluthafasamkomulag þetta gildi um meðferð hlutafjár þeirra í félaginu, m.a. um stefnu félagsins, ákvarðanatöku, takmarkanir á meðferð hlutafjár, beitingu atkvæðisréttar og lok samstarfs þeirra. Hluthafar lýsa því yfir að þeir munu gæta að hagsmunum félagsins og dótturfélaga þess við öll störf og ákvarðanatöku sem tengjast félaginu.

2 GILDISSVIÐ OG MARKMIÐ

- 2.1 Ákvæði hluthafasamkomulagsins skulu gilda jafnt í félaginu sem og, ef við á, í félögum í eigu félagsins þar sem eignarhalds félagsins er umfram 50,01% („**dótturfélög**“). Hluthafar eru bundnir af ákvæðum hluthafasamkomulagsins við alla ákvarðanatöku í félaginu og dótturfélögum þess að því varðar samskipti sín á milli í dótturfélögum félagsins með sama hætti og í félaginu.
- 2.2 Markmið félagsins er að reka bílastæðahúsið en hluthafar félagsins eiga allir, eða munu eignast, stæði í umræddu bílastæðahúsi líkt og fyrr greinir.

3 Skaðleysi

- 3.1 Við undirritun hluthafasamkomulagsins liggur fyrir efnahagsreikningur sem sýnir nákvæma fjárhagslega stöðu félagsins m.v. dagsetningu hluthafasamkomulagsins. Gera hluthafar engar athugasemdir við efnahagsreikninginn eins og hann er settur fram.
- 3.2 Komi til þess að einhverjar kröfur komi til greiðslu af hálfu félagsins vegna atburða sem gerðust fyrir dagsetningu þessa hluthafasamkomulags skuldbinda Harpa og Bílastæðasjóður sig til að halda félaginu skaðlausu vegna slíkra krafna.

4 NÝIR HLUTHAFAR OG FRAMSAL

- 4.1 Hluthafar skuldbinda sig til þess að framselja ekki hluti í félaginu (í heild eða að hluta) nema framsal samsvarandi stæða í eigu viðkomandi hluthafa verði sömuleiðis framseld til sama aðila.

Að sama skapi skuldbinda hluthafar sig til þess að framselja ekki bílastæði (í heild eða að hluta) í sinni eigu nema að samsvarandi fjöldi hluta viðkomandi hluthafa séu framseldir til sama aðila.

- 4.2 Hluthafar skuldbinda sig til þess að gera það að skilyrði fyrir hvers kyns framsali í samræmi við lið 4.1 eða áskrift nýrra hluthafa að hlutum í félaginu að nýr hluthafi gerist aðili að hluthafasamkomulaginu. Við þær aðstæður skal nýi hluthafinn undirrita yfirlýsingu um aðild hans að hluthafasamkomulaginu og telst nýi hluthafinn frá þeim tíma hafa undirgengist allar þær skyldur sem kveðið er á um í hluthafasamkomulaginu. Aðilar hluthafasamkomulagsins samþykkja jafnframt að frá sama tímamarki njóti framsalshafi þeirra réttinda sem kveðið er á um í hluthafasamkomulaginu. Framangreind yfirlýsingin skal afhent félaginu án ástæðulauss dráttar frá undirritun hennar. Berist stjórn félagsins ekki yfirlýsing um að nýi hluthafinn undirgangist hluthafasamkomulag þetta er stjórn heimilt að synja um eigendaskipti að viðkomandi hlutum þar til að slík yfirlýsing berst.

5 SKIPAN STJÓRNAR Í FÉLAGINU

- 5.1 Stjórn félagsins skal skipuð 6 aðalmönnum og á hver hluthafi í félaginu rétt á að tilnefna sinn stjórnarmann að því gefnu að hlutafjáreign viðkomandi hluthafa sé orðin 5% eða meira af heildarútgefnu hlutafé félagsins á hverjum tíma. Stjórnarformaður skal kosinn á aðalfundi og skal kjósa þann aðila sem tilnefndur er af stærsta hluthafa félagsins á hverjum tíma. Stjórnarformaður hefur úrslitaatkvæði ef til þess kemur að atkvæði stjórnar falli jöfn.
- 5.2 Stjórnarfundir í félaginu skulu haldnir með reglubundnum hætti skv. nánari ákvörðun stjórnar og samþykktum.
- 5.3 Undirskrift meirihluta stjórnarmanna þarf til að skuldbinda félagið, sbr. þó lið 5.1.

