

*03.02.2021/mt  
tarkistus 30.03.2021/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 VARAUSENSAAJALLE 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 SOPIMUS-  
TEN 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 asemakaa-vaan 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

<i>Käyttömaksut</i>	<p>Palveluyhtiön hallintokulut.</p> <p>Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalien Käyttömaksuilla, jotka perustuvat yhtiöjärjestykseen.</p>
<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>	<p>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.</p>
<i>Merkintä- ja käyttösopimus</i>	<p>Palveluyhtiön ja Osakasyhteisön välillä tehtävä vakio- muotoinen sopimus, joka pyritään kussakin tapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samantyyppisillä ehtoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön sopimusalueella laaditaan oma Merkintä- ja käyttösopimus. Merkintä- ja käyttösopimukset yksilöidään numeroimalla Merkintä- ja käyttösopimukset Sopimusalueittain.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimukseen sisältyy kunkin Sopimus- alueen Osakasyhteisöjä koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta- aluetta koskevia kaikille Osakasyhteisöille yhteisiä ehtoja.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Merkintä- ja käyttösopimus 3</i>	<p>Sopimusalueen 3 merkintä- ja käyttösopimus, joka on liitteenä 1.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimuksella 3 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Osakasyhteisö/-t</i>	<p>Sopimusalueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö, muu yhteisö tai luonnollinen henkilö.</p>
<i>Osapuolet</i>	<p>Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolet yhdessä.</p> <p>Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumishetken Varauksensaajat sekä muut tahot, joille Kaupunki on toiminta- alueen laajentumisen jälkeen myynyt varaamattomien</p>

asuntotonttien osalta merkitsemänsä A-osakkeet sekä velvoittanut ne sitoutumaan Rakennuttajasopimukseen 3 oikeuksineen ja velvoitteineen.

*Osapuoli*

Rakennuttajasopimuksen 3 osapuoli erikseen.

*Palvelukonseptit*

Autopaikat, jotka sijaitsevat maantasoisilla autopaikkatonteilla (LPA), yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali, joita Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueilla.

Sopimusalueella 3 ei Palvelukonsepteihin sisälly auto-paikkoja.

*Palveluyhtiö*

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

*Perustajaosakkaat*

Palveluyhtiön perustamissopimuksen allekirjoittaneet Kaupunki ja muut tahot.

*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 asukkailla edeltävää aikaa.

*Rakennuttaja*

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

*Rakennuttajasopimus*

Rakennuttajasopimuksen Osapuolten välillä tehtävä vakiomuotoinen 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.

*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 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 määritellä 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 kaikin käytettävissä olevin keinoin Rakennusaikaisena hallintoaikanaan Osakasyhteisössä Merkin-  
tä- ja käyttösopimus 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 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 yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonnalisäverovelvolliseksi.

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

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

Palvelukonseptien Investointikustannukset rahoitetaan Sopimusalueittain yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittäväillä 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 osakepää-omaan. 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 päätä.

#### **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 käyttösopimus 3 on tehtävä viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa huolellisesti Merkintä- ja käyttösopimukseen 3 ja sitoutuvansa toteuttamaan ja myötävaikuttamaan kaikin käytettävissä olevin keinoin Rakennusaikaisena hallintoaikanaan Osakasyhteisöissä Merkintä- ja Käyttösopimuksen 3 noudattamista kaikilta osin.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Merkintä- ja käyttösopimukseen 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 alueportaalien osalta D-osakkeita. Rakennuttajasopimuksessa 3 käsitellään tarkemmin tonttien Varauksensaaajille kuuluvien äänioikeutettujen A-osakkeiden merkintää.

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

Kunkin A-osakkeen Merkintähinta ja merkintäehdot 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 kiinteistölautakunnan päätös 30.6.2016, 315 §).

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien Varauksensaaajat (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. Kerrosneliömetrimäärien 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 Varauksensaajien aloitteesta laadittavien tonttijakojen perusteella tonttien lukumäärä vähenee, Palveluyhtiöllä on oikeus mitätöidä kukin ylimääräinen A-osake/tontti ja olla palauttamatta A-osakkeen Merkintähintaa 1 000 euroa Varauksensaajalle tai Varauksensaaja on velvollinen vaihtoehtoisesti maksamaan kunkin varaamattoman tontin osalta mainitun Merkintähinnan A-osakkeen merkinneelle Helsingin kaupungille. Mikäli tonttijaolla muodostetaan uusia tontteja esimerkiksi tilanteessa, joissa tontilla on kaksi tai useampi Varauksensaaja, kunkin uuden tontin Varauksensaaja on velvollinen merkitsemään yleisen periaatteen mukaisesti yhden A-osakkeen/tontti.

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

Kaupunki/Varauksensaaja sitoutuu Rakennuttajasopimuksen 3 allekirjoittamisella merkitsemään 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 asuntotontin 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 asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle Varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena Osapuolena Rakennuttaja-

sopimuksen 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 (lisäledellä).

## **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**

Kalasadaman 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 autopaikatonteille 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 prosenttiosuuksien 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 rakentamisaikojen 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 äänivallattomiksi 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.

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 tavantomaisia 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 maksettavien 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 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.

## **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 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).

## **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 asuntonttien 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 tonttikohtaisista, koska kukin osake ja sopimus liittyy ja kuuluu vain Sopimusalueen tietyille tontille.

Tämän vuoksi osakkeiden luovutuksensaajana A-osakkeen osalta voi olla ainoastaan kyseiseen osakkeeseen liittyvän asuntontin 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 veloitetaan 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 viranomais määräyksen 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 päättymään sen tai niiden Osapuolten osalta, mikäli

- Osapuoli luopuu tontin varauksestaan tai olennaisesti laiminlyö Rakennuttajasopimuksessa 3, Rakennusaikaisella hallintoajallaan Osakasyhteisössä Merkintä- ja käyttö sopimuksen 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 käyttö-

- sopimuksen 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 eläkevakuutus- 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 ratkaista 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 käyttösopimus 3  
-liite 2; Sopimusalue 3

-liite 3; Arvioitu Lopullinen toiminta-alue