

# VARTIOKYLÄN MYLLYPURON AH- 1 -TONTIN 45567/1 TOTEUTUSPERIAATTEET

## 1. Yleistä

Kortteleiden nro 45563, 45564, 45565, 45566, 45568 ja 45569 rakennuttajat sitoutuvat kaupungin ja rakennuttajien välillä solmittavalla rakennuttamissopimuksella toteuttamaan erillisen yhteiskäyttötilayhtiön lukuun AH-1 tontille 45567/1 kyseisten kortteleiden asuinpientalotontteja (AP) palvelevan yhteiskäyttörakennuksen muuntamo- ja liiketiloineen asemakaavan nro 11425 määräyksiä noudattaen täysin valmiiksi.

Kaupunki vuokraa AH-1 – tontin yhteiskäyttötilayhtiölle päättämillään ehdoilla.

## 2. Yhteiskäyttötilayhtiön perustaminen

Rakennuttajat vastaavat kustannuksellaan edellä mainitun yhteiskäyttötilayhtiön (jäljempänä ”yhtiö”) perustamisesta kaikkine sen edellyttämien toimenpiteineen.

### 2.1. Yhtiön toiminnan järjestäminen

Perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiössä voi olla äänioikeutettuja A-sarjan osakkeita ja äänioikeudettomia B- sarjan osakkeita. Äänioikeudeton osake tuottaa osakkaalle oikeuden käyttää yhteiskäyttötiloja.

Yhtiöjärjestyksessä on muun ohella määrättävä:

- Mihin kukin osakesarja antaa oikeuden
- Miten käyttökulujen kattamiseksi perittävät vastikkeet jaetaan osakkaiden kesken
- Yhtiön osakkeen luovutustoimi edellyttää hallituksen hyväksynnän (hyväksytään ainoastaan, jos luovutuksensaajalle siirtyy samalla asuinpientalotontin vuokraoikeus rakennuksineen/omistusoikeus)
- Osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta

Yhtiöjärjestys on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi ennen yhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestyksestä ei saa muuttaa ilman kaupungin suostumusta.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatetta noudattaen.

Rakennuttajat merkitsevät kaikki A-sarjan osakkeet näille varattujen tonttien rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Asunto-osakeyhtiölain edellyttämä osakepääoma (minimi 2 500 euroa) maksetaan A-sarjan osakkeiden merkintähintana. Kaupunki tai kaupungin omistama yhtiö tulee rakennuttajana yhtiön osakkaaksi korttelin nro 45569 asuinpientalotonttien osalta.

Yhtiökokous valitsee hallituksen, jossa kaupunki tai sen määräämä on edustettuna.

### 2.2. Liittyminen yhteiskäyttötiloihin ja yhtiön rahoituksen järjestäminen

Kaupunki edellyttää kohdassa 1. mainittuja asuinpientalotontteja luovuttaessaan luovutuksensaajia liittymään yhtiön osakkaaksi.

Asuinpientalotontit (jäljempänä ”Liittyjä”) otetaan yhtiön osakkaaksi järjestämällä kullekin Liittyjälle suunnattu osakeanti (yhtiökokous valtuuttaa hallituksen järjestämään), jossa Liittyjän merkattavaksi tarjotaan yksi B-sarjan osake (tai esim. rakennusoikeiden määrää vastaava määrä osakkeita).

Osakkeista saatavilla merkintäsuorituksilla katetaan kaikki yhtiölle yhteiskäyttörakennuksen toteuttamisesta aiheutuneet kulut. Merkintäsuoritukset sijoitetaan Yhtiön vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön käyttökulut katetaan osakkailta perittävin vastikkein.

### **2.2.1. Yhteistilasopimus ja B-sarjan osakkeiden merkintähinta**

Yhtiö ja Liittyjä sopivat B-sarjan osakkeen merkitsemisestä yhteistilasopimuksella.