6 ÁKVARÐANATAKA

- 6.1 Eftirtaldar ákvarðanir krefjast samþykkis allra stjórnarmanna:
- a) Ákvörðun um fjárfestingar sem nema kr. 10.000.000 eða hærri fjárhæð á hverju almanaksári, nema um sé að ræða óverulegar ráðstafanir sem gerðar eru í samræmi við þarfir daglegs rekstrar.
 - b) Lántökur að fjárhæð kr. 10.000.000 eða hærri fjárhæð á hverju almanaksári, veiting trygginga eða ábyrgða, nema um sé að ræða óverulegar ráðstafanir sem gerðar eru í samræmi við þarfir daglegs rekstrar.
 - c) Viðskipti félagsins við hluthafa eða aðila sem eru nákomnir hluthöfum í skilningi 3. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.
 - d) Allar aðrar ákvarðanir sem fela í sér ráðstöfun 5% af heildareignum félagsins (miðað við bókfært virði þeirra).
 - e) Samþykki fyrir veðsetningu hluta í félaginu.
- 6.2 Eftirtaldar ákvarðanir krefjast samþykkis hluthafa sem fara með a.m.k. 90% hlutafjár í félaginu:

- a) Ákvörðun um samruna við önnur félög, uppskiptingu eða slit félagsins.
- b) Ákvörðun um breytingu á tilgangi félagsins.
- c) Ákvörðun um greiðslu arðs til hluthafa og hvers kyns önnur úthlutun af fjármunum félagsins til hluthafa.
- d) Veruleg breyting eða takmörkun á viðskiptaháttum og/eða rekstri félagsins.
- e) Breyting á samþykktum félagsins, þ.m.t. ákvörðun um hækkun og/eða lækkun hlutfjár.

6.3 Eftirtalдар ákvarðandi krefjast samþykkis hluthafa sem fara með a.m.k. 2/3 (66,7%) hlutfjár í félaginu:

- a) Breytingar á gjaldskrá félagsins, þ.m.t. breytinga á ákvörðun um langtíma- og skammtímaleigu bílastæða.
- b) Breytingar á rekstrartilhögun bílakjallarans.

7 AÐILD OG SKIPTING KOSTNAÐAR

- 7.1 Þann kostnað sem fellur á félagið í upphafi, hvort heldur um sé að ræða rekstrarkostnað eða fjárfestingarkostnað, er gert ráð fyrir að hluthafar beri í samræmi við hlutfall hlutfjáreignar hvers hluthafa. Er gert ráð fyrir að hluthafar leggi félaginu til hlutfé til að mæta framangreindum kostnaði. Þrátt fyrir framangreint ákvæði um hlutfjárframlög, er gert ráð fyrir að hluthafar leggi félaginu til lánsfé til að mæta áðurnefndum kostnaði enda sé slík tilhögun samþykkt af hluthöfum sem fara með a.m.k. 2/3 (66,7%) hlutfjár í félaginu.
- 7.2 Þar sem bílastæði Landsbankans, Cambridge og Austurhafnar eru ekki tilbúin, og þar með enginn leigusamningur við félagið til staðar við þessa aðila, munu þessir aðilar ekki eiga rétt á neinum arði frá félaginu þar til umrædd bílastæði aðila hafa verið fullbyggð og leigusamningur gerður við félagið og eru þessir aðilar því eigendur B-hluta sem veita ekki réttindi til arðs.
- 7.3 Umræddum eigendum B-hluta er að sama skapi ekki skylt að taka þátt í þeim rekstrarkostnaði sem fellur til hjá félaginu þar til umrædd bílastæði aðila hafa verið fullbyggð og leigusamningur gerður við félagið.
- 7.4 Hins vegar er gert ráð fyrir að umræddir eigendur B-hluta, Landsbankinn, Cambridge og Austurhöfn, taka þátt í öllum þeim fjárfestingarkostnaði sem fellur til við þær fjárfestingar sem, með sanngirni að leiðarljósi, teljast félaginu nauðsynlegar svo gera megi bílastæðahúsið að einni heild.
- 7.5 Þegar eigendur B-hluta, Landsbankinn, Cambridge og Austurhöfn, hafa lokið við lagningu sinna bílastæða og gert leigusamning við félagið um leigu þeirra skuldbindur stjórn félagsins til að innkalla B-hluti viðkomandi hluthafa og afhenda A-hluti á móti. Þetta skal nánar útfæra í samþykktum félagsins.

- 7.6 Áður en B-hlutur er skipt í A-hluti skal félagið gera uppgjör sem skal vera árshlutareikningur sem miðast við síðasta dag áður en bílastæðin komast í rekstur nema ef miðað er við áramót og skal þá ársreikningur lagður til grundvallar.

8 ARÐGREIÐSLUSTEFNA

Komi til þess að skilyrði verði til arðgreiðslna fyrir hvert rekstrarár skal stjórn leggja til við hluthafafund að arður verði greiddur út úr félaginu.

9 GILDISTÍMI

Hluthafasamkomulagið tekur gildi við undirritun þess og fellur niður með skriflegu samþykki allra hluthafa. Selji hluthafar hlut sinn í félaginu í samræmi við ákvæði samnings þessa fellur þá gildi þessa samkomulags niður gagnvart þeim til frambúðar en samtímis tekur nýr hluthafi við réttindum og skyldum hluthafasamkomulagsins.

10 ALMENNT

- 10.1 Aðilum er ljóst að í hluthafasamkomulagi þessu er ekki unnt að semja um öll þau atriði sem upp kunna að koma í lögskiptum aðila og félagsins. Hluthafasamkomulag þetta kveður á um öll helstu atriði í samstarfi aðila en þeir munu að öðru leyti leitast, eftir fremsta megni, í nánu samstarfi og af heiðarleika og trúnaði, við að leysa öll þau mál og/eða möguleg ágreiningsefni sem upp kunna að koma við framkvæmd samkomulagsins.

- 10.2 Samkomulag þetta er bindandi milli aðila á meðan þeir eru hluthafar í félaginu.

- 10.3 Greini hluthafasamkomulag þetta á við samþykktir félagsins skal hluthafasamkomulagið ganga samþykktunum framar og skuldbinda hluthafar þess sig að haga atkvæðagreiðslu eða ákvörðunartöku í samræmi við hluthafasamkomulagið.

- 10.4 Engar breytingar verða gerðar á samkomulagi þessu nema með skriflegu samþykki allra aðila.

11 ÚRLAUSN ÁGREININGSMÁLA

- 11.1 Komi upp ágreiningur milli aðila um hluthafasamkomulagið, einstök ákvæði þess eða annað sem viðkemur samskiptum þeirra í tengslum við eignarhlut í félaginu, skulu viðkomandi aðilar, í góðri trú, leita sátta um slíkan ágreining.

- 11.2 Um samkomulag þetta gilda íslensk lög og rísi ágreiningur um efni þessa samkomulags eða efndir skal leysa þann ágreining fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík, [DAGS] 2020

F.h. Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf.

F.h. Landsbankans hf.

F.h. Reykjavík Development ehf.

F.h. Bílastæðasjóðs Reykjavíkurborgar

F.h. Cambridge Plaza Hotel Company ehf.

F.h. Austurhafnar ehf.

VIÐAUKI I**EIGNARHALD HLUTHAFA**

Hluthafi	Fjöldi A hluta	Fjöldi B hluta
Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf.	3.082.400	
Bílastæðasjóður	1.571.811	
Reykjavík Development ehf.	866.055	
Landsbankinn hf.		763.303
Cambridge Plaza Hotel Company ehf.		477.064
Austurhöfn ehf.		403.670
Samtals	5.520.266	1. 644.037

Lágmarksfjöldi bílastæða:

Hluthafi	Fjöldi stæða
Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf.	420
Bílastæðasjóður	214
Reykjavík Development ehf.	118
Landsbankinn hf.	104
Cambridge Plaza Hotel Company ehf.	65
Austurhöfn ehf.	55

Samþykktir

fyrir

Rekstrarfélagið Stæði ehf.

1.0. Nafn félagsins, heimili, varnarþing og tilgangur.

- Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Rekstrarfélagið Stæði ehf.
- Heimili þess er Austurbakka 2, 101 Reykjavík.
- Tilgangur félagsins er rekstur á bílastæðahúsi við Austurbakka Reykjavíkurhafnar, fjárfesting í búnaði sem hæfir rekstri félagsins og annar skyldur rekstur.

2.0. Hlutfé félagsins

- Hlutfé félagsins er krónur 7.164.303 og skiptist í tvo flokka, A-flokk með kr. 5.520.266 í hlutfé og B-flokk með kr. 1. 644.037 í hlutfé. Hlutir í A og B flokki skiptast í margfeldi 1 krónu.

A-flokkurinn er sérstakur flokkur hlutfjár. A-flokkur skal vera jafnsettur öðrum hlutflokkum, nema að því leyti sem samþykktir þessar kveða á um. B-flokkurinn er sérstakur flokkur hlutfjár. B-flokkur skal vera jafnsettur öðrum hlutflokkum, nema að því leyti sem samþykktir þessar kveða á um.

- Stjórn félagsins hefur heimild til að ákveða einhliða hvenær sem er lækkun hlutfjár félagsins með innlausn, í samræmi við 37. gr. laga um einkahlutafélög, á öllum hlutum B-flokki í eigu B-hluthafa á nafnvirði hvers B-hlutar sem innlestur verður, og hefur stjórn félagsins heimild til að ákveða einhliða að nota fjármuni vegna innlausnar þeirra B-hluta til að gefa út, til viðkomandi B-hluthafa, sama fjölda A-hluta.
- Heimilt er að hækka og lækka hlutfé félagsins í A-flokki með ákvörðun hluthafafundar og þarf til þess sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Eigendur hluta í A-flokki skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína í A-flokki.
- Stjórn félagsins skal halda hluthafaskrá lögum samkvæmt og skal skrá í hana hvert einstakt hlutabréfa í númeraröð og skal fyrir sérhvert hlutabréf tekið fram um nafn eiganda, kennitölu og heimilisfang.
- Við eigendaskipti að hlutum í félaginu skal nafn hins nýja hluthafa fært í hluthafaskrána þegar hann eða löglegur umboðsmaður hans hafa tilkynnt stjórn félagsins eigendaskiptin skriflega og fært sönnur fyrir því. Einnig skal skrá í hlutaskrána dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni.

- 2.6 Hluthafi getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi, nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sinni á hlutnum.
- 2.7 Hluthafar hafa forkaupsrétt að fölum hlutum, í þeim flokki sem viðkomandi á hluti í, í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Hluthafar (forkaupsréttarhafar) skulu hafa fjögurra vikna frest til að nýta forkaupsrétt sinn og ganga inn í kaupin frá því að þeir hafa móttengið skriflega tilkynningu um fyrirhugað framsal. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa.
- Hluthöfum er þó heimilt að framselja hluti sína í félaginu innan samstæðu eða til félaga í fullri eigu núverandi hluthafa, án þess að við það stofnist til forkaupsréttar.
- 2.8 Óheimilt er að veðsetja hluti í félaginu, setja hluti í félaginu til tryggingar skuldbindingum með hvaða hætti sem er eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.
- 2.9. Félagið má ekki veita lán útá hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.
- 2.10. Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu.
- 2.11. Engin sérréttindi fylgja stofnhlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

3.0. Hluthafafundir

- 3.1. Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmeðtra hluthafafunda.

Hluthafi getur látið umboðsmenn sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt og dagsett umboð. Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir setningu hluthafafundar hvort heldur sem fyrr er.

- 3.2. Aðalfund félagsins skal halda innan – 8 – átta mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða að minnsta kosti yfir einum tíunda hlutafjár í félaginu. Skal krafan vera skrifleg og fundarefni tilgreint. Fund skal þá boða innan 14 – fjórtán – daga frá því að krafa um fund er gerð. Ef stjórn félagsins skirrist við að boða fund þrátt fyrir móttöku slíkrar kröfu getur hluthafi leitað atbeina hlutafélagaskrár, sbr. ákvæði laga um einkahlutafélög.

- 3.3. Félagsstjórn skal boða til hluthafafund með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi á annan sannanlegan hátt. Heimilt er að boða hluthafafundi með tölvupósti á það netfang sem hver hluthafi gefur upp og ber hluthafi ábyrgð á því að um gilt netfang sé að ræða. Til

aðalfundar skal boðað með minnst 14 – fjórtán – daga fyrirvara en aukafund með minnst 7 – sjö – daga fyrirvara.

