

03.02.2021/mt

*KALASATAMAN PALVELU 2  
OY:N*

*RAKENNUTTAJASOPIMUS 3*

*SOPIMUSALUE 3*

## SISÄLLYS

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET 8
2. SOPIMUKSEN TAUSTA 8
3. SOPIMUKSEN TARKOITUS 9
4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET 10
  - 4.1. *Palvelukonseptien toteuttaminen* 10
  - 4.2. *Palvelukonseptien rahoittaminen* 10
    - 4.2.1 *Investointikustannusten rahoittaminen* 10
    - 4.2.2 *Käyttökustannusten rahoittaminen* 11
  - 4.3. *Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio* 11
  - 4.4. *Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi* 11
  - 4.5. *Sopimusalueilla tehtävät sopimukset* 12
5. MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUKSEN TEKEMINEN OSAKASYHTEISÖISSÄ 12
6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ 13
  - 6.1. *Palveluyhtiön osakelajit ja äänimäärät* 13
  - 6.2. *Sopimusalueella 3 merkittävät osakelajit* 13
  - 6.3. *A-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3* 13
  - 6.4. *A-osakkeen merkintäsitoumus* 14
  - 6.5. *Osakkeiden merkintä Osakasyhteisöissä Sopimusalueella 3* 15
7. A-OSAKKEEN MYYMINEN UUELLE VARAUKSENSAAJALLE JA TÄMÄN LIITTYMINEN UUTENA OSAPUOLENA RAKENNUTTAJA-SOPIMUKSEEN 15
8. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN 16
9. MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO 16
10. PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ 17
  - 10.1. *Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus* 17
  - 10.2. *Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi* 17

- 10.3. *A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille* 18
11. *OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI* 18
12. *HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON* 19
13. *OSAPUOLEN TIEDOTUSVELVOLLISUUS* 19
14. *LOJALITEETTIVELVOITE* 19
15. *PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT PERIAATTEET JA RAJOITUKSET* 20
16. *SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN* 20
17. *SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN* 21
- 17.1. *Sopimuksen voimassaolo* 21
- 17.2. *Sopimuksen päättäminen* 21
18. *SALASSAPITO* 22
19. *VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO* 22
20. *SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS* 22
21. *RIITOJEN RATKAISEMINEN* 23
22. *ALLEKIRJOITUKSET* 23

*LIITTEET*

## **KESKEISET KÄSITTEET**

### *A-osakkeet*

Palveluyhtiön A-osakkeet, joita merkitään Sopimusalueilla yksi kappale/asuntotontti. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta. Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien Varauksensaajat, sekä Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki. Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle Varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava Varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät Varauksensaajat sovi asiaa.

### *B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet*

Palveluyhtiön B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7- osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet. B1-B7-osakkeet liittyvät autopaikkoihin, C1-C7-osakkeet liittyvät yhteispihatontteihin ja D-osakkeet liittyvät yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin. Osakkeen numero viittaa siihen Sopimusalueeseen, jolla asuntotontti sijaitsee ja johon osakkeet muodostetaan. Esimerkiksi autopaikkoihin liittyvät B1-osakkeet muodostetaan Sopimusalueelle 1.

Mainitut osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta. Mainittuja osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti Osakasyhteisöt.

Äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä.

### *Investointikustannukset*

Palveluyhtiön toimialan mukaiset Palvelukonseptien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset.

### *Investointimaksu/-t*

Palveluyhtiön investointikustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalin omakustannusperusteisilla Investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinnalla.

### *Kaupunki*

Helsingin kaupunki

### *Käyttökustannukset*

Kunnossapito-, puhtaanapito- ja ylläpitokustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset ja vastikkeet sekä Palveluyhtiön hallintokulut.

<i>Käyttömaksut</i>	Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalien Käyttömaksuilla, jotka perustuvat yhtiöjärjestykseen.
<i>Lopullinen toiminta-alue</i>	<p>Palveluyhtiöiden lopullisen toiminnan kattava alue, joka vastaa arviolta liitteeseen 3 violetilla viivalla rajattua aluetta. Lopullinen toiminta-alue muodostuu useista juoksevilla numerolla merkityistä Sopimusalueista.</p> <p>Kalasataman Palvelu 2 Oy:llä on oikeus osaltaan laajentaa tai pienentää arvioitua Lopullista toiminta- aluetta.</p>
<i>Merkintähinta</i>	Kustakin osakkeesta Palveluyhtiölle maksettava määrä hinta. Kunkin osakelajin osakkeille määritetään oma Merkintähinta. Saman osakelajin osakkeiden Merkintähinta voi vaihdella eri aikoina myös samalla Sopimusalueella. Osakkeen Merkintähinnalla katetaan Palveluyhtiön toimialan mukaisten Palvelukonseptien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.
<i>Merkintä- ja käyttö sopimus</i>	<p>Palveluyhtiön ja Osakasyhteisön välillä tehtävä vakio- muotoinen sopimus, joka pyritään kussakin tapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön sopimusalueella laaditaan oma Merkintä- ja käyttö sopimus. Merkintä- ja käyttö sopimukset yksilöi- dään numeroimalla Merkintä- ja käyttö sopimukset Sopimusalueittain.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimukseen sisältyy kunkin Sopimus- alueen Osakasyhteisöjä koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta- aluetta koskevia kaikille Osakasyhteisöille yhteisiä ehtoja.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Merkintä- ja käyttö sopimus 3</i>	<p>Sopimusalueen 3 merkintä- ja käyttö sopimus, joka on liitteenä 1.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimuksella 3 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Osakasyhteisö/-t</i>	Sopimusalueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva asunto- osakeyhtiö, muu yhteisö tai luonnollinen henkilö.
<i>Osapuolet</i>	<p>Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolet yhdessä.</p> <p>Palveluyhtiön toiminta- alueen laajentumishetken Varauk- sensaajat sekä muut tahot, joille Kaupunki on toiminta- alueen laajentumisen jälkeen myynyt varaamattomien asuntotonttien osalta merkitsemänsä A-osakkeet sekä</p>

	velvoittanut ne sitoutumaan Rakennuttajasopimukseen 3 oikeuksineen ja velvoitteineen.
<i>Osapuoli</i>	Rakennuttajasopimuksen 3 osapuoli erikseen.
<i>Palvelukonseptit</i>	Autopaikat, jotka sijaitsevat maantasoisilla autopaikkatonteilla (LPA), yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali, joita Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueilla.  Sopimusalueella 3 ei Palvelukonsepteihin sisälly auto- paikkoja.
<i>Palveluyhtiö</i>	Kalasadaman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4)
<i>Perustajaosakkaat</i>	Palveluyhtiön perustamissopimuksen allekirjoittaneet Kaupunki ja muut tahot.
<i>Rakennusaikainen hallintoaika</i>	Osapuolten hallintoaika Osakasyhteisössä ennen rakennusvalvontaviranomaisen rakennusten käyttöön ottoon hyväksymistä edeltävää aikaa.  Edellä mainitulla tarkoitetaan kuitenkin Osakasyhteisön ollessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö tämän yhtiökokouksissa tapahtuvaa hallinnon luovutusta asukkaille edeltävää aikaa.
<i>Rakennuttaja</i>	Asuntotontin suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta vastaava taho. Rakennuttajalla tarkoitetaan myös rakennusliikkeitä ja Helsingin kaupunkia asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta.
<i>Rakennuttajasopimus</i>	Rakennuttajasopimuksen Osapuolten välillä tehtävä vakimuotoinen sopimus, joka pyritään kussakin tapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samantyyppisillä ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Rakennuttajasopimus. Rakennuttajasopimukset yksilöidään numeroimalla Rakennuttajasopimukset Sopimusalueittain.  Rakennuttajasopimukseen sisältyy kunkin Sopimusalueen Rakennuttajia koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta-aluetta koskevia kaikille Rakennuttajille yhteisiä ehtoja.  Rakennuttajasopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.
<i>Rakennuttajasopimus 3</i>	Sopimusalueen 3 rakennuttajasopimus.  Rakennuttajasopimuksella 3 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.
<i>Sopimusalue 3</i>	Sopimusalue 3, joka on rajattu keltaisella viivalla liitteeseen 2.

*Sopimusalue/Sopimusalueet*

Palveluyhtiön sopimusalue/kaikki sopimusalueet yhdessä, kun niihin viitataan yleisellä tasolla tarkoittaen jokaista Sopimusaluetta/kaikkia Sopimusalueita. Sopimusalueet yksilöidään numeroimalla Sopimusalueet.

*Varauksensaaja*

Sopimusalueen asuntotontin Rakennuttaja tai muu taho, jolle Kaupunki on varannut tontin hankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

## **KALASATAMAN RAKENNUTTAJASOPIMUS 3**

### **1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET**

- 1.1. Helsingin kaupunki (Y-tunnus 0201256-6)
- 1.2. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9)
- 1.3. Y-Säätiö sr (Y-tunnus 0623680-7)
- 1.4. Yrjö ja Hanna -säätiö sr (Y-tunnus 1059533-5)
- 1.5. Aktiiviset Seniorit ry (Y-tunnus 1765730-8)
- 1.6. NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9 )
- 1.7. Lakea Oy (Y-tunnus 0182213-7)
- 1.8. Jatke Uusimaa Oy (Y-tunnus 2469096-6)
- 1.9. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9)
- 1.10. Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy (Y-tunnus 1799608-6)
- 1.11. Oulun Rakennusteho Oy (Y-tunnus 1000124-2)
- 1.12. Suomen keskuskodit Oy (Y-tunnus 2826843-9)
- 1.13. TA-Rakennuttaja Oy (Y-tunnus 1447260-7)
- 1.14. EKE-Rakennus Oy (Y-tunnus 2321457-0)
- 1.15. A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8)
- 1.16. Village Development Osk (Y-tunnus 2994632-6)
- 1.17. LIM Living in Metropolises SCE
- 1.18. Avain Yhtiöt Oy (Y-tunnus 2308788-2)
- 1.19. Avain Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 1951766-7)
- 1.20. YIT Suomi Oy (Y-tunnus 1565583-5)
- 1.21. SSA Project Oy (Y-tunnus 2551984-5)

### **2. SOPIMUKSEN TAUSTA**

Kalasadaman uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermannin) kaupunginosissa 2030-luvulle. Kalasatamaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai



asemakaavojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy on perustettu uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäästösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueillaan keskitetysti Osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia Palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät Osakasyhteisöt tulevat myös Palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla toimivat asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nykyään asuntotuotannolle) varattujen että varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki.

Tämän vuoksi jokainen Osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi Palveluyhtiöön, tekemään Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita ja D-osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan Investointimaksuja sekä Käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Osapuolet ovat allekirjoittaneet Rakennuttajasopimuksen 3 liitteessä 2 määritellyn ja keltaisella rajatun Sopimusalueen 3 Palvelukonseptien toteuttamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Sopimusalueella 3 Palvelukonsepteihin sisälly autopaikkoja.

### **3. SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Rakennuttajasopimuksen 3 tarkoituksena on määrittellä Osapuolten keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet, joita heidän on noudatettava A-osakkeiden haltijoina Palveluyhtiössä, liittyen muun muassa Palveluyhtiön perustamiseen, toimialaan ja tehtäviin, rakennusaikaiseen hallintoon, A-osakkeiden merkitsemiseen/ostamiseen/maksamiseen, toiminta-alueen laajentamiseen ja suunnattuihin osakeanteihin, hallinnon luovuttamiseen ja A-osakkeiden myymiseen Osakasyhteisöille ja sopimusasiakirjoihin mahdollisesti tehtäviin muutoksiin.

Rakennuttajasopimuksella 3 sovitaan siten Osapuolten kesken muun muassa niistä ehdoista ja periaatteista, joiden mukaan

- Osapuoli sitoutuu merkitsemään/ostamaan/ja maksamaan Palveluyhtiön A-osakkeita ja Osapuoli tulee Palveluyhtiön osakkaaksi,
- Palveluyhtiö sitoutuu toteuttamaan Sopimusalueelle 3 sille kuuluvat Palvelukonseptit sekä vastaamaan niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta, uudistamisesta ja operoinnista,
- Osapuoli sitoutuu huolehtimaan sille varatun asuntotontin osalta muun muassa siitä, että Osakasyhteisö tekee Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttösopimuksen 3, merkitsee/maksaa käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti ja niiden Investointikustannusten rahoittamiseksi Palveluyhtiön C3- ja/tai D-sarjojen osakkeet ja tulee niiden osalta Kaupungin määräämin ehdoin Palveluyhtiön osakkeenomistajaksi,
- Osapuoli sitoutuu toteuttamaan ja myötävaikuttamaan kaikkiin käytettävissä

olevin keinoin Rakennusaikaisena hallintoaikanaan Osakasyhteisössä Merkintä- ja käyttösojimus 3:n noudattamista kaikilta osin ja

- Palveluyhtiön hallinto luovutetaan muuttamalla äänivallattomat osakkeet äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille.

#### **4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET**

##### **4.1. Palvelukonseptien toteuttaminen**

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasataman Sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia maantasoisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei Kaupunki esimerkiksi jonkin Sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai Palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättää. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että Sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat Palvelukonseptien osalta toisistaan.

Sen sijaan Palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät Kaupunki ja Palveluyhtiö jonkun Sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päättää. Palveluyhtiön toteuttavaksi voi tulla myöhemmillä Sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) toteutettavia maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, mikäli Kaupungin ja Palveluyhtiön välillä asiasta sovitaan.

Toiminnassa Osakasyhteisöihin/osaikkaisiin nähden Palveluyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

##### **4.2. Palvelukonseptien rahoittaminen**

###### **4.2.1. Investointikustannusten rahoittaminen**

Palvelukonseptien Investointikustannukset rahoitetaan Sopimusalueittain yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittäville B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinnoilla, ja Investointimaksuilla, siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden Merkintähinnoilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Merkintähinnat ja Investointimaksut määritellään Sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja Käyttömaksuja.

A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan perustamisvaiheessa Palveluyhtiön osakepääomaan. Muutoin A-osakkeiden sekä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinta sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

#### **4.2.2. Käyttökustannusten rahoittaminen**

Palvelukonseptien Käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä perittävillä Käyttömaksuilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kalasataman Lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

#### **4.3. Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio**

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueen Sopimusalueelta 2 vaiheittain asema-kaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli Sopimusalueille. Rakennuttajasopimuksella 3 sovitaan Osapuolten kesken, että Kaupunki esittää alueen omistajana Kalasataman Palvelu 2 Oy:n päätettäväksi sen laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiöiden Lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta liitteeseen 3 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Osapuolet sopivat, että Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle lopetettavaksi missä laajentumisvaiheessa tahansa sen toiminta-alueen laajentaminen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan Palveluyhtiötä, ja esittää perustettavaksi, jos katsoo tarkoituksenmukaiseksi, muille asemakaava-alueille vastaavaa toimintaa jatkamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun Lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentumiseen liittyvien suunnattujen osakeantien järjestämisen osalta viitataan kohdassa 9 mainittuihin ehtoihin ja periaatteeseen.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on huomioitu Kalasataman Palvelu Oy:n mahdollinen sulautuminen (fuusio) siihen siten, että Kalasataman Palvelu Oy:n sopimusalueeksi on varattu Sopimusalue 1 ja merkittäviksi äänivallattomiksi osakkeiksi B1-, C1- ja D- osakkeet. Lisäksi sulautumisen yhteydessä on tarkoitus muodostaa Sopimusalueen 1 kullekin tontille A-osake ja pyrkiä noudattamaan sulautumisessa muutoinkin mahdollisimman yhdenmukaisia periaatteita kuin muillakin Sopimusalueilla.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:n hallituksessa sekä varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa sekä Rakennusaikaisella hallintoajallaan myös Osakasyhteisöissä esittämään, hyväksymään ja kannattamaan edellä mainittuja Kaupungin Palveluyhtiölle tekemiä esityksiä, kuten toiminta-alueen laajentamista ja suunnattujen osakeantien järjestämistä, ja palveluyhtiöiden sulautumista koskevaa esitystä, sekä niiden edellyttämiä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia päätöksiä.

#### **4.4. Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi**

Palveluyhtiö voi toimintaansa varten omistaa ja hallita osakkeita, osuuksia, kiinteistöjä, rakennuksia ja rakenteita sekä myydä omia ja omistamiensa muiden yhtiöiden osakkeita ja arvopapereita. Palveluyhtiö voi myös omistaa ympäristötaidetta ja siihen liittyviä rakenteita ja tiloja.

Palveluyhtiö voi tarjota toimialansa mukaisia palveluita myös muille kuin Palveluyhtiön osakkaille, mikäli siitä ei aiheudu haittaa Palveluyhtiön osakkaille. Perittävien korvausten suuruudesta päättää tällöin Palveluyhtiön hallitus.

Palveluyhtiö voi hoitaa myös jätehuoltoa, kierrätystä ja muuta Osakasyhteisöjä/osakkaita/asukkaita koskevaa/palvelevaa neuvontaa yleisellä tiedottamisella sekä erilaisia ympäristötaiteen ylläpitoon ja/tai niihin liittyviä/rinnastettavia tehtäviä.

Mainitusta toiminnasta syntyvät mahdolliset tuotot on käytettävä ensisijaisesti ylläpidosta ja muusta po. toiminnasta syntyvien kustannusten kattamiseen.

Palveluyhtiö voi antaa edellä mainitut tehtävät tai niihin liittyvät/ rinnastettavat tehtävät ulkopuolisen tehtäväksi edellä mainituin ehdoin.

Palveluyhtiöllä on siten oikeus tarvittaessa vuokrata kulloinkin vapaina olevia autopaikkoja hallituksen päättämällä tavalla ilman osakkeenomistajan suostumusta lähialueen asukkaiden ja yritysten käyttöön vuorottaispysäköinnin mahdollistamissa rajoissa, mikäli tästä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle.

Palveluyhtiöllä on myös oikeus luovuttaa pysäköintitoiminta ja/tai yhteispihatontit ja/tai yhteiskerhotilatoiminta ja/tai alueportaali operaattorin hoidettavaksi Palveluyhtiön ja kunkin operaattorin välillä sovittavien tavanomaisten ehtojen mukaisesti, mikäli tästä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle, yhteispihatonteille, yhteiskerhotilatoiminnalle, eikä alueportaalien käytölle.

Osapuolten tavoitteena on, että autopaikkojen, yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttöaste on mahdollisimman korkea. Näin ollen Osapuoli sitoutuu vaadittaessa ilmoittamaan Palveluyhtiölle sellaisista autopaikoista, yhteispihatonteista, yhteiskerhotiloista ja alueportaalista, joille ei löydy käyttäjää.

#### **4.5. Sopimusalueilla tehtävät sopimukset**

Kunkin Palveluyhtiön Sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein Kau-pungin ja Varauksensaajien välillä Rakennuttajasopimus sekä Palveluyhtiön ja kunkin Osakasyhteisön välillä Merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden Rakennuttajasopimukset ja Merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Rakennuttajasopimuksen ja Merkintä- ja käyttösopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri Sopimusalueilla muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi asemakaavojen määräykset, rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Samoin Sopimusalueilla voivat vaihdella Palvelukonseptit sekä Merkintähintojen, Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrät eri osakelajien välillä. Investointimaksut ja Käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri Sopimusalueilla.

### **5. MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUKSEN TEKEMINEN OSAKASYHTEISÖISSÄ**

Osapuoli sitoutuu huolehtimaan kunkin sille varatun asuntotontin osalta, että Osakasyhteisö tekee käyttämiensä Palvelukonseptien osalta Palveluyhtiön kanssa liitteenä 1 olevan mallin mukaisen Merkintä- ja käyttösopimuksen 3.

Ryhmärakennuttamishankkeissa rakennuttajakonsultit tai muu ryhmää edustava taho sitoutuvat huolehtimaan mainitun velvollisuuden sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

Merkintä- ja käyttö sopimus 3 on tehtävä viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa huolellisesti Merkintä- ja käyttö sopimukseen 3 ja sitoutuvansa toteuttamaan ja myötävaikuttamaan kaikin käytettävissä olevin keinoin Rakennusaikaisena hallintoaikanaan Osakasyhteisöissä Merkintä- ja Käyttö sopimuksen 3 noudattamista kaikilta osin.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Merkintä- ja käyttö sopimukseen 3 voidaan tehdä tämän sopimuksen 16. kohdan ehtojen ja periaatteiden mukaisia muutoksia. Osapuolilla on oikeus saada muutoksista tieto ja esittää niistä kommentteja kahden viikon kuluessa tiedon saatuaan.

## **6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ**

### **6.1. Palveluyhtiön osakelajit ja äänimäärät**

Palveluyhtiössä voi olla yhtiöjärjestyksen mukaan A-osakkeita, B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita sekä D-osakkeita.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta.

### **6.2. Sopimusalueella 3 merkittävät osakelajit**

Sopimusalueella 3 merkitään A-osakkeita, yhteispihatonttien osalta C3-osakkeita sekä yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta D-osakkeita. Rakennuttajasopimuksessa 3 käsitellään tarkemmin tonttien Varauksensaajille kuuluvien äänioikeutettujen A-osakkeiden merkintää.

### **6.3. A-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3**

Kunkin A-osakkeen Merkintähinta ja merkintä ehdot määritetään Sopimusalueella 3 yhtäläisin perustein ottaen huomioon Palveluyhtiön yhtiökokouksen osakeantivaltuutuksen ja hallituksen suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet sekä Rakennuttajasopimuksen 3 tässä kohdassa mainitut ehdot (muun muassa kiinteistö lautakunnan päätös 30.6.2016, 315 §).

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien Varauksensaajat (Rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki.

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) Palveluyhtiön A-osake.

Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle Varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava Varauksensaaja. Kerrosneliömetrimää-

rien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät Varauksensaajat sovi asiaa.

Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta, eikä Rakennuttajasopimusta allekirjoiteta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

Palveluyhtiön A-osakkeen Merkintähinta on tuhat (1 000) euroa per osake, ja se kirjataan laajentumisvaiheessa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Mikäli Varauksensaajan aloitteesta laadittavan tonttijaon perusteella tonttien lukumäärä vähenee, Palveluyhtiöllä on oikeus mitätöidä ylimääräinen A-osake/tontti ja olla palauttamatta A-osakkeen Merkintähintaa Varauksensaajalle. Mikäli tonttijaolla muodostetaan uusia tontteja esimerkiksi tilanteessa, joissa tontilla on kaksi tai useampi Varauksensaaja, kunkin uuden tontin Varauksensaaja merkitsee yleisen periaatteen mukaisesti yhden A-osakkeen/tontti.

#### **6.4 A-osakkeen merkintäsitoumus**

Kaupunki/Varauksensaaja sitoutuu Rakennuttajasopimuksen 3 allekirjoittamisella merkittämään ottaen huomioon kohdassa 6.3 mainitut A-osakkeiden merkintähinnan ja merkintäehdot Palveluyhtiön A-osakkeita seuraavasti:

<u>Merkitsijä</u>	<u>Merkittävät A-osakkeet</u>	<u>Merkintähinta</u>
Helsingin kaupunki (asuntotuotanto ja varaamattomat tontit)	61 - 110 (50 kpl)	50 000 euroa
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr	111 – 112 (2 kpl)	2 000 euroa
Yrjö ja Hanna -säätiö sr	113 (1 kpl)	1 000 euroa
Aktiiviset Seniorit ry	114 (1 kpl)	1 000 euroa
NAL Asunnot Oy	115 – 116 (2 kpl)	2 000 euroa
Lakea Oy	117 (1 kpl)	1 000 euroa
Jatke Uusimaa Oy	118 (1 kpl)	1 000 euroa
Oulun Rakennusteho Oy	119 (1 kpl)	1 000 euroa
Suomen keskuskodit Oy	120 (1 kpl)	1 000 euroa
TA-Rakennuttaja Oy	121 - 122 (2 kpl)	2 000 euroa
EKE-Rakennus Oy	123 (1 kpl)	1 000 euroa
A-Kruunu Oy	124 - 125 (2 kpl)	2 000 euroa
Village Development Osk	126 (1 kpl)	1 000 euroa

Avain Asumisoikeus Oy	127 (1 kpl)	1 000 euroa
YIT Suomi Oy	128 – 130 (3 kpl)	3 000 euroa
SSA Project Oy	131 (1 kpl)	1 000 euroa

Edellä mainittu merkintä tehdään ehdolla, että Palveluyhtiön hallitus päättää edellä mainittuja A-osakkeita koskevasta suunnatusta osakeannista.

Kaupunki/Varauksensaaja sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä A-osakkeiden Merkintähinnan Palveluyhtiölle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa edellä mainitusta Palveluyhtiön hallituksen päättämästä suunnatusta osakeannista (antipäätös), ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Kaupungille/Varauksensaajalle laskun. Mikäli Kaupunki/Varauksensaaja ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Kaupunki/Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan Palveluyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu rakennuttajakonsultille tai muulle ryhmää edustavalle taholle.

Palveluyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet A-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Palveluyhtiön tilille.

Samalla muut Osapuolet oikeuttavat Kaupungin kirjaamaan edellä mainituissa A-osakkeiden merkintätiedoissa tapahtuneet muutokset Kaupungilla olevaan alkuperäiseen Rakennuttajasopimus 3:n sopimuskappaleeseen.

### **6.5. Osakkeiden merkintä Osakasyhteisöissä Sopimusalueella 3**

Osapuoli sitoutuu huolehtimaan kunkin sille varatun asuntontin osalta Rakennusaikaisella hallintoajallaan Osakasyhteisössä siitä, että Osakasyhteisö merkitsee/ostaa Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 liitteestä 1 ilmenevät tontille kuuluvat C3- ja/tai D-osakkeet mainitusta sopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu ryhmärakennuttajille. Rakennuttajakonsultit sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan mainitun maksuvelvoitteen sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

## **7. A-OSAKKEEN MYYMINEN UUDELLE VARAUSENSAAJALLE JA TÄMÄN LIITTYMINEN UUTENA OSAPUOLENA RAKENNUTTAJASOPIMUKSEEN**

Kaupunki sitoutuu myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle Varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena Osapuolena Rakennuttajasopimuksen 3 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja.

Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

Samalla muut Osapuolet oikeuttavat Kaupungin kirjaamaan A-osakkeiden ostajien sitouttamiset uusina Osapuolina Rakennuttajasopimuksen 3 oikeuksiin ja velvoitteisiin vain Kaupungin alkuperäiseen sopimuskappaleeseen esimerkiksi siihen liitettävällä asiakirjalla (lisälehdellä).

## **8. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN**

Mikäli tietyn osakelajin Merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin Palvelukonseptien Investointikustannuksia, Palveluyhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä Osakasyhteisöiltä Investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei A-osakkeenomistaja ole velvollinen suorittamaan Merkintä-hinnan lisäksi muita maksuja.

