

LUONNOS 21.6.2010/MT

1

KALASATAMAN PALVELU OY:N

LIITTYMISSOPIMUS

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET
2. SOPIMUKSEN TAUSTA
 - 2.1 Sopimuksen tausta ja liittymissopimukset
 - 2.2 Rahoitus
 - 2.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen
 - 2.4 Rakennuttaja- ja liittymissopimukset
3. SOPIMUKSEN KOHDE
4. SOPIMUKSEN TARKOITUS
5. PALVELUKONSEPTIEN TOTEUTUS JA/TAI YLLÄPITO
6. PALVELUKONSEPTIEN KOKONAISHANKINTAKUSTANNUKSET JA RAHOITUS
7. PYSÄKÖINTITOIMINTA
8. YHTEISPIHOJEN KÄYTTÖ
9. YHTEISKERHOILOJEN KÄYTTÖ
10. ALUEPORTAALIN KÄYTTÖ
11. NEUVONTAPALVELUT, YMPÄRISTÖTAITEESEEN LIITTYVÄ YLLÄPITO JA MUUT TEHTÄVÄT
12. PALVELUKONSEPTIEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO, YLLÄPITO JA UUDISTAMINEN
13. KÄYTTÖMAKSUT JA OMAKUSTANNUSPERIAATE
14. PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUSTEN KATTAMINEN
15. OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI
16. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON
17. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS
18. LOJALITEETTIVELVOITE
19. TULKINTA
20. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

21. *SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO SEKÄ SOPIMUKSEN JA OSAK-
KEIDEN SIIRTÄMINEN*
22. *SALASSAPITO*
23. *VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO*
24. *RIITOJEN RATKAISEMINEN*

LIITTEET

KESKEISET KÄSITTEET

4

<i>Liittymissopimus</i>	<i>Kalasadaman aloitusalueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja koskeva liittymissopimus</i>
<i>Palveluyhtiö, Yhtiö</i>	Kalasadaman Palvelu Oy
<i>Osakasyhteisö</i>	Liittymissopimuksen osapuoli, sopimusalueen asuntotonttien vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö
<i>Osapuolet</i>	Liittymissopimuksen osapuolet (Palveluyhtiö ja Osakasyhteisö) yhdessä
<i>Osapuoli</i>	Liittymissopimuksen osapuolet erikseen
<i>Kaupunki</i>	Helsingin kaupunki
<i>Perustajaosakkaat</i>	Aloitusalueen rakennuttajasopimuksen allekirjoittaneet Kaupunki ja rakennuttajat (Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) on luettu rakennuttajasopimuksessa sopimusteknisesti perustajaosakkaisiin ja rakennuttajiin, vaikka se ei ole juridisesti itsenäinen oikeushenkilö)
<i>Palvelukonseptit</i>	Palveluyhtiön toimesta sopimusalueelle toteutettavat asuntotonttien ulkopuoliset niitä palvelevat maantasoiset autopaikkatontit (LPA), yhteispihatontit (AH), alueportaali ja yhteiskerhotilat
<i>Omarahoitusosuus</i>	Palvelukonseptien investointien kattamiseksi Osakasyhteisöiltä kerättävä lisöpääoman sijoitus Palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon
<i>Indeksitarkistus</i>	Palvelukonseptien investointien kattamiseksi Osakasyhteisöiltä kerättävä lisöpääoman lopullisen (indeksitarkistetun) määrän sijoitus Palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon
<i>Sopimusalue</i>	Liittymissopimuksessa tarkemmin määritelty ja sen kohteena oleva Palveluyhtiön toiminta-alue
<i>Sörnäistenniemi</i>	Sörnäistenniemen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukainen alue
<i>Arcada II</i>	Kyläsaaren asemakaavan muutoksen nro 11783 mukainen alue
<i>Omarahoitusosuus A, B ja C</i>	Omarahoitusosuus A muodostuu yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista, Omarahoitusosuus B muodostuu yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista ja Omarahoitusosuus C autopaikkojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista.

KALASATAMAN ALOITUSALUEEN MAANTASOISTA AUTOPAIKOITUSTA, YHTEISPIHATONTTEJA, ALUEPORTAALIA JA YHTEISKERHOTILOJA KOSKEVA LIITTYMISSOPIMUS

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Kalasadaman Palvelu Oy (Y-tunnus XXX) (jäljempänä "Palveluyhtiö" tai "Yhtiö") ja

Asunto Oy Helsingin XXX (Y-tunnus XXX), tontin 10579/XX vuokralainen/omistaja (jäljempänä "Osakasyhteisö").

Palveluyhtiö/Yhtiö ja Osakasyhteisö jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

2.1 Sopimuksen tausta ja liittymissopimukset

Kalasadaman asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermanni) kaupunginosissa 2030-luvulle. Kalasatamaan kuuluville useille toiminta-alueille on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavojen muutokset.

Aloitusalueen rakennuttajasopimuksen allekirjoittaneet Helsingin kaupunki (jäljempänä erikseen "Kaupunki") ja rakennuttajat (jäljempänä yhdessä Kaupungin kanssa "Perustajaosakkaat") ovat perustaneet Kalasadaman asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja koskevien asemakaavojen, varauspäästösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi Palveluyhtiön. Palveluyhtiö noudattaa toiminnassa osakkaisiinsa nähden omakustannusperiaatetta, eikä sen tarkoituksena ole tuottaa voittoa.

Palveluyhtiön tarkoitus on toteuttaa, hallita, omistaa ja ylläpitää keskitetysti Kalasadaman toiminta-alueiden asuntonttien ja muiden tonttien, joilla sijaitsee asuntoja, ulkopuoliset maantasoiset autopaikkatontit (LPA), yhteispihatontit (AH), alueportaalin ja yhteiskerhotilat (jäljempänä "Palvelukonseptit"), ellei Kaupunki esimerkiksi jonkin toiminta-alueen, korttelin tai Palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä.

Palveluyhtiö ei toteuta Kalasadamassa yhteispihatonttien alapuolisia pysäköintilaitoksia ja huoltotiloja, elleivät Kaupunki ja Palveluyhtiö jonkun toiminta-alueen osalta yhdessä

muuta päätä.

Kalasadaman aloitusalueen liitteeseen 1 merkittyjen asunto-tonttien vuokralaisina/omistajina olevien asunto-osakeyhtiöiden tai muiden yhteisöjen (jäljempänä "Osakasyhteisö") on tonttien varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kaupparakirjojen ehtojen mukaan liityttävä Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi Palveluyhtiöön, merkittävä ja/tai ostettava Palveluyhtiön osakkeita liitteen 1 mukaisesti, tehtävä Palveluyhtiön kanssa tämä aloitusalueen liittymissopimus (jäljempänä "Liittymissopimus") ja suoritettava Liittymissopimuksen mukaisesti omarahoitusosuudet ja indeksitarkistukset Palveluyhtiölle.

Liittymissopimuksessa asuntotontin vuokralaisesta/omistajasta käytetään nimikettä "Osakasyhteisö", vaikka mainittu vuokralainen/omistaja tulee Palveluyhtiön osakkaaksi vasta sen jälkeen, kun Palveluyhtiön osakkeet jