

Merkintä- ja käyttö sopimus 3.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Jari Tapio Paavilainen	Strong, MobileID FI	2024-06-07 12:24
Ulla-mari Kristiina Nieminen	Strong, BankID FI	2024-07-04 13:27



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

KALASATAMAN PALVELU 2 OY:N

MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUS 3

SOPIMUSALUE 3

SISÄLLYS

KESKEISET KÄSITTEET		5
1.	SOPIMUKSEN OSAPUOLET	8
2.	SOPIMUKSEN TAUSTA	8
3.	SOPIMUKSEN TARKOITUS	8
4.	PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET	9
4.1.	<i>Palvelukonseptien toteuttaminen</i>	9
4.2.	<i>Palvelukonseptien rahoittaminen</i>	9
	4.2.1. <i>Investointikustannusten rahoittaminen</i>	9
	4.2.2. <i>Käyttökustannusten rahoittaminen</i>	10
4.3.	<i>Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio</i>	10
4.4.	<i>Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi</i>	11
4.5.	<i>Sopimusalueilla tehtävät sopimukset</i>	11
5.	PALVELUKONSEPTIEN MÄÄRITTÄMINEN JA TOTEUTUS	11
5.1.	<i>Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus</i>	11
5.2.	<i>Yhteispihatonttien määrittäminen ja toteutus</i>	11
5.3.	<i>Yhteiskerhotilojen määrittäminen ja toteutus</i>	12
5.4.	<i>Alueportaalin määrittäminen ja toteutus</i>	13
5.5.	<i>Palvelukonseptien toteuttamisen kilpailuttamisesta</i>	13
6.	OSAKKEIDEN MERKINTÄ	13
6.1.	<i>Palveluyhtiön osakelajit ja äänimäärät</i>	13
6.2.	<i>Sopimusalueella 3 merkittävät osakelajit</i>	13
6.3.	<i>C3-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3</i>	14
6.4.	<i>D-osakkeiden merkintä Sopimusalueella 3</i>	14
6.5.	<i>Merkintähinnan muodostuminen</i>	15
6.5.1.	<i>Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen</i>	15
6.6.	<i>C3-osakkeen merkintäsitoumus</i>	16
6.7.	<i>D-osakkeen merkintäsitoumus</i>	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-m², 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

<i>Käyttökustannukset</i>	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>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 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 yksilöidään numeroimalla Merkintä- ja käyttö Sopimukset Sopimus- alueittain.</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>	Autopaikat, jotka sijaitsevat maantasoisilla autopaikka-

tonteilla (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)

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 asukkaille 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 vakimuotoinen 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 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 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 Aavatar (Y-tunnus 3419279-2), tontin 10669/5 vuokralainen

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.

Selvyyden 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 osakeanteihin, 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 Palveluyhtiön 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 perittävillä 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 vasti-

ketta 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 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 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 arvioitun 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 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 pitkistä 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 kuuluvilta 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-m²) 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/päättävät 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-m², 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 käyttö sopimuksessa 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 hallintoimien 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 73,40 euroa/tontin k-m² (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-m²) 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 hallintoimien 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-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m²) (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-m²) 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 perustein 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 tonttikohdaisen 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 0 kappaletta Kalasataman Palvelu 2 Oy:n C3-osakkeita 0,00 euron kappalehintaan, eli yhteensä 0,00 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 aiheutonta 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 34 kappaletta Kalasataman Palvelu 2 Oy:n D-osakkeita 1 489,85 euron kappalehintaan, eli yhteensä 50 654,90 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 aiheutonta 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 alueportaalien 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 määrittelemien 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 käyttö Sopimuksesta 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 päättä.

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

Kalasadaman 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 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 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 palvelu

yhtiöiden 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) rakentamisaajan 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 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 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 yhteispiha-

osakkeesta (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 autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voi osallistua ainoastaan B1 – B7- osakkeiden omistajat ja yhteispihoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan C1 – C7- osakkeiden omistajat sekä yhteiskerhotiloja ja alueportaalia 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 käyttö sopimuksen 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 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.

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 käyttösopimuksen tehneen Osakasyhteisön edustajalla (yksi edustaja/Merkintä- ja käyttösopimuksen tehnyt Osakasyhteisö).

14. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

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

15. LOJALITEETTIVELVOITE

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Merkintä- ja käyttösopimuksen 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 käyttösopimuksen siirtäminen vaatii Palveluyhtiön hallituksen suostumuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiön osakkeet ja Merkintä- ja käyttösopimukset 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 käyttösopimusta 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 luovuttami-

seen 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 käyttösopimus luovutuksensaajalle.

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

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

17. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Merkintä- ja käyttösopimuksen 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 Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön, verotuksen muutoksen tai viranomaismääräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Merkintä- ja käyttösopimus 3 pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia.

Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja Merkintä- ja käyttösopimuksen 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 käyttösopimuksen 3 tehtävät muutokset seuraavissa tilanteissa:

- Merkintä- ja käyttösopimuksessa 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;
- 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 käyttösopimuksessa 3 mahdollisesti ilmenevä virhe, puute tai myöhemmin ilmenevä uusi perusteltu tarve taikka sellainen lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomaismääräyksen, 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 käyttösopimukseen 3 tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Merkintä- ja käyttösopimuksen 3 mukaiset muutokset.

Osapuolilla on velvollisuus tiedottaa todisteellisesti Merkintä- ja käyttösopimukseen 3 tehtävistä muutoksista Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolia, joilla on oikeus esittää kommentteja 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 käyttösopimuksen 3 muutokset tiedoksi Rakennuttajasopimuksen 3 osapuolille.

18. MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

18.1. Sopimuksen voimassaolo

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

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

Omistustonttien osalta Merkintä- ja käyttösopimus 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 käyttösopimuksen 3 perusteella Palveluyhtiön Palvelukonsepteja.

18.2. Sopimuksen päättäminen

Osapuolet eivät voi irtisanoa tai purkaa Merkintä- ja käyttösopimusta 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 käyttösopimus 3 välittömästi päättymään, mikäli

- Osakasyhteisö olennaisesti laiminlyö Merkintä ja käyttösopimuksessa 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 käyttösopimuksen 3 purkamis- tai siirtotilanteessa tai tontin maanvuokrasopimuksen päättämisen johdosta Palveluyhtiön osakkeet Kaupungin nimeämälle tontin uudelle Varauksensaajalle tai Palveluyhtiölle. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja maksettavaksi tulevasta varainsiirtoveron suorittamisesta vastaa Merkintä- ja käyttösopimusta 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 käyttösopimuksen 3 päättymisen jälkeen.

20. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Osakasyhteisö rikkoo Merkintä- ja käyttösopimuksen 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 käyttösopimuksen 3 sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä, ellei toisin ole sovittu:

1. Merkintä- ja käyttösopimus 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 käyttösopimuksesta 3 mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin kärjäoikeus.

23. ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä, sähköisen allekirjoituksen päivänä 2024

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Asunto Oy Helsingin Aavatar

Jari Paavilainen

Ulla-Mari Nieminen

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