Yhteistilasopimuksessa on sovittava ja kerrottava mm.:

- Osakkeen merkintähinta ja miten se määräytyy.
- Tarkemmat ehdot esim. tilojen käytöstä
- Mahdollisesta Liittyjän lisämaksuvelvoitteesta niiden tilanteiden varalle, etteivät osakkeiden merkintähintana saatavat varat riitä toteutuskustannusten kattamiseen

Yhtiö perii Liittyjiltä näille merkittäviksi tarjottavista yhtiön B-sarjan osakkeista yhteensä enintään kohteen kokonaishankintahintaa vastaavan korvauksen. Kokonaishankintahinta sisältää kaikki yhteiskäyttörakennuksen, siihen liittyvien laitteiden, rakenteiden ja piha-alueiden suunnittelu ja toteutuskustannukset, kunnallistekniset liittymismaksut, verot ja muut vastaavat.

Kohteen kokonaishankintahinta jaetaan Liittyjien maksettavaksi B-sarjan osakkeen merkintähintana Liittyjien hallinnoimien/omistamien asuinpientalotonttien asema-kaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

Yhtiö laadituttaa yhteiskäyttörakennuksen toteutussuunnitelmat. Suunnitelmiin perustuen yhtiö laatii hankkeen kokonaiskustannusarvion, joka sidotaan rakennuskustannusindeksiin.

Mikäli Liittyjä liittyy yhtiön osakkaaksi ennen kuin kohteen lopullinen toteutunut kokonaishankintahinta on selvillä, määritetään Liittyjälle B-sarjan osakkeesta maksettavaksi tuleva merkintähinta edellä mainittuun kokonaiskustannusarvioon perustuen. Mikäli Liittyjä tulee yhtiön osakkaaksi kohteen lopullisen toteutuneen kokonaishankintahinnan selvittyä, merkintähinta määritetään toteutuneeseen kokonaishankintahintaan perustuen.

Mikäli toteutuskustannusten erääntyessä yhtiön maksettavaksi yhdeltä tai useammalta Liittyjältä ei ole vielä saatu merkintäsuoritusta, katetaan tämä puuttuva osuus tarvittaessa yhtiön ottamalla markkinahintaisella lainalla. Lainan vakuutena käytetään yhtiön maanvuokraoikeutta rakennuksineen ja tarvittaessa osakkaiden täytetäkausta. Lainasta aiheutuvat rahoituskustannukset peritään tällöin näiltä myöhemmin osakkaiksi tulevilta Liittyjiltä osakkeen merkintähinnan perimisen yhteydessä.

Kun kaikki Liittyjät ovat liittyneet yhtiön osakkaiksi, kaikki B-sarjan osakkeet on merkitty ja yhteiskäyttörakennuksen lopullinen kokonaishankintahinta on selvillä, suoritetaan yhtiön toimesta kustannusjakotarkastelu. Mikäli Liittyjä ei ole suorittanut yhtiölle osakkeen merkintähintana omistamansa/hallinnoimansa asuinpientalotontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavaa osuutta kohteen lopullisesta toteutuneesta kokonaishankintahinnasta, on yhtiöllä oikeus periä Liittyjältä tätä vastaava lisäsuoritus. Mahdollisesti liikaa maksettu osuus palautetaan Liittyjälle.

Yhteistilasopimusluonnos sekä osakkeiden merkintähinnan määräytymisperiaatteet on esitettävä kaupungin hyväksyttäväksi.

### **3. Yhtiön hallinto**

Rakennuttajat hallinnoivat yhtiötä siihen saakka kunnes liittyjiksi tulevat asuinpientalotontit on luovutettu, kaikki Liittyjät ovat liittyneet yhtiöön ja yhteiskäyttörakennus on kokonaisuudessaan saatettu valmiiksi. Rakennuttajilla ei ole oikeutta ilman kaupungin suostumusta luovuttaa Yhtiön osakkeita muille kuin Liittyjille.

Rakennuttajat ovat velvollisia yhtiötä hallinnoidessaan pidättäytymään sellaisten päätösten tekemisestä, jotka ovat omiaan loukkaamaan yhtiön osakkaiksi jo tulleiden Liittyjien ja tulevaisuudessa osakkaiksi tulevien Liittyjien yhdenvertaista kohtelua. Rakennuttajien tulee yhtiön päätöksenteossa pyrkiä edistämään ja valvomaan Liittyjien sekä yhtiön etua.

Yhtiön osakkaiksi tulevien asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden asukkaille on mahdollisuuksien mukaan varattava riittävä mahdollisuus vaikuttaa yhteiskäyttötilojen suunnitteluun.

#### **3.1. Yhtiön hallinnon siirtäminen**

Yhtiön hallinto luovutetaan Liittyjille, kun kaikki liittyjiksi tulevat asuinpientalotontit on luovutettu, kaikki Liittyjät ovat liittyneet yhtiöön ja yhteiskäyttörakennus on kokonaisuudessaan saatettu valmiiksi. Yhtiön hallinnon luovutus tapahtuu luovuttamalla liittyjille A-sarjan äänioikeutetut osakkeet. Osakkeet luovutetaan nimellisarovosta Liittyjille näiden omistamien/hallinnoimien tonttien asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien suhteessa.

### **4. Yhteiskäyttörakennuksen toteutusaikataulu ja tavoitteet**

Yhtiö on perustettava ja yhteiskäyttörakennus rakennettava siten ja siinä aikataulussa, ettei minkään liittyjäksi tulevan asuinpientalotontin käyttöönotto tilojen toteuttamatta jättämisen johdosta viivästy. Yhteiskäyttötilat on kuitenkin pyrittävä toteuttamaan siten, että hanke pystytään toteuttamaan mahdollisimman pitkälle ilman ulkopuolista rahoitusta.

Yhteiskäyttötilat on toteutettava asemakaava- ja rakennuslupamääräyksiä noudattaen siten, että toteutuksessa pyritään kaikin puolin yhtiön ja tilojen käyttäjien kannalta tarkoituksenmukaiseen ja taloudelliseen lopputulokseen.

Yhtiö huolehtii yhteiskäyttörakennuksen rakennuttamisesta ja hallinnoinnista sekä kaikista niihin liittyvistä sopimus-, rahoitus-, ym. järjestelyistä.

#### **4.1. Muuntamo- ja liiketilat**

Rakennuksen kellaritiloihin on varattava tila muuntamoa varten. Muuntamotilat on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä Helsingin Energian kanssa. Yhtiö sopii erikseen po. muuntamotilojen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamisesta Helsingin Energian kanssa ennen yhteiskäyttörakennuksen rakentamisen aloittamista.

Yhteiskäyttörakennukseen toteutettavat liiketilat on pyrittävä vuokraamaan elinkeinonharjoittajille. Tarvittaessa yhtiö hakeutuu liiketilojen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

#### **5. Muuta**

Rakennuttajilla on mahdollisuus esittää kaupungin hyväksyttäväksi vaihtoehtoiset yhteiskäyttörakennuksen toteutusperiaatteet. Kaikissa tilanteissa on kuitenkin varmistettava Liittyjien tasapuolisen kohtelun toteutuminen sekä yhteiskäyttötilojen tarkoituksenmukainen ja mahdollisimman taloudellinen rakentaminen. Mikäli kaupunki ei hyväksy rakennuttajien esitystä, noudatetaan edellä esitettyjä toteutusperiaatteita.

Kaupungilla on oikeus edellyttää, että yhtiön toiminta laajennetaan koskemaan myös asemakaavan nro11425 mukaista suunniteltua AH-tonttia 45573/15, jonka toteuttamisessa noudatetaan soveltuvin osin edellä kuvattuja periaatteita.