Fundarefnis skal getið í fundarboði. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutfjár í félaginu hið minnsta. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja tveir hluthafar eða fleiri eða umboðsmenn þeirra ráði þeir yfir fimmtungi hlutfjár í félaginu hið minnsta. Hluthafafundur kys fundarstjóra og fundarritara.

3.4. 1 – eitt – atkvæði er fyrir hverja 1 krónu – eina krónu – í hlutfjáreign. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimilt til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum.

3.5. Eftirtaldar ákvarðanir krefjast samþykkis hluthafa sem fara með a.m.k. 90% hlutfjár í félaginu:

- a) Ákvörðun um samruna við önnur félög, uppskiptingu eða slit félagsins.
- b) Ákvörðun um breytingu á tilgangi félagsins.
- c) Ákvörðun um greiðslu arðs til hluthafa og hvers kyns önnur úthlutun af fjármunum félagsins til hluthafa.
- d) Veruleg breyting eða takmörkun á viðskiptaháttum og/eða rekstri félagsins.
- e) Breyting á samþykktum félagsins, þ.m.t. ákvörðun um hækkun og/eða lækkun hlutfjár.

3.6. Eftirtaldar ákvarðandi krefjast samþykkis hluthafa sem fara með a.m.k. 2/3 (66,7%) hlutfjár í félaginu:

- a) Breytingar á gjaldskrá félagsins, þ.m.t. breytinga á ákvörðun um langtíma- og skammtímaleigu bílastæða.
- b) Breytingar á rekstrartilhögun bílakjallarans.

Tillögur um breytingar samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

3.7. Á aðalfundi skulu þessi mál tekin fyrir:

- 1) Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
 - 2) Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skal lagður fram til samþykktar.
 - 3) Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
 - 4) Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
 - 5) Kosning í stjórn félagsins, sem skal vera skrifleg sé þess óskað.
 - 6) Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðendafélags fyrir félagið.
 - 7) Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.
-

- 3.8. Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

4.0 Félagsstjórn og framkvæmdastjórn

- 4.1. Stjórn félagsins skal skipuð sex stjórnarmönnum. Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi til eins árs. Formaður stjórnar skal einnig vera kosinn á aðalfundi félagsins. Stjórn félagsins stýrir málefnum félagsins milli hluthafafunda og skal hún gæta hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Undirskriftir meirihluta stjórnarmanna skuldbindur félagið nema öðruvísi sé mælt fyrir um í hluthafasamkomulagi milli hluthafa félagsins dags. [●]. Það sem gerist á stjórnarfundum skulu stjórnarmenn skrá í gerðabók félagsins.
- 4.2. Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfunda. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meiri hluti stjórnarmanna mætir. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.
- 4.3. Stjórn félagsins má ráða framkvæmdastjóra til félagsins og ákveður þá starfskjör hans og veitir prókúruumboð fyrir félagið. Stjórnarmaður félagsins getur einnig verið framkvæmdastjóri þess.
- 4.4. Félagsstjórn, eða framkvæmdastjóri verði hann ráðinn, hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

5.0 Endurskoðun

- 5.1. Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggildan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs fyrir félagið. Endurskoðandi skal rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalafund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

6.0 Ársreikningur

- 6.1. Starfsár félagsins og reikningsár skal vera 1. janúar til og með 31. desember ár hvert.
- 6.2. Stjórn félagsins skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en 1 – einum – mánuði fyrir aðalfund.

7.0 Arðsúthlutun og varasjóðir

- 7.1. Hluthafafundur tekur ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun ágóðans. Óheimilt er að ákveða á hluthafafundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir.
- 7.2. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en 6 – sex – mánuðum frá samþykkt úthlutunar.
-

- 7.3.** Verði tekin ákvörðun um greiðslu arðs skal hann skiptast jafnt á milli félagsaðila í samræmi við eignarhlutföll í hlutafjárflokki A. Hluthafar í hlutafjárflokki B eiga ekki rétt til arðgreiðslna og hafa ekki rétt til að greiða atkvæði vegna tillögu þess efnis.

9.0. Félagsslit og samruni:

- 10.0.** Með tillögur um slit og skipti á félaginu eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf samþykki allra hluthafa félagsins til að ákvörðun um slit eða samruna sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun á eignum þess og skuldum.

10.1. Önnur ákvæði:

- 10.2.** Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins þann _____.