Palveluyhtiö voi myös tarvittaessa järjestää Investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Palveluyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina [vastikkeina] osakkeenomistajilta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Osapuoli sitoutuu edellä mainittuihin lisärahoituksen järjestämistä koskeviin periaatteisiin ja hyväksyy niiden mukaisesti myöhemmin toteutettavat Investointimaksut ja lisälainoituksen järjestämisen.

## **9. MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO**

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen asuntotonttien osalta ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (1 A-osake/asuntotontti).

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen uudet Osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä Palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

Osapuolilla ei ole, eikä muilla aikaisempien Sopimusalueiden Osakasyhteisöillä tai osakkeenomistajilla ole edellä mainittuihin Palveluyhtiön uusiin osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

Kunkin uuden Osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein Palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatontteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C4-, C5-, C6- ja C7- ja D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu Osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään. Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi B4-, B5-, B6- ja B7-osake, ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi C4-, C5-, C6- ja C7-osake, ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi D-osake, ellei Palveluyhtiö muuta päättä.



Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A- ja/tai B4-, B5-, B6-, B7- ja/tai C4-, C5-, C6-, C7- ja/tai D-osakkeiden antamisesta koskevassa päätöksessään noudatettavan Merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden Merkintähinta kirjataan Palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

A-osakkeiden omistaja sitoutuu hyväksymään toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät sekä kohdassa 4.3 mainitun palveluyhtiöiden välisen mahdollisen sulautumisen. Samalla A-osakkeiden omistaja sitoutuu hyväksymään osakeanneista ja mainitusta sulautumisesta johtuvat Palveluyhtiön osakeomistustensa prosentiosuuksien pienentymiset.

## **10. PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ**

### **10.1. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus**

Palveluyhtiön hallinto (mm. omistus ja hallitustehtävät) on tarkoitus luovuttaa rakentamisajan jälkeen Osakasyhteisöille Palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään Kalasataman Lopullisen toiminta-alueen Palvelukonseptien tai muiden Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden mahdollisten toimintojen tai/ja hallitsemien alueiden (ks. kohta 4.3) tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille, jolloin kunkin Sopimusalueen Rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan päättää Palveluyhtiön hallitus yksimielisesti.

Osapuolet tiedostavat ja ymmärtävät, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta sekä jäljempänä määritelty B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntaminen ja A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille voi olla vasta 2030-luvulla.

Osapuolet huolehtivat, että Palveluyhtiö laatii ennen edellä mainittuja toimenpiteitä ja Palveluyhtiön hallinnon luovutusta Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välillä osakassopimuksen, joka perustuu Merkintä- ja käyttösopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin. Lisäksi Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan, että Osakasyhteisöt sitoutuvat tähän osakassopimukseen.

Osapuolet ovat tietoisia, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen, ja/tai osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu liittymään Palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

### **10.2. Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi**

Palveluyhtiö voi päättää Osakasyhteisöjen yhdenvertaisuuden takaamiseksi Rakennuttajasopimuksen 3 kohdassa 10.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä

Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että Osakasyhteisöjen omistamat B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6-, B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6-, C7-osakkeet ja D-osakkeet tuottavat äänioikeuden sekä muut osakeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehdoin. Mainittuja osakkeita muunnettaessa niiden tuottamat äänimäärät suhteutetaan toisiinsa osakkeista maksettujen tai maksettävien Merkintähintojen perusteella kuitenkin siten, että kustakin autopaikkaosakkeesta (B1, B2, B3, B4, B5, B6 ja B7) saa muunnettaessa saman äänimäärän, kustakin yhteispihaosakkeesta (C1, C2, C3, C4, C5, C6 ja C7) saman äänimäärän ja yhteiskerhotila- ja alueportaaliosakkeesta D aina saman äänimäärän.

Lisäksi hallinnon luovutuksen jälkeen päätöksenteko on sidottu osakelajeittain siten, että auto-paikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voi osallistua ainoastaan B1 – B7-osakkeiden omistajat ja yhteispihoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan C1 – C7-osakkeiden omistajat sekä yhteiskerhotiloja ja alueportaalialia koskevien asioiden päätöksentekoon D-osakkeiden omistajat.

Osakelajin muuntamisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 10.1. mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

### **10.3. A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille**

Osapuoli sitoutuu myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin tontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen kyseisen tontin Osakasyhteisölle Rakennuttajasopimuksen 3 kohdassa 10.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja/luovutuksensaaja.

Lisäksi A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 10.1. mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi Osakasyhteisö, niin edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkittämisessä noudatettavia periaatteita.

## **11. OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI**

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että Palveluyhtiö ei anna sen osakkeista osakekirjoja. Palveluyhtiön osakeomistukset todentuvat sen ylläpitämien osakeyhtiölain mukaisten osake- ja osakasluetteloiden perusteella.

Mikäli Palveluyhtiön osakkeista annetaan myöhemmin osakeyhtiölain säännösten mukaisesti osakekirjat, Osapuoli sitoutuu hallituksen niin päättäessä tallentamaan ne hallituksen nimeämän riippumattoman ja luotettavan kolmannen tahon lukuun.

Osapuoli sitoutuu olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Palveluyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

## **12. HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON**

Palveluyhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä.

Palveluyhtiön yhtiökokous valitsee jäsenet Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen. Kaupungilla on oikeus nimetä kaksi varsinaista jäsentä (ei sisällä rakennuttajakiintiössä olevan asuntotuotannon mahdollista jäsentä) Palveluyhtiön hallitukseen niin kauan kuin Kaupunki on osakkeenomistajana Palveluyhtiössä.

Rakennuttajien (mukaan lukien Kaupunki toimiessaan myös rakennuttajana) on sovittava vähintään kolmen ja enintään viiden jäsenen valitsemisesta Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen. Valittujen jäsenten tulee edustaa mahdollisimman monipuolisesti eri asunto-hankkeiden rahoitus- ja hallintamuotoja. Ellei hallituspaikkojen jaosta ja edustuksesta saavuteta yksimielisyyttä, mainitut hallitusjäsenet valitaan rakennuttajien edustamille tonteille kuuluvien Palveluyhtiön äänivaltaisten osakemäärien mukaisessa suhteessa.

Hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava myös vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä hyväksytysti käyttöön otettujen Osakasyhteisöjen talojen asukasedustajaa. Yhtiön hallitukseen tulee valita asukasjäsenet siten, että he edustavat mahdollisimman tasapuolisesti eri kaava-alueiden kiinteistöjä ja myös kiinteistöjen eri hallintamuotoja (omistusasunnot, vuokratilat ja asumisoikeustilat). Ellei hallituspaikkojen jaosta ja edustuksesta saavuteta yksimielisyyttä, mainitut hallitusjäsenet valitaan Osakasyhteisöjen edustamille tonteille kuuluvien Palveluyhtiön äänivaltaisten osakemäärien mukaisessa suhteessa.

Varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on kullakin Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehneen Osakasyhteisön edustajalla (yksi edustaja/Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehnyt Osakasyhteisö).

## **13. OSAPUOLEN TIEDOTUSVELVOLLISUUS**

Osapuolet ovat velvolliset markkinoidessaan Sopimusalueen 3 Osakasyhteisöjen osakkeita, osakeosuuksia tai asumisoikeuksia tarkoin selvittämään ostajille ja vuokralaisille 5. kohdassa tarkoitetun Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 sisällön ja merkityksen.

## **14. LOJALITEETTIVELVOITE**

Osapuolet vakuuttavat, että Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on toteuttaa Rakennuttajasopimuksen 3 ja sen liitteenä 1 olevan Rakennusaikaisella hallintoajallaan Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 tavoitteiden mukainen Kalasataman Palvelu 2 Oy:tä ja sen Palvelukonsepteja koskeva mahdollisimman laadukas ja edullinen sekä kaupunkikuvallisesti, teknisesti ja käytettävyydeltään edustava, hyvin toimiva ja tehokas kokonaisuus, minkä tarkoituksen saavuttamiseen Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan.

Tämän vuoksi Osapuolet sitoutuvat toimimaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:tä ja toisiaan kohtaan lojaalisti ja ottamaan toiminnassaan Palveluyhtiön ja muiden yhtiöiden yhtiökokouksissa, hallituksessa sekä muissa yhteyksissä huomioon Palveluyhtiön ja toisten Osapuolten toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

## **15. PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT PERIAATTEET JA RAJOITUKSET**

Palveluyhtiön osakkeiden hankkiminen luovutustoimin ja kunkin Rakennuttajasopimuksen siirtäminen vaatii Palveluyhtiön hallituksen suostumuksen. Palveluyhtiön hallituksen suostumusta ei kuitenkaan tarvita Kaupungin luovuttaessa varaamattomien asuntotonttien osalta merkitsemiään A-osakkeita, eikä silloin, kun kaikki A-osakkeet kokonaisuudessaan luovutetaan Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä Osakasyhteisöille.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiön osakkeet, Rakennuttajasopimukset ja Merkintä- ja käyttösopimukset ovat tonttikohtaisia, koska kukin osake ja sopimus liittyy ja kuuluu vain Sopimusalueen tietylle tontille.

Tämän vuoksi osakkeiden luovutuksensaajana A-osakkeen osalta voi olla ainoastaan kyseiseen osakkeeseen liittyvän asuntotontin Varauksensaaja.

Rakennuttajasopimusta ei voi siirtää. Ainoastaan mikäli Kaupunki luovuttaa varaamattomien tonttien osalta merkitsemiään A-osakkeita uudelle Varauksensaajalle tai mikäli A-osakkeiden luovuttamiseen on saatu Palveluyhtiön hallituksen suostumus, siirtyy myös kyseiseen tonttiin liittyvä ja A-osakkeen luovuttajaa sitova Rakennuttajasopimus luovutuksensaajalle (tämä velvoitetaan osakkeen luovutusasiakirjassa sitoutumaan Rakennuttajasopimukseen).

Osapuolen myydessä tai muutoin luovuttaessa osakkeitaan huolehtii Osapuoli luovuttajana siitä, että A-osakkeen luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan ehdon perusteella noudattamaan Rakennuttajasopimusta kaikilta osin. Osapuoli vastaa luovuttajana itse kaikista Rakennuttajasopimuksesta johtuvista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on tullut Rakennuttajasopimuksen uudeksi Osapuoleksi.

Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan edellä mainittujen luovutusta koskevien velvoitteiden toteutumisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei edellä mainittujen ja myös Rakennuttajasopimuksen 3 ehtojen vastainen osakkeiden ja sopimusten luovutus missään tilanteessa vapauta luovuttajaa Rakennuttajasopimuksen 3 mukaisista velvoitteista.

## **16. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN**

Rakennuttajasopimuksen 3 olennaisten ja merkittävien sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä, ellei muutos perustu allekirjoituksen jälkeen tapahtuneisiin pakottaviin lainsäädännön, verotuksen tai viranomaispäätöksen muutoksiin tai muihin Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleviin pakottaviin perusteisiin.

Mikäli joku Rakennuttajasopimuksen 3 ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön, verotuksen muutoksen tai viranomaismääräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Rakennuttajasopimus 3 pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia.

Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Rakennuttajasopimuksen 3 muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja Rakennuttajasopimuksen 3 tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti. Lisäksi kussakin muutostilanteessa on pyrittävä ottamaan huomioon Osapuolten mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu.

Lisäksi Osapuolet sitoutuvat hyväksymään Rakennuttajasopimukseen 3 tehtävät muutokset seuraavissa tilanteissa:

- Rakennuttajasopimuksessa 3 ja/tai sen liitteissä esitetyt luvut, jotka ovat arvioita ja perustuvat allekirjoitushetkellä tiedossa oleviin suunnitelmiin, kuten esimerkiksi osakkeiden ja autopaikkojen lukumäärät, kerrosneliömetrimäärät, muuttuvat toteuttamisen edetessä ja edellyttävät mainittujen sopimusten muuttamisen;
- tarvittavat osakkeiden merkinnän korjaukset ja maksamiset, mikäli osakkeiden jakautumisen perusteena olevissa suhdeluvuissa tapahtuu muutoksia.
- Rakennuttajasopimuksessa 3 mahdollisesti ilmenevä virhe, puute tai myöhemmin ilmenevä uusi perusteltu tarve taikka sellainen lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomais määräyksen, asemakaavan tai muu olosuhteiden muutos, joka tekee mainitun sopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osapuolelle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osapuolelle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

Rakennuttajasopimukseen 3 tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Rakennuttajasopimuksen 3 mukaiset muutokset.

## **17. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN**

### **17.1. Sopimuksen voimassaolo**

Rakennuttajasopimus 3 tulee voimaan, kun toiminta-alueen laajentumishetken Varauksen-saajat ovat sen allekirjoittaneet.

Rakennuttajasopimus 3 on Osapuolten osalta voimassa siihen saakka, kunnes Palveluyhtiön hallinnon luovutus Osakasyhteisöille on toteutettu, äänivallattomat osakkeet on muunnettu äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja A-osakkeet on myyty Osakasyhteisöille.

### **17.2. Sopimuksen päättäminen**

Osapuolet eivät voi irtisanoa tai purkaa Rakennuttajasopimusta 3 ennen kohdassa 17.1 mainittua ajankohtaa, elleivät Osapuolet yhdessä muuta päätä tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla (muutoin kuin Rakennuttajana) on oikeus seuraamuksitta purkaa Rakennuttajasopimus 3 välittömästi päättämään sen tai niiden Osapuolten osalta, mikäli

- Osapuoli luopuu tontin varauksestaan tai olennaisesti laiminlyö Rakennuttajasopimuksessa 3, Rakennusaikaisella hallintoajallaan Osakasyhteisössä Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 tai tontin varaus- ja luovutusasiakirjassa mainittuja velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo niiden ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan;
- Osapuoli asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen taikka muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Osapuoli pysty suoriutumaan Rakennuttajasopimuksen 3, Rakennusaikaisella hallintoajallaan Osakasyhteisössä Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 tai tontin varaus- ja luovutusehtojen mukaisista velvollisuuksistaan.
- Osapuoli laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläke-

vakuutus- tai muiden vastaavien lakisääteisten yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

- Jos yksi tai useampi Osapuolena oleva rakennuttajaryhmän tai muun yhteenliittymän jäsenistä rikkoo tai laiminlyö edellä mainittuja velvoitteitaan edellä kuvatulla tavalla tai asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Osapuolella ja/tai kun Osapuoli on asetettu konkurssiin, on Osapuolen konkurssipesällä edellä esitetyissä tilanteissa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Osapuolen ja/tai Osapuolen konkurssipesän suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Mainituista purkamisista huolimatta Rakennuttajasopimus 3 pysyy muilta osin voimassa ja sitoo muita Osapuolia.

Osapuolen on siirrettävä Rakennuttajasopimuksen 3 purkamis- tai siirtotilanteessa Palveluyhtiön osakkeet joko Kaupungin nimeämälle tontin uudelle Varauksensaajalle tai Palveluyhtiölle. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja maksettavaksi tulevasta varainsiirtoveron suorittamisesta vastaa Rakennuttajasopimusta 3 rikkonut Osapuoli, tai mikäli tämä on maksukyvytön, Ostaja.

## **18. SALASSAPITO**

Osapuolet sitoutuvat olemaan ilmaisematta muille Palveluyhtiötä, sen osakkaita, Osakasyhteisöjä ja asiakkaita koskevia liike- ja ammattisalaisuuksia, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Tämä sitoumus on voimassa myös Rakennuttajasopimuksen 3 päättymisen jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta on noudatettava viranomaistoiminnan julkisuudesta annettua lainsäädäntöä.

## **19. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO**

Mikäli Osapuoli rikkoo tämän Rakennuttajasopimuksen 3 ehtoa/ehtoja, eikä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Palveluyhtiön esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikaise rikkomustaan, Palveluyhtiöllä on oikeus periä Osapuolelta jokaisesta sopimusrikkomuksesta sopimussakkona enintään 500 000 euroa. Sopimussakko maksetaan Palveluyhtiölle. Sopimussakko ei rajoita Osapuolen oikeutta saada vahingonkorvausta siltä osin kuin rikkomuksesta Osapuolelle aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## **20. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**

Rakennuttajasopimuksen 3 sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä, ellei toisin ole sovittu:

1. Rakennuttajasopimus 3
2. Liite 1 Merkintä- ja käyttösopimus 3
3. Liite 2 Sopimusalue 3
4. Liite 3 Arvioitu Lopullinen toiminta-alue

## **21. RIITOJEN RATKAISEMINEN**

Rakennuttajasopimuksesta 3 mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaistaan Helsingin käräjäoikeus.

## **22. ALLEKIRJOITUKSET**

Sopimusta on laadittu XXXXX (XX) samasanaista kappaletta, yksi Helsingin kaupungille ja yksi kullekin Varauksensaajana olevalle rakennuttajalle.

Helsingissä XX. päivänä XXXXXXkuuta 202X

Helsingin kaupunki	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
Y-Säätiö sr	Yrjö ja Hanna -säätiö sr
Aktiiviset Seniorit ry	NAL Asunnot Oy
Lakea Oy	Jatke Uusimaa Oy
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
Oulun Rakennusteho Oy	Suomen keskuskodit Oy
TA-Rakennuttaja Oy	EKE-Rakennus Oy
A-Kruunu Oy	Village Development Osk
LIM Living in Metropolises SCE	Avain Yhtiöt Oy
Avain Asumisoikeus Oy	YIT Suomi Oy

SSA Project Oy

Liitteet: -liite 1; Merkintä- ja käyttö sopimus 3  
-liite 2; Sopimusalue 3  
-liite 3; Arvioitu Lopullinen toiminta-alue

03.02.2021/mt

1

*KALASATAMAN PALVELU 2 OY:N*  
*MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUS 3*

*SOPIMUSALUE 3*



## SISÄLLYS

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET 8
2. SOPIMUKSEN TAUSTA 8
3. SOPIMUKSEN TARKOITUS 8
4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET 9
  - 4.1. *Palvelukonseptien toteuttaminen* 9
  - 4.2. *Palvelukonseptien rahoittaminen* 9
    - 4.2.1. *Investointikustannusten rahoittaminen* 9
    - 4.2.2. *Käyttökustannusten rahoittaminen* 10
  - 4.3. *Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio* 10
  - 4.4. *Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi* 10
  - 4.5. *Sopimusalueilla tehtävät sopimukset* 11
5. PALVELUKONSEPTIEN MÄÄRITTÄMINEN JA TOTEUTUS 12
  - 5.1. *Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus* 11
  - 5.2. *Yhteispihatonttien määrittäminen ja toteutus* 11
  - 5.3. *Yhteiskerhotilojen määrittäminen ja toteutus* 12
  - 5.4. *Alueportaalin määrittäminen ja toteutus* 13
  - 5.5. *Palvelukonseptien toteuttamisen kilpailuttamisesta* 13
6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ 13
  - 6.1. *Palveluyhtiön osakelajit ja äänimäärät* 13
  - 6.2. *Sopimusalueella 3 merkittävät osakelajit* 13
  - 6.3. *C3-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3* 14
  - 6.4. *D-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3* 14
  - 6.5. *Merkintähinnan muodostuminen* 15
    - 6.5.1. *Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen* 15
  - 6.6. *C3-osakkeen merkintäsitoumus* 16
  - 6.7. *D-osakkeen merkintäsitoumus* 16
7. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN 16
8. PALVELUKONSEPTIEN KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO JA OPEROINTI 17
  - 8.1. *Autopaikkojen käyttö* 17
  - 8.2. *Yhteispihatonttien käyttö* 17
  - 8.3. *Yhteiskerhotilojen käyttö* 18

- 8.4. Alueportaalin käyttö 18
  - 8.5. Palvelukonseptien operointi 18
  - 8.6. Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapito, ylläpito ja uudistaminen 19
9. PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN 19
- 9.1. Palveluyhtiön Käyttökustannukset 19
  - 9.2. Palveluyhtiön Käyttömaksut ja Käyttökustannusten rahoittaminen 19
10. MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO 21
11. PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ 22
- 11.1. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakas-sopimus 22
  - 11.2. Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi 22
  - 11.3. A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille 23
12. OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI 23
13. HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON 23
14. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS 24
15. LOJALITEETTIVELVOITE 24
16. PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUS-TEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT YLEISET PERIAATTEET JA RAJOITUKSET 24
17. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN 25
18. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN 26
- 18.1. Sopimuksen voimassaolo 26
  - 18.2. Sopimuksen päättäminen 26
19. SALASSAPITO 27
20. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO 27
21. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS 27

22. *RIITOJEN RATKAISEMINEN* 27

23. *ALLEKIRJOITUKSET* 28

*LIITTEET*

## KESKEISET KÄSITTEET

### *A-osakkeet*

Palveluyhtiön A-osakkeet, joita merkitään Sopimusalueilla yksi kappale/asuntotontti. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta. Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien Varauksensaajat, sekä Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki. Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle Varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava Varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät Varauksensaajat sovi asiaa.

### *B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet*

Palveluyhtiön B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet. B1-B7- osakkeet liittyvät autopaikkoihin, C1-C7-osakkeet liittyvät yhteispihatontteihin ja D-osakkeet liittyvät yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin. Osakkeen numero viittaa siihen Sopimusalueeseen, jolla asuntotontti sijaitsee ja johon osakkeet muodostetaan. Esimerkiksi autopaikkoihin liittyvät B1-osakkeet muodostetaan Sopimusalueelle 1.

Mainitut osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta. Mainittuja osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti Osakasyhteisöt.

Äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä.

### *Investointikustannukset*

Palveluyhtiön toimialan mukaiset Palvelukonseptien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset.

### *Investointimaksu/-t*

Palveluyhtiön investointikustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalin omakustannusperusteisilla Investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7- osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinnalla.

### *Kaupunki*

Helsingin kaupunki

### *Käyttökustannukset*

Kunnossapito-, puhtaanapito- ja ylläpitokustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset ja vastikkeet sekä Palveluyhtiön hallintokulut.

<i>Käyttömaksut</i>	Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksuilla, jotka perustuvat yhtiöjärjestykseen.
<i>Lopullinen toiminta-alue</i>	<p>Palveluyhtiöiden lopullisen toiminnan kattava alue, joka vastaa arviolta liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta. Lopullinen toiminta-alue muodostuu useista juoksevilla numerolla merkityistä Sopimusalueista.</p> <p>Kalasadaman Palvelu 2 Oy:llä on oikeus osaltaan laajentaa tai pienentää arvioitua Lopullista toiminta- aluetta.</p>
<i>Merkintähinta</i>	Kustakin osakkeesta Palveluyhtiölle maksettava määrä- hinta. Kunkin osakelajin osakkeille määritetään oma Merkintähinta. Saman osakelajin osakkeiden Merkintä- hinta voi vaihdella eri aikoina myös samalla Sopimus- alueella. Osakkeen Merkintähinnalla katetaan Palvelu- yhtiön toimialan mukaisten Palvelukonseptien rakentami- sesta aiheutuvat kustannukset.
<i>Merkintä- ja käyttö sopimus</i>	<p>Palveluyhtiön ja Osakasyhteisön välillä tehtävä vakio- muotoinen sopimus, joka pyritään kussakin tapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Merkintä- ja käyttö sopimus. Merkintä- ja käyttö sopimukset yksilöi- dään numeroimalla Merkintä- ja käyttö sopimukset Sopimusalueittain.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimukseen sisältyy kunkin Sopimus- alueen Osakasyhteisöjä koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta- aluetta koskevia kaikille Osakasyhteisöille yhteisiä ehtoja.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Merkintä- ja käyttö sopimus 3</i>	<p>Sopimusalueen 3 merkintä- ja käyttö sopimus.</p> <p>Merkintä- ja käyttö sopimuksella 3 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Osakasyhteisö</i>	Sopimusalueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö tai luonnollinen henkilö.
<i>Osapuoli/-et</i>	Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 osapuoli/-let (Palveluyhtiö ja Osakasyhteisö).
<i>Palvelukonseptit</i>	<p>Autopaikat, jotka sijaitsevat maantasoilla autopaikka- tonteilla (LPA), yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali, joita Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueilla.</p> <p>Sopimusalueella 3 ei Palvelukonsepteihin sisälly auto-</p>

paikkoja.

*Palveluyhtiö*

Kalasadaman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4)

*Rakennusaikainen hallintoaika*

Osapuolten hallintoaika Osakasyhteisössä ennen rakennusvalvontaviranomaisen rakennusten käyttöön ottoon hyväksymistä edeltävää aikaa.

Edellä mainitulla tarkoitetaan kuitenkin Osakasyhteisön ollessa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö tämän yhtiökokouksissa tapahtuvaa hallinnon luovutusta asukkaalle edeltävää aikaa.

*Rakennuttaja*

Asuntotontin suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta vastaava taho. Rakennuttajalla tarkoitetaan myös rakennusliikkeitä ja Helsingin kaupunkia asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta.

*Rakennuttajasopimus*

Rakennuttajasopimuksen Osapuolten välillä tehtävä vakiomuotoinen sopimus, joka pyritään kussakin tapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Rakennuttajasopimus. Rakennuttajasopimukset yksilöidään numeroimalla Rakennuttajasopimukset Sopimusalueittain.

Rakennuttajasopimukseen sisältyy kunkin Sopimusalueen Rakennuttaja koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palvelu-yhtiön Lopullista toiminta-aluetta koskevia kaikille Rakennuttajille yhteisiä ehtoja.

Rakennuttajasopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.

*Rakennuttajasopimus 3*

Sopimusalueen 3 rakennuttajasopimus.

Rakennuttajasopimuksella 3 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.

*Sopimusalue 3*

Sopimusalue 3, joka on rajattu keltaisella viivalla liitteeseen 3.

*Sopimusalue/Sopimusalueet*

Palveluyhtiön sopimusalue/kaikki sopimusalueet yhdessä, kun niihin viitataan yleisellä tasolla tarkoittaen jokaista Sopimusaluetta/kaikkia Sopimusalueita. Sopimusalueet yksilöidään numeroimalla Sopimusalueet.

*Varauksensaaja*

Sopimusalueen asuntotontin Rakennuttaja tai muu taho, jolle Kaupunki on varannut tontin hankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

## **KALASATAMAN MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUS 3**

### **1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET**

- 1.1** Kalasataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4) ja
- 1.2** Asunto Oy Helsingin XXX (Y-tunnus XXX) tai Matti Meikäläinen (luonnollinen henkilö), tontin 106XX/XX vuokralainen/omistaja

### **2. SOPIMUKSEN TAUSTA**

Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermannin) kaupunginosissa 2030-luvulle. Kalasatamaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai asemakaavojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kalasataman Palvelu 2 Oy on perustettu uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueillaan keskitetysti Osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia Palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät Osakasyhteisöt tulevat myös Palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla toimivat asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nykyään asuntotuotannolle) varattujen että varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki.

Tämän vuoksi jokainen Osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi Palveluyhtiöön, tekemään Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita ja D-osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan Investointimaksuja sekä Käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Selvyiden vuoksi todetaan, ettei Sopimusalueella 3 Palvelukonsepteihin sisälly autopaikkoja.

### **3. SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 tarkoituksena on määritellä Osapuolten keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet liittyen muun muassa Palveluyhtiön toimialaan ja tehtäviin, yhtiön rakennusaikaiseen hallintointiin, Investointikustannusten rahoittamiseen, C3- ja/tai D-sarjojen osakkeiden merkitsemiseen/maksamiseen, Käyttökustannusten kattamiseen, toiminta-alueen laajentamiseen ja suunnattuihin osakeantoihin, hallinnon luovuttamiseen Osakasyhteisöille ja sopimusasiakirjoihin mahdollisesti tehtäviin muutoksiin.

Merkintä- ja käyttö sopimuksella 3 sovitaan siten Osapuolten kesken muun muassa niistä ehdoista ja periaatteista, joiden mukaan

- Osakasyhteisö sitoutuu vuokraamansa/omistamansa asuntotontin osalta tekemään Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3, merkitsemään/maksamaan käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti ja niiden Investointikustannusten rahoittamiseksi Palveluyhtiön C3- ja/tai D-sarjojen osakkeita ja tulemaan niiden osalta Kaupungin määräämin ehdoin Palvelu-

yhtiön osakkeenomistajaksi,

- Palveluyhtiö sitoutuu toteuttamaan Sopimusalueelle 3 sille kuuluvat Palvelukonseptit sekä vastaamaan niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta, uudistamisesta ja operoinnista,
- Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle Investointikustannusten kattamiseksi tarvittavat Merkintähinnat ja Investointimaksut,
- Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle Käyttökustannusten kattamiseksi kuukausittaiset Palvelukonseptien Käyttömaksut ja
- Palveluyhtiön hallinto luovutetaan muuttamalla äänivallattomat osakkeet äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille.

#### **4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET**

##### **4.1 Palvelukonseptien toteuttaminen**

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasataman Sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia maantasoisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei Kaupunki esimerkiksi jonkin Sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai Palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että Sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat Palvelukonseptien osalta toisistaan.

Sen sijaan Palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät Kaupunki ja Palveluyhtiö jonkun Sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päättä. Palveluyhtiön toteuttavaksi voi tulla myöhemmillä Sopimusalueilla myös autopaikkatonteille (LPA) toteutettavia maanpäällisiä pysäköintilaitoksia, mikäli Kaupungin ja Palveluyhtiön välillä asiasta sovitaan.

Toiminnassa Osakasyhteisöihin/osaikkaisiin nähden Palveluyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä Palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

##### **4.2. Palvelukonseptien rahoittaminen**

###### **4.2.1. Investointikustannusten rahoittaminen**

Palvelukonseptien Investointikustannukset rahoitetaan Sopimusalueittain yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittäville B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinnoilla, ja Investointimaksuilla, siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden Merkintähinnoilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Merkintähinnat ja Investointimaksut määritellään Sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on



maksettava erikseen jäljempänä mainittuja Käyttömaksuja.

A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan perustamisvaiheessa Palveluyhtiön osakepääomaan. Muutoin A-osakkeen sekä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinta sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

#### **4.2.2. Käyttökustannusten rahoittaminen**

Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä perittävillä Käyttömaksuilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kalasataman Lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Palveluyhtiö asiassa muuta päätä.

#### **4.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio**

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueitaan Sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli Sopimusalueille. Rakennuttajasopimuksella 3 sovitaan Osapuolten kesken, että Kaupunki esittää alueen omistajana Kalasataman Palvelu 2 Oy:n päätettäväksi sen laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiöiden Lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta liitteeseen 3 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Osapuolet sopivat, että Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle lopetettavaksi missä laajentumisvaiheessa tahansa sen toiminta-alueen laajentaminen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan Palveluyhtiötä, ja esittää perustettavaksi, jos katsoo tarkoituksenmukaiseksi, muille asemakaava-alueille vastaavaa toimintaa jatkamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi Palvelu-yhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun Lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentumiseen liittyvien suunnattujen osakeantien järjestämisen osalta viitataan kohdassa 10. mainittuihin ehtoihin ja periaatteeseen.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on huomioitu Kalasataman Palvelu Oy:n mahdollinen sulautuminen (fuusio) siihen siten, että Kalasataman Palvelu Oy:n sopimusalueeksi on varattu Sopimusalue 1 ja merkittäviksi äänivallattomiksi osakkeiksi B1-, C1- ja D- osakkeet. Lisäksi sulautumisen yhteydessä on tarkoitus muodostaa Sopimusalueen 1 kullekin tontille A-osake ja pyrkiä noudattamaan sulautumisessa muutoinkin mahdollisimman yhdenmukaisia periaatteita kuin muillakin Sopimusalueilla.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan hyväksymään ja kannattamaan edellä mainittuja Kaupungin Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle tekemiä esityksiä, kuten toiminta-alueen laajentamista ja suunnattujen osakeantien järjestämistä, ja palveluyhtiöiden sulautumista koskevaa esitystä, sekä niiden edellyttämiä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia päätöksiä.

#### **4.4. Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi**

Palveluyhtiö voi toimintaansa varten omistaa ja hallita osakkeita, osuuksia, kiinteistöjä,

rakennuksia ja rakenteita sekä myydä omia ja omistamiensa muiden yhtiöiden osakkeita ja arvopapereita. Palveluyhtiö voi myös omistaa ympäristötaidetta ja siihen liittyviä rakenteita ja tiloja.

Palveluyhtiö voi tarjota toimialansa mukaisia palveluita myös muille kuin Palveluyhtiön osakkaille, mikäli siitä ei aiheudu haittaa Palveluyhtiön osakkaille. Perittävien korvausten suuruudesta päättää tällöin Palveluyhtiön hallitus.

Palveluyhtiö voi hoitaa myös jätehuoltoa, kierrätystä ja muuta Osakasyhteisöjä/osakkaita/asukkaita koskevaa/palvelevaa neuvontaa yleisellä tiedottamisella sekä erilaisia ympäristötaiteen ylläpitoon ja/tai niihin liittyviä/rinnastettavia tehtäviä.

Mainitusta toiminnasta syntyvät mahdolliset tuotot on käytettävä ensisijaisesti ylläpidosta ja muusta po. toiminnasta syntyvien kustannusten kattamiseen.

Palveluyhtiö voi antaa edellä mainitut tehtävät tai niihin liittyvät/ rinnastettavat tehtävät ulkopuolisen tehtäväksi edellä mainituin ehdoin.

Palvelukonseptien operoinnin osalta viitataan kohdassa 8.5 mainittuihin ehtoihin ja periaatteeseen.

#### **4.5. Sopimusalueilla tehtävät sopimukset**

Kunkin Palveluyhtiön Sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein Kaupungin ja Varauksensaajien välillä Rakennuttajasopimus sekä Palveluyhtiön ja kunkin Osakasyhteisön välillä Merkintä- ja käyttö sopimus. Sopimusalueiden Rakennuttajasopimukset ja Merkintä- ja käyttö sopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Rakennuttajasopimuksen ja Merkintä- ja käyttö sopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri Sopimusalueilla muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi asemakaavojen määräykset, rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Samoin Sopimusalueilla voivat vaihdella Palvelukonseptit sekä Merkintähintojen, Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrät eri osakelajien välillä. Investointimaksut ja Käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri Sopimusalueilla.

### **5. PALVELUKONSEPTIEN MÄÄRITTÄMINEN JA TOTEUTUS**

#### **5.1 Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus**

Palveluyhtiö ei toteuta Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 3 maantasoisille autopaikatonteille (LPA) autopaikkoja.

#### **5.2 Yhteispihatonttien määrittäminen ja toteutus**

Palveluyhtiö toteuttaa Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 3 liitteestä 1 ilmenevät Verkkosaaren pohjoisosan yhteispihatontit (AKah-pih, aikaisemmin AH) 10651/5, 10652/5 ja 10657/5. Asemakaavoihin ei ole merkitty Verkkosaaren pohjoisosan muihin kortteleihin, eikä Nihdin kortteleihin, yhteispihatontteja.

Tämän vuoksi Sopimusalueella 3 ainoastaan asuntotontit 10651/1-4, 10652/1-4 ja 6 ja 10657/1-4 tai niistä muodostettavat tontit sijoittavat leikki- ja oleskelualueitaan Palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille.

Palveluyhtiö vuokraa pitkäaikaisesti Kaupungilta yhteispihatontit ja toteuttaa ne, muttei niiden alapuolisia pysäköintilaitoksia ja huoltotiloja. Yhteispihatonttien rakennuttamiseen kuuluu myös niillä mahdollisesti sijaitsevien lopullisten pelastusreittien ja pelastuskaluston asemointipaikkojen sekä asemakaavaan merkittyjen huolto- tai muiden mahdollisten yhteyksien toteuttaminen (tämä ei koske asuntotonttien tarvitsemien mahdollisten väliaikaisen pelastusreittien ja asemointipaikkojen sekä muiden yhteyksien toteuttamista).

Palveluyhtiölle vuokrattavien AH-tonttien ja asuntotontteja palvelevien yksityisten kannenalaisten pysäköintilaitosten välinen hallintaraja on laitosten mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitosten yläpohjan vesieristeen suojabetonin yläpinta. Tällöin pysäköintilaitos vastaa siitä, että laitoksen kansi kestää kaikki sen päällä olevat rakenteet ja toiminnot, kuten esimerkiksi pelastusreittien käytön, ja sellaisesta kannen vahvistamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista, jotka sijaitsevat mainitun vastuurajan alapuolella.

Hallintaraja ja laitosten toteuttamisperiaatteet kirjataan tarkemmin Osakasyhteisöille luovutettavien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin/ kauppakirjoihin. Vastaavia periaatteita on tarkoitus noudattaa myös AH-tonteille toteutettavien mahdollisten kannenalaisten huoltotilojen osalta.

Palveluyhtiö voi sopia ja antaa sille kuuluville osin kunkin yhteispihatontin suunnittelun ja rakentamisen siihen rajautuvien asuntotonttien rakennuttajien tai haltijoiden/omistajien tehtäväksi. Tällöin pihasuunnittelija, mahdollinen rakennuttajakonsultti ja pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen Palveluyhtiöllä. Suunnittelukulut, rakennuttajakonsultin palkkio ja kilpailutetut urakoiden kustannukset ja urakkasopimus, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä, on etukäteen hyväksyttävä Palveluyhtiöllä. Palveluyhtiö tulee merkitä urakkasopimukseen tilaajaksi. Mainittujen kustannusten on perustuttava omakustannusperusteisiin yhteispihatonttien suunnittelusta ja rakentamisesta syntyviin eriteltyihin hintoihin tai luotettavan kustannuslaskijan arvioon.

### **5.3 Yhteiskerhotilojen määrittäminen ja toteutus**

Sopimusalueella 3 asemakaavojen mukaan AK- ja AK-1-korttelialueella harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia tiloja tulee rakentaa asuntotontille asukkaiden käyttöön 1,5 % (Nihti) tai 1 % (Verkkosaaren pohjoisosa) tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Tämän vuoksi Osakasyhteisö on velvollinen osallistumaan Palveluyhtiön ja/tai Kalasataman Palvelu Oy:n Lopulliselle toiminta-alueelle toteuttaman/-mien yhteiskerhotilan/-tilojen (harraste-, kokoontumis- ja muut vastaavat yhteistilat) rahoittamiseen seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Osakasyhteisön tulee sijoittaa yhteiskerhotilaan harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja 1 % tontin kerrosneliömetrimäärästä (k-m<sup>2</sup>) riippumatta siitä, mitä tontin asemakaavassa on asiasta mahdollisesti määrätty. Osakasyhteisö on tietoinen ja hyväksyy sen, että Palveluyhtiön hallitus ja/tai Kalasataman Palvelu Oy:n hallitus päättää/päyttävät yksin Lopullisen toiminta-alueen yhteiskerhotilan/-tilojen toteutuksen aikataulun, toteutustavan,

toiminnallisen sisällön ja tilojen kokonaismäärän. Lopullisella toiminta-alueella on oltava rakentamisen päätyttyä arviolta 2030-luvulla yhteiskerhotilaa yhteensä vähintään 3 000 k-m<sup>2</sup>, eikä toteutettava yhteiskerhotilan määrä perustu 1 % mukaan laskettuun kerrosal määrään.

Toteuttamisella voidaan tarkoittaa myös sitä, että Palveluyhtiö ja/tai Kalasataman Palvelu Oy ostaa kerhotilan/-tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai hankkii kerhotilaan/-tiloihin pysyvän käyttöoikeuden tai hankkii kerhotilan/-tilat käyttöönsä vuokraamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.

#### **5.4 Alueportaalin määrittäminen ja toteutus**

Palveluyhtiö toteuttaa Osakasyhteisöjen käyttöön alueportaalin. Palveluyhtiö sitoutuu perustamaan, päivittämään ja ylläpitämään Osakasyhteisöjen sisäiseen ja ulkoiseen tiedottamiseen tarkoitetun alueportaalin. Palveluyhtiö voi hankkia ja ostaa alueportaalin perustamiseen, päivittämiseen ja ylläpitämiseen tarkoitetut palvelut myös ostopalveluna.

#### **5.5 Palvelukonseptien toteuttamisen kilpailuttamisesta**

Palveluyhtiö on velvollinen kilpailuttamaan Palvelukonseptien toteuttamisen, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä. Palvelukonseptien toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten on oltava omakustannusperusteisia, kohtuullisia ja läpinäkyviä. Palveluyhtiön on noudatettava mainittujen töiden suorittamisen sekä mahdollisuuksien mukaan hinnoittelun osalta yhdenmukaisia periaatteita Osakasyhteisöjen välillä.

Osapuolet sitoutuvat edellä mainittuihin Palvelukonseptien määrittämistä ja toteuttamista koskeviin periaatteisiin ja hyväksyvät niiden mukaisesti myöhemmin määritettävät ja toteutettavat Palvelukonseptit.

### **6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ**

#### **6.1. Palveluyhtiön osakelajit ja äänimäärät**

Palveluyhtiössä voi olla yhtiöjärjestyksen mukaan A-osakkeita, B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita sekä D-osakkeita.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta.

#### **6.2. Sopimusalueella 3 merkittävät osakelajit**

Sopimusalueella 3 merkitään A-osakkeita, yhteispihatonttien osalta C3-osakkeita sekä yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta D-osakkeita. Sen sijaan B2-osakkeita ei merkitä, koska Palveluyhtiö ei toteuta Sopimusalueella 3 autopaikkoja. Merkintä- ja käyttösopimuksessa 3 käsitellään tarkemmin Osakasyhteisöille kuuluvien äänivallattomien C3- ja D-osakkeiden merkintää.

### **6.3 C3-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3**

Osakasyhteisöt (asuntotonttien 10651/1-4, 10652/1-4 ja 6 sekä 10657/1-4 tai niistä muodostettavat tonttien vuokralaiset/omistajat) merkitsevät liitteen 1 mukaisesti C3-osakkeita käyttämiensä Palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien osalta.

Kutakin asuntotontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiön C3-osake, ellei Palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi Osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei Palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

C3-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C3-osakkeen Merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

C3-osakkeen Merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei Palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta Sopimusalueen 3 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

C3-osakkeen Merkintähinta sijoitetaan Palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

### **6.4 D-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3**

Osakasyhteisöt merkitsevät liitteen 1 mukaisesti D-osakkeita käyttämiensä Palveluyhtiön hallinnoimien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta.

Kutakin asuntotontin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiön D-osake, ellei Palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.

Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi Osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei Palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen Merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaaali 1,53 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (rakennuskustannusindeksi 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen Merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei Palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen Merkintähinta sijoitetaan Palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

### **6.5. Merkintähinnan muodostuminen**

Kunakin C3- ja D-osakkeen Merkintähinta määritetään Sopimusalueella 3 yhtäläisin perusteina ottaen huomioon Palveluyhtiön yhtiökokouksen osakeantivaltuutuksen ja hallituksen suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet, Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 edellä mainitut asiaa koskevat ehdot sekä Osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä Palvelukonseptista tehdyistä ja tehtävistä investoinneista (muun muassa kiinteistölautakunnan päätös 30.6.2016, 315 §).

#### **6.5.1 Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen**

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa Osakasyhteisön hankintahinnan tarkistetaan C3-osakkeen ja D-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (rakennuskustannusindeksi 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22) viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sitä ajankohtaa vastaavaksi, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus on jätetty.

Muissa tapauksissa C3-osakkeen ja D-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (rakennuskustannusindeksi 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sitä ajankohtaa vastaavaksi, jolloin kaupunki päättää tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhemmän ajankohtaan, niin tällöin C3-osakkeen ja D-osakkeen Merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa C3- ja D-osakkeiden Merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää Palveluyhtiön hallitus siten, että päätös kohtelee osakeyhtiölain (624/2006) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen C3-osakkeen ja D-osakkeen Merkintähinnan sekä sen perusteena oleva omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttösopimuksen 3 allekirjoittamista.

Kunakin C3- ja D-osakkeen Merkintähinta eräännyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta C3- ja D-osakkeen Merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv 24 %) mahdollista arvonlisäveron korotusta vastaavasti.

### **6.6. C3-osakkeen merkintäsitoumus**

Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 allekirjoituksella liitteen 1 mukaisesti xxx kappaletta Kalasataman Palvelu 2 Oy:n C3-osakkeita xxxxx euron kappalehintaan, eli yhteensä xxxxxx euron merkintähinnasta.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Palveluyhtiölle Merkintä- ja käyttösopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Palveluyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu ryhmärakennuttajille. Rakennuttajakonsultit sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan mainitun maksuvelvoitteen sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

Palveluyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet C3-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden Merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Palveluyhtiön tilille.

### **6.7. D-osakkeen merkintäsitoumus**

Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 allekirjoituksella liitteen 1 mukaisesti xxx kappaletta Kalasataman Palvelu 2 Oy:n D-osakkeita xxxxx euron kappalehintaan, eli yhteensä xxxxxx euron merkintähinnasta.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Palveluyhtiölle Merkintä- ja käyttösopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Palveluyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu ryhmärakennuttajille. Rakennuttajakonsultit sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan mainitun maksuvelvoitteen sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

Palveluyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet D-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden Merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Palveluyhtiön tilille.

## **7. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN**

Mikäli tietyn osakelajin Merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin Palvelukonseptien Investointikustannuksia, Palveluyhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä Osakas-

yhteisöiltä Investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Palveluyhtiö voi myös tarvittaessa järjestää Investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Palveluyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina [vastikkeina] osakkeenomistajilta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Palveluyhtiö vastaa kaikista Lopullisella toiminta-alueella otettavista yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteuttamiseen tarvittavista rakentamis- ja pitkäaikaisista lainoista. Investointimaksuina kerättävät mainittujen Lopullista toiminta-aluetta koskevien lainojen lainanhoitokulut jaetaan kaikkien Sopimusalueiden Osakasyhteisöjen kesken D-osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa, ellei muuta sovita Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välillä.

Palveluyhtiö vastaa kaikista Sopimusalueella 3 otettavista yhteispihatonttien toteuttamiseen tarvittavista rakentamis- ja pitkäaikaisista lainoista. Investointimaksuina kerättävät mainittujen Sopimusaluetta 3 koskevien lainojen lainanhoitokulut jaetaan kaikkien Sopimusalueen 3 Osakasyhteisöjen kesken C3-osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa, ellei muuta sovita Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välillä. Sopimusalueen 3 Osakasyhteisöt eivät vastaa muiden Sopimusalueiden yhteispihatontteja koskevista lainoista.

Mikäli Palveluyhtiö on saanut tietyn osakelajin osalta ylimääräistä Merkintähintaa, tämä voidaan ottaa huomioon po. osakelajin osalta tulevien Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrissä.

Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainittuihin lisärahoituksen järjestämistä koskeviin periaatteisiin ja hyväksyy niiden mukaisesti myöhemmin toteutettavat Investointimaksut ja lisälainoituksen järjestämisen.

## **8. PALVELUKONSEPTIEN KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO JA OPEROINTI**

### **8.1. Autopaikkojen käyttö**

Palveluyhtiö ei toteuta Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 3 autopaikkoja.

### **8.2. Yhteispihatonttien käyttö**

C3-osakkeita merkitsevillä Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Kalasataman Palvelu 2 Oy:n Sopimusalueilla sen hallitsemissa ja ylläpitämiä yhteispihatontteja.

Lisäksi mikäli Kalasataman Palvelu Oy sulautetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn, pyritään asia järjestämään siten, että C3-osakkeita merkitsevillä Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää myös Sopimusalueella 1 (Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-alueella) yhteispihatonttien lisäksi Sörnäistenniemen asuntotonttien 10581/1, 10583/1 ja 10584/1-2 ja Kyläsaaren asuntotontin 21676/8 pihoja lukuun ottamatta mainituilta alueilta sosiaalivirastolle lasten päiväkotikäyttöön luovutettuja alueita. Tällöin vastaavasti Sopimusalueen 1 osalta C1-osakkeita merkinneillä Osakasyhteisöillä ja mainittujen asuntotonttien asukkailla on fuusion perusteella vastaava käyttöoikeus Kalasataman Palvelu 2 Oy:n hallitsemiin ja ylläpitämiin yhteispihatontteihin.

Palveluyhtiö pyrkii jatkossa asemakaavojen muututtua yhteispihatonttien osalta järjestämään tulevilla Sopimusalueilla yhteispihatonttien väliset käyttöoikeudet vain C-osakkeita



merkitsevien Osakasyhteisöjen kesken.

Palveluyhtiö voi päättää hallinnassaan olevien yhteispihatonttien tarkemmasta käytöstä huomioiden, ettei Osakasyhteisöille aiheuteta kohtuutonta haittaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei muilla kuin C3-osakkeita merkitsevillä Osakasyhteisöillä ole Kalasataman Palvelu 2 Oy:n Sopimusalueilla yhteispihatonttien käyttöoikeutta, eikä edellä mainittua mahdollisesti fuusion perusteella syntyvää käyttöoikeutta Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-alueella (sopimusalueella 1).

### **8.3. Yhteiskerhotilojen käyttö**

Osakasyhteisön/Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Kalasataman Lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavaa yhteiskerhotilaa/toteutettavia yhteiskerhotiloja. Kalasataman Palvelu 2 Oy:n hallituksella on oikeus yksin päättää kerhotilojen toiminnan sisällöstä ottaen huomioon, mitä kohdassa 5.3. yhteiskerhotiloista on mainittu.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n tarkoitus on sopia Kalasataman Palvelu Oy:n kanssa yhteiskerhotilojen toteutusta ja käyttöä koskevasta yhteistoiminnasta.

Kunkin kerhotilan käyttöoikeus alkaa silloin, kun mainittu tila on valmistunut ja kun se on hyväksytty käyttöön otettavaksi tai kun Palveluyhtiö on vuokraamalla tai osakkeet ostamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla saanut mainitun tilan hallinta- tai/ ja omistusoikeuden.

Palveluyhtiö voi päättää hallinnassaan olevien kerhotilojen tarkemmasta käytöstä huomioiden, ettei Osakasyhteisöille aiheuteta kohtuutonta haittaa.

### **8.4. Alueportaalin käyttö**

Alueportaalin perustamiseen ja ylläpitämiseen liittyvät kustannukset katetaan Investointi- ja Käyttömaksuilla yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Osakasyhteisöllä on mahdollisuus tuottaa Palveluyhtiön suostumuksella ja määrittelemän ehdoin alueportaaliin omia sisältöjään, joiden tekijänoikeus ja immateriaalioikeudet kuuluvat Osakasyhteisölle tai teoksen tekijälle. Palveluyhtiö ei kuitenkaan vastaa miltään osin Osakasyhteisön alueportaaliin tuottamasta sisällöstä, eikä sen lainmukaisuudesta, eikä mahdollista seuraamuksista. Muut tekijänoikeudet ja immateriaalioikeudet ovat Palveluyhtiöllä.

### **8.5. Palvelukonseptien operointi**

Palveluyhtiöllä on oikeus myydä palveluitaan myös muille kuin Osakasyhteisöille ja tehdä näiden kanssa tarpeelliset sopimukset Merkintä- ja käyttösopimuksesta 3 poikkeavin ehdoin ehdolla niin, ettei tästä aiheudu haittaa Osakasyhteisöille.

Palveluyhtiöllä on siten oikeus tarvittaessa vuokrata kulloinkin vapaina olevia autopaikkoja hallituksen päättämällä tavalla ilman osakkeenomistajan suostumusta lähialueen asukkaiden ja yritysten käyttöön vuorottaispysäköinnin mahdollistamissa rajoissa, mikäli tästä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle.

Palveluyhtiöllä on myös oikeus luovuttaa pysäköintitoiminta ja/tai yhteispihatontit ja/tai yhteiskerhotilatoiminta ja/tai alueportaali operaattorin hoidettavaksi Palveluyhtiön ja kunkin operaattorin välillä sovittavien tavanomaisten ehtojen mukaisesti, mikäli tästä ei aiheudu

haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle, yhteispihatonteille, yhteiskerhotilatoiminnalle, eikä alueportaalin käytölle.

Osapuolten tavoitteena on, että autopaikkojen, yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttöaste on mahdollisimman korkea. Näin ollen Osapuoli sitoutuu vaadittaessa ilmoittamaan Palveluyhtiölle sellaisista autopaikoista, yhteispihatonteista, yhteiskerhotiloista ja alueportaalista, joille ei löydy käyttäjää.

### **8.6. Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapito, ylläpito ja uudistaminen**

Palveluyhtiö vastaa toteuttamiensa autopaikkatonttien, yhteispihatonttien ja yhteiskerhotilan/-tilojen kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta. Samoin Palveluyhtiö vastaa alueportaalin ylläpidosta ja uudistamisesta.

Palveluyhtiö on velvollinen kilpailuttamaan, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä, mainittujen Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapidon, ylläpidon ja uudistamisen, joiden kustannusten on oltava omakustannusperusteisia, kohtuullisia ja läpinäkyviä. Palveluyhtiön on noudatettava mainittujen töiden tarjoamisen ja suorittamisen sekä mahdollisuuksien mukaan hinnoittelun osalta yhdenmukaisia periaatteita Osakasyhteisöjen välillä.

Palveluyhtiö voi antaa Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapidon, ylläpidon ja uudistamisen ulkopuolisen tehtäväksi.

## **9. PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN**

### **9.1. Palveluyhtiön Käyttökustannukset**

Palveluyhtiön käyttökustannuksilla tarkoitetaan Palveluyhtiön Lopullisella toiminta-alueella Palvelukonsepteista aiheutuvia kaikkia käyttökustannuksia, kuten kunnossa-, puhtaanapito-, ylläpito- ja uudistamiskustannuksia, tontinvuokria, vuokria, vakuutuksia tai käyttövastikkeita ja yhtiön hallintokuluja.

### **9.2. Palveluyhtiön Käyttömaksut ja Käyttökustannusten rahoittaminen**

Palveluyhtiön Käyttökustannukset katetaan merkittyjen ja maksettujen osakelajien osakkeiden omistajien (lukuun ottamatta Palveluyhtiön hallussa olevia osakkeita) suorittamalla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksuilla seuraavien tässä kohdassa mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Palveluyhtiön Käyttökustannukset katetaan perimällä Osakasyhteisöltä kuukausittain Palvelukonsepteista koko Lopullisen toiminta-alueen mukaisesti laskettua Käyttömaksua.

Palveluyhtiö ei peri Osakasyhteisöiltään/osakkailtaan palveluistaan suurempia käyttömaksuja kuin mitä on tarpeen Palveluyhtiön tarkoituksenmukaisen toiminnan järjestämistä ja toimintaedellytysten turvaamista varten.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Palvelukonseptien osalta Lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Palveluyhtiö asiassa muuta päätä.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain Käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa Käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

### **Autopaikkojen Käyttömaksun määrittäminen**

Autopaikkojen käyttömaksua ei peritä Sopimusalueella 3.

### **Yhteispihatonttien Käyttömaksun määrittäminen**

C3-osakkeiden omistajat ovat velvollisia suorittamaan yhteispihatonttien Käyttömaksua, jolla katetaan Palveluyhtiölle yhteispihatonteista aiheutuvat Käyttökustannukset.

Yhteispihatonttien Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määritettäessä huomioidaan Lopullisen toiminta-alueen yhteispihatonteista Palveluyhtiölle aiheutuvat kaikki Käyttökustannukset [kuitenkin aina kulloinkin aiheutuneiden Käyttökustannusten mukaisesti]. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille tonttien kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien [niitä vastaavien osakemäärien] mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueella 3 ainoastaan Verkkosaaren pohjoisosan asuntotontit 10651/1-4, 10652/1-4 ja 6 sekä 10657/1-4 tai niistä muodostettavat tontit osallistuvat Käyttökustannuksiin Palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien osalta (liite 1).

### **Yhteiskerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksun määrittäminen**

D-osakkeiden omistajat ovat velvollisia suorittamaan yhteiskerhotilan/-tilojen ja alueportaalin Käyttömaksua, jolla katetaan Palveluyhtiölle yhteiskerhotilasta/-tiloista ja alueportaalista aiheutuvat Käyttökustannukset, mukaan lukien neuvontapalveluista aiheutuvat kustannukset.

Kerhotilan/kerhotilojen ja alueportaalin Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määritettäessä huomioidaan Lopullisen toiminta-alueen kerhotilasta/kerhotiloista ja alueportaalista Palveluyhtiölle aiheutuvat kaikki Käyttökustannukset [kuitenkin aina kulloinkin aiheutuneiden Käyttökustannusten mukaisesti]. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille tonttien kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien [niitä vastaavien osakemäärien] mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueportaalin Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määriteltäessä huomioidaan Lopulliselta toiminta-alueelta alueportaalin ylläpidosta ja uudistamisesta aiheutuvat kaikki kustannukset (sisältää myös neuvontapalveluiden kustannukset).

### **Käyttömaksuja koskeva sitoumus**

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle edellä mainittujen Palvelukonseptien käyttömaksut ottaen huomioon edellä mainitut poikkeukset yhteispihatonttien osalta.

Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa Palveluyhtiön kunkin palvelukonseptin Käyttökustannuksista po. palvelukokonaisuuteen kohdistuvien osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa osakelajeittain laskettuna. Jos Palveluyhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus lisärahoituksella, kuten perimällä ylimääräistä Käyttömaksua, korottamalla Käyttömaksuja tai Palveluyhtiön ottamalla lainalla, joiden kustannuksista Osakasyhteisö vastaa osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa ottaen huomioon edellä mainitut poikkeukset, tai muulla Palveluyhtiön hallituksen päättämällä tavalla. Mikäli Palveluyhtiön rakennusaikana on jonakin ajankohtana valmistunut enemmän auto-

paikkoja ja/tai yhteispihatontteja ja/tai kerhotilaa kuin mitä sillä hetkellä tarvitaan liitteen 1 mukaisesti niille Osakasyhteisöille, joiden vuokraaman/omistaman asuntotontin rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi, mainittujen ylimääräisten autopaikkojen ja/tai yhteispihatonttien ja/tai kerhotilan/-tilojen Käyttökustannukset katetaan kustakin palvelukonseptista kerätyillä Merkintähinnoilla ja/tai Investointimaksuilla tai Palveluyhtiön hallituksen päättämällä muulla tavalla ottaen huomioon Osakasyhteisöjen yhdenvertainen kohtelu.

Palveluyhtiöllä on oikeus vuokrata edellä mainittuja ylimääräisiä autopaikkoja ja/tai kerhotilaa määräaikaisin tai toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin, mikäli Osakasyhteisöjen omaa tarvetta ei loukata.

## **10. MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO**

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nykyään asuntotuotannolle) varattujen asuntotonttien osalta ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (1 A osake/asuntotontti).

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen uudet Osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä Palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

Osapuolilla ei ole, eikä muilla aikaisempien Sopimusalueiden Osakasyhteisöillä tai osakkeenomistajilla ole edellä mainittuihin Palveluyhtiön uusiin osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

Kunkin uuden Osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein Palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatontteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C4-, C5-, C6- ja C7- ja D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu Osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään. Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi B4-, B5-, B6- ja B7-osake, ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi C4-, C5-, C6- ja C7-osake, ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi D-osake, ellei Palveluyhtiö muuta päättä.

Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A- ja/tai B4-, B5-, B6-, B7- ja/tai C4-, C5-, C6-, C7- ja/tai D-osakkeiden antamista koskevassa päätöksessään noudatettavan Merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden Merkintähinta kirjataan Palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kukin Osakasyhteisö allekirjoittaa merkinnän yhteydessä tätä Merkintä- ja käyttösopimusta 3 pääasiallisesti vastaavan Merkintä- ja käyttösopimuksen siten, että kutakin merkintää koskevat erityispiirteet voidaan ottaa sopimuksessa huomioon.

Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C4-,

C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät sekä kohdassa 4.3 mainitun palveluyhtiöiden välisen mahdollisen sulautumisen. Samalla Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään osakeanneista ja mainitusta sulautumisesta johtuvat Palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymiset.

## **11. PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ**

### **11.1. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus**

A-osakkeenomistajilla on tarkoitus luovuttaa Palveluyhtiön hallinto (mm. omistus ja hallitustehtävät) rakentamisajan jälkeen Osakasyhteisöille Palveluyhtiön hallituksen määräämän ajankohtana, kuitenkin viimeistään Kalasataman Lopullisen toiminta-alueen Palvelukonseptien tai muiden Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden mahdollisten toimintojen tai/ja hallitsemien alueiden (ks. kohta 4.3) tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille, jolloin kunkin Sopimusalueen Rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan päättää Palveluyhtiön hallitus yksimielisesti.

Osapuolet tiedostavat ja ymmärtävät, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta sekä jäljempänä määritellyt B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntaminen ja A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille voi olla vasta 2030-luvulla.

Osakasyhteisöllä ei ole oikeutta vaatia Palveluyhtiön hallinnon luovuttamista, eikä äänivallattomien osakkeiden muuntamista äänioikeutetuiksi osakkeiksi, eikä A-osakkeiden myymistä itselleen Rakennuttajasopimuksen osapuolilta, ennen edellä mainittua ajankohtaa.

Palveluyhtiön tulee laatia ennen edellä mainittuja toimenpiteitä ja Palveluyhtiön hallinnan luovutusta Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välinen osakassopimus, joka perustuu Merkintä- ja käyttösopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin.

Osapuolet ovat tietoisia, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen, ja/tai osakkeiden muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu liittymään Palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

### **11.2. Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi**

Palveluyhtiö voi päättää Osakasyhteisöjen yhdenvertaisuuden takaamiseksi Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 kohdassa 11.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että Osakasyhteisöjen omistamat B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet tuottavat äänioikeuden sekä muut osakeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehtojen. Mainittuja osakkeita muunnettaessa niiden tuottamat äänimäärät suhteutetaan toisiinsa osakkeista maksettujen tai maksetta-

vien Merkintähintojen perusteella kuitenkin siten, että kustakin autopaikkaosakkeesta (B1, B2, B3, B4, B5, B6 ja B7) saa muunnettaessa saman äänimäärän, kustakin yhteispihaosakkeesta (C1, C2, C3, C4, C5, C6 ja C7) saman äänimäärän ja yhteiskerhotila- ja alueportaali-osakkeesta D aina saman äänimäärän.

Lisäksi hallinnon luovutuksen jälkeen päätöksenteko on sidottu osakelajeittain siten, että autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voi osallistua ainoastaan B1 – B7-osakkeiden omistajat ja yhteispihoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan C1 – C7-osakkeiden omistajat sekä yhteiskerhotiloja ja alueportaalialia koskevien asioiden päätöksentekoon D-osakkeiden omistajat.

Osakelajin muuntamisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 11.1. mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

### **11.3 A-osakkeiden ostaminen Osakasyhteisöille**

Osakasyhteisö sitoutuu ostamaan kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin tontin osalta merkityn A-osakkeen kyseisen tontin Varauksensaajalta/Rakennuttajalta Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 kohdassa 11.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja/luovutuksensaaja.

Lisäksi A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 11.1 mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

## **12. OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI**

Osapuolet sopivat ja hyväksyvät, että Palveluyhtiö ei anna sen osakkeista osakekirjoja. Palveluyhtiön osakeomistukset todentuvat sen ylläpitämien osakeyhtiölain mukaisten osake- ja osakasluetteloiden perusteella.

Mikäli Palveluyhtiön osakkeista annetaan myöhemmin osakeyhtiölain säännösten mukaisesti osakekirjat, Osapuoli sitoutuu hallituksen niin päätettäessä tallentamaan ne hallituksen nimeämän riippumattoman ja luotettavan kolmannen tahon lukuun.

Osapuoli sitoutuu olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Palveluyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

## **13. HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON**

Kalasadaman Palvelu 2 Oy:llä on hallitus, johon kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä.

Palveluyhtiön yhtiökokous valitsee jäsenet Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen. Kaupungilla on oikeus nimetä kaksi varsinaista jäsentä (ei sisällä rakennuttajakiintiössä olevan asuntotuotannon mahdollista jäsentä) Palveluyhtiön hallitukseen niin kauan kuin

Kaupunki on osakkeenomistajana Palveluyhtiössä.

Rakennuttajien (mukaan lukien Kaupunki toimiessaan myös rakennuttajana) on sovittava vähintään kolmen ja enintään viiden jäsenen valitsemisesta Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen. Valittujen jäsenten tulee edustaa mahdollisimman monipuolisesti eri asuntohankkeiden rahoitus- ja hallintamuotoja. Ellei hallituspaikkojen jaosta ja edustuksesta saavuteta yksimielisyyttä, mainitut hallitusjäsenet valitaan rakennuttajien edustamille tonteille kuuluvien Palveluyhtiön äänivaltaisten osakemäärien mukaisessa suhteessa.

Hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava myös vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä hyväksytysti käyttöön otettujen Osakasyhteisöjen talojen asukasedustajaa. Yhtiön hallitukseen tulee valita asukasjäsenet siten, että he edustavat mahdollisimman tasapuolisesti eri kaava-alueiden kiinteistöjä ja myös kiinteistöjen eri hallintamuotoja (omistusasunnot, vuokratilat ja asumisoikeustalot). Ellei hallituspaikkojen jaosta ja edustuksesta saavuteta yksimielisyyttä, mainitut hallitusjäsenet valitaan Osakasyhteisöjen edustamille tonteille kuuluvien Palveluyhtiön äänivaltaisten osakemäärien mukaisessa suhteessa.

Varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on kullakin Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehneen Osakasyhteisön edustajalla (yksi edustaja/Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehnyt Osakasyhteisö).

#### **14. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS**

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen osakkeenomistajille, asukkaille ja muille käyttäjille Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 sisältö ja merkitys sekä mahdolliset veroseuraukset Osakasyhteisölle.

#### **15. LOJALITEETTIVELVOITE**

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 mukaisen Kalasataman Palvelu 2 Oy:n ja sen Palvelukonsepteja koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

Tämän vuoksi Osapuolet sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti. Osakasyhteisö sitoutuu ottamaan toiminnassaan yhtiökokouksissa, hallituksessa sekä muissa yhteyksissä huomioon toisen Osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

#### **16. PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT YLEISET PERIAATTEET JA RAJOITUKSET**

Palveluyhtiön osakkeiden hankkiminen luovutustoimin ja kunkin Merkintä- ja käyttö sopimuksen siirtäminen vaatii Palveluyhtiön hallituksen suostumuksen.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiön osakkeet ja Merkintä- ja käyttö sopimukset ovat tonttikohtaisia, koska kukin osake ja sopimus liittyy ja kuuluu vain Sopimusalueen tietyille tontille. Tämän vuoksi Osakkeiden luovutuksensaajana voi olla B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden osalta ainoastaan kyseiseen osakkeeseen liittyvän asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva Osakasyhteisö.

Merkintä- ja käyttösovimusta ei voi siirtää. Ainoastaan mikäli B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden luovuttamiseen on saatu Palveluyhtiön hallituksen suostumus, siirtyy myös kyseiseen tonttiin liittyvä ja B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden luovuttajaa sitova Merkintä- ja käyttösovimus luovutuksensaajalle.

Osakasyhteisön myydessä tai muutoin luovuttaessa osakkeitaan huolehtii Osakasyhteisö luovuttajana siitä, että osakkeen luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan ehdon perusteella noudattamaan Merkintä- ja käyttösovimusta kaikilta osin. Osakasyhteisö vastaa luovuttajana itse kaikista Merkintä- ja käyttösovimuksesta johtuvista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on tullut Merkintä- ja käyttösovimuksen uudeksi Osapuoleksi.

Osakasyhteisöt sitoutuvat huolehtimaan edellä mainittujen siirtoja koskevien velvoitteiden toteutumisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 ehtojen vastainen osakkeiden ja sovimusten luovutus missään tilanteessa vapauta luovuttajaa Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 mukaisista velvoitteista.

## **17. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN**

Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 olennaisten ja merkittävien sovimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä, ellei muutos perustu allekirjoituksen jälkeen tapahtuneisiin pakottaviin lainsäädännön, verotuksen tai viranomaispäätöksen muutoksiin tai muihin Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleviin pakottaviin perusteisiin.

Mikäli joku Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntönpänokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön, verotuksen muutoksen tai viranomaismääräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Merkintä- ja käyttösovimus 3 pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia.

Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sovimustahto ja Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti. Lisäksi kussakin muutostilanteessa on pyrittävä ottamaan huomioon Osakas-yhteisöjen mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu.

Lisäksi Osapuolet sitoutuvat hyväksymään Merkintä- ja käyttösovimuksen 3 tehtävät muutokset seuraavissa tilanteissa:

- Merkintä- ja käyttösovimuksessa 3 ja/tai sen liitteissä esitetyt luvut, jotka ovat arvioita ja perustuvat allekirjoitushetkellä tiedossa oleviin suunnitelmiin, kuten esimerkiksi osakkeiden ja autopaikkojen lukumäärät, kerrosneliömetrimäärät, muuttuvat toteuttamisen edetessä ja edellyttävät mainittujen sovimusten muuttamisen;
- muut Osakasyhteisön kannalta vähäiset tai vähäiseksi katsottavat muutokset tai tarkennukset Palveluyhtiön hallituksen päättämässä muodossa.
- tarvittavat osakkeiden merkinnän korjaukset ja maksamiset, mikäli osakkeiden jakautumisen perusteena olevissa suhdeluvuissa tapahtuu muutoksia.
- Merkintä- ja käyttösovimuksessa 3 mahdollisesti ilmenevä virhe, puute tai myöhemmin



ilmenevä uusi perusteltu tarve taikka sellainen lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomais määräyksen, asemakaavan tai muu olosuhteiden muutos, joka tekee mainitun sopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osakasyhteisölle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osakasyhteisölle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

Merkintä- ja käyttö sopimukseen 3 tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 mukaiset muutokset.

Osapuolilla on velvollisuus tiedottaa todisteellisesti Merkintä- ja käyttö sopimukseen 3 tehtävistä muutoksista Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolia, joilla on oikeus esittää kommentteja ja ehdotetuista muutoksista. Kommentit ja muut huomautukset tulee esittää kirjallisesti Palveluyhtiölle kahden (2) viikon kuluessa ehdotetun muutoksen tiedoksisaannista. Mikäli Rakennuttajasopimuksen 3 osapuoli ei esitä kommentteja tai muita huomautuksia mainituksa ajassa, on katsottava, että Rakennuttajasopimuksen 3 osapuoli on hyväksynyt muutoksen. Osapuolten on annettava Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 muutokset tiedoksi Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolille.

## **18. MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN**

### **18.1. Sopimuksen voimassaolo**

Merkintä- ja käyttö sopimus 3 tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokratonttien osalta Merkintä- ja käyttö sopimus 3 on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus on voimassa.

Omistustonttien osalta Merkintä- ja käyttö sopimus 3 on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Palveluyhtiön välillä tehdyt autopaikka- ja/tai yhteispihatonttien vuokrasopimukset tai siihen saakka, kun Osakasyhteisö muutoin käyttää tämän Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 perusteella Palveluyhtiön Palvelukonsepteja.

### **18.2. Sopimuksen päättäminen**

Osapuolet eivät voi irtisanoa tai purkaa Merkintä- ja käyttö sopimusta 3 ennen kohdassa 18.1 mainittua ajankohtaa, elleivät Osapuolet yhdessä muuta päätä tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Palveluyhtiöllä on oikeus seuraamuksitta purkaa Merkintä- ja käyttö sopimus 3 välittömästi päättymään, mikäli

- Osakasyhteisö olennaisesti laiminlyö Merkintä ja käyttö sopimuksessa 3 mainittuja velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo mainitun sopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.
- Osakasyhteisö asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen taikka Osakasyhteisö muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se pysty suoriutumaan tai huolehtimaan velvoitteistaan.
- Osakasyhteisö laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten

osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien lakisääteisten yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Osapuolella ja/tai kun Osapuoli on asetettu konkurssiin, on Osapuolen konkurssipesällä edellä esitetyissä tilanteissa kuitenkin mahdollisuus esittää Palveluyhtiölle järjestelyä, jolla Osapuolen ja/tai Osapuolen konkurssipesän suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Palveluyhtiö voi kohtuudella hyväksyä.

Osapuolen on siirrettävä Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 purkamis- tai siirtotilanteessa tai tontin maanvuokrasopimuksen päättämisen johdosta Palveluyhtiön osakkeet Kaupungin nimeämälle tontin uudelle Varauksensaajalle tai Palveluyhtiölle. Varainsiirtoveron perusteiden selvittämisestä ja maksettavaksi tulevasta varainsiirtoveron suorittamisesta vastaa Merkintä- ja käyttö sopimusta 3 rikkonut Osapuoli, tai mikäli tämä on maksukyvytön, Ostaja.

## **19. SALASSAPITO**

Osapuolet sitoutuvat olemaan ilmaisematta muille Palveluyhtiötä, sen osakkaita, Osakasyhteisöjä ja asiakkaita koskevia liike- ja ammattisalaisuuksia, ellei lainsäädännöstä muuta johdu. Tämä sitoumus on voimassa myös Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 päättymisen jälkeen.

## **20. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO**

Mikäli Osakasyhteisö rikkoo Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 ehtoa/ehtoja, eikä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Palveluyhtiön esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikaise rikkomustaan, Palveluyhtiöllä on oikeus periä Osakasyhteisöltä jokaisesta sopimusrikkomuksesta sopimussakkona enintään 500 000 euroa [luonnolliselta henkilöltä enintään 20 000 euroa]. Sopimussakko maksetaan Palveluyhtiölle. Sopimussakko ei rajoita Osapuolen oikeutta saada vahingonkorvausta siltä osin kuin rikkomuksesta Osapuolelle aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## **21. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**

Merkintä- ja käyttö sopimuksen 3 sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä, ellei toisin ole sovittu:

1. Merkintä- ja käyttö sopimus 3
2. Liite 1, Sopimusalueen 3 asuntotontit ja osakkeet
3. Liite 2, Arvioitu Lopullinen toiminta-alue
4. Liite 3, Sopimusalue 3

## **22. RIITOJEN RATKAISEMINEN**

Merkintä- ja käyttö sopimuksesta 3 mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

**23. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi Palveluyhtiölle ja yksi Osakasyhteisölle.

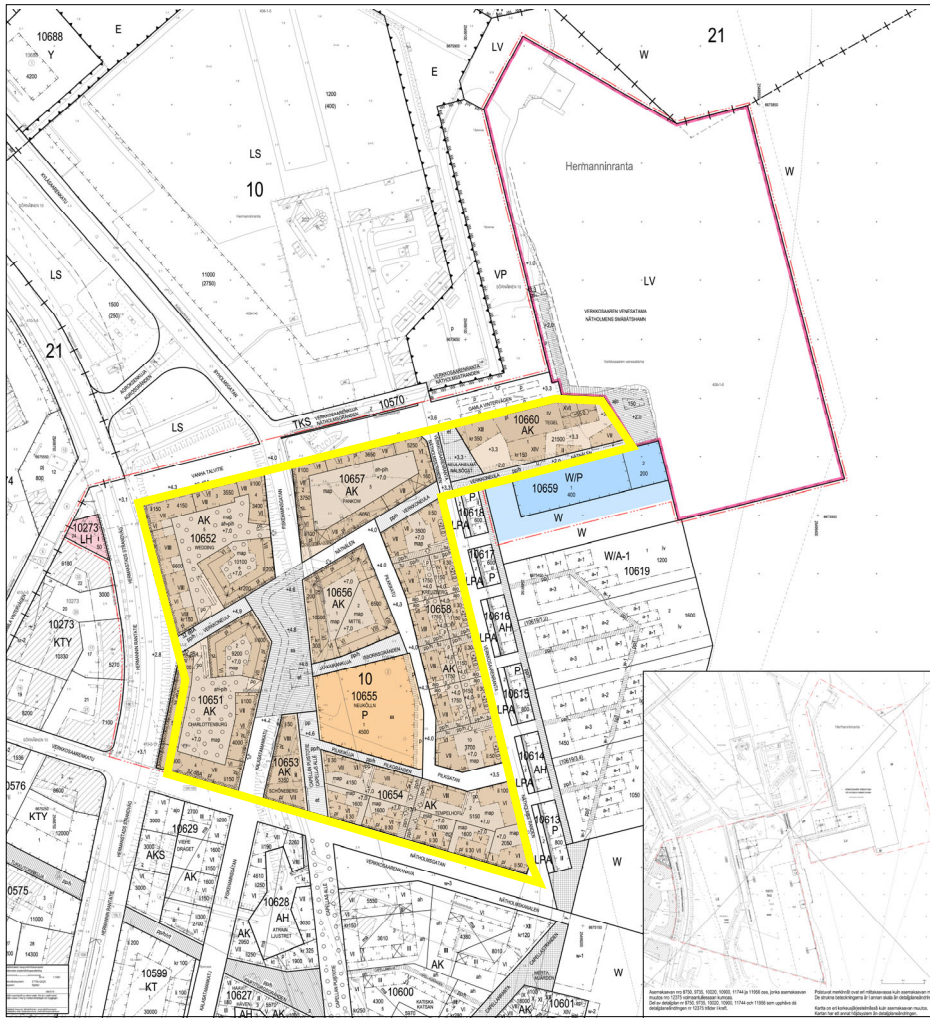
Helsingissä XX. päivänä XXXXXXkuuta 202X

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

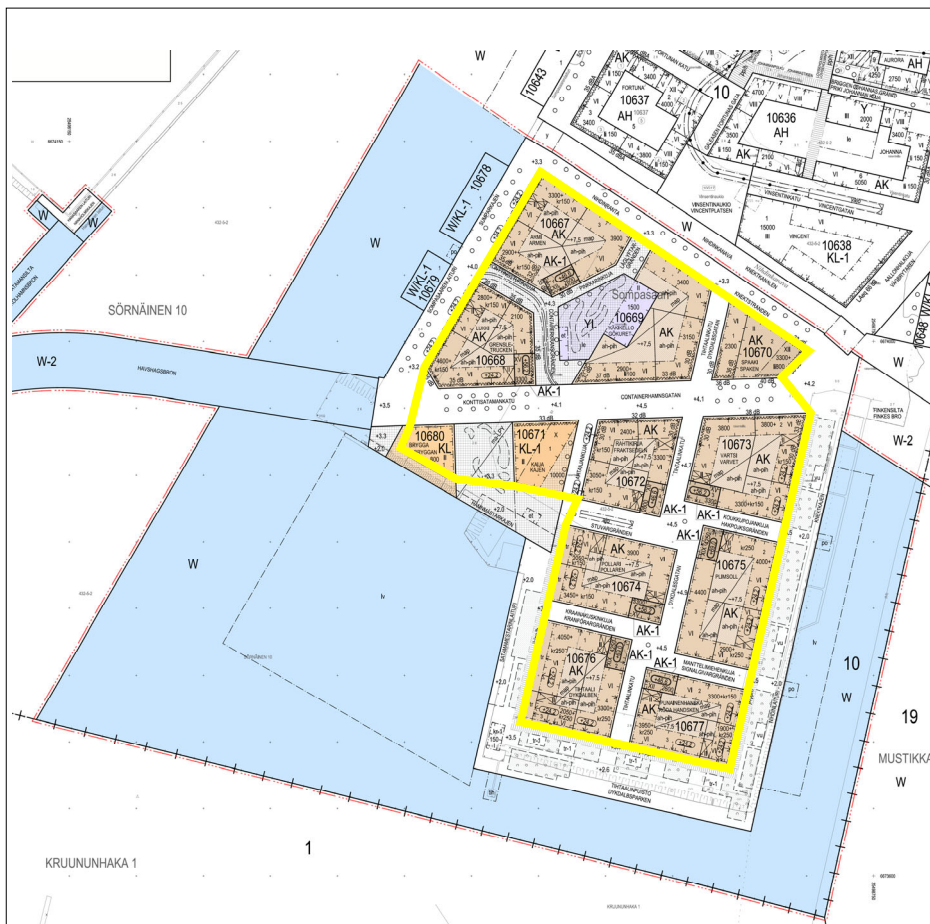
Asunto Oy Helsingin XXXXXX tai  
Matti Meikäläinen (luonnollinen  
henkilö)

---

Liitteet:     -liite 1; Sopimusalueen 3 asuntotontit ja osakkeet  
              -liite 2; Arvioitu Lopullinen toiminta-alue  
              -liite 3; Sopimusalue 3



Verkkosaaren pohjoisosa (asemakaavan muutos nro 12375)



Nihti (asemakaavan muutos nro 12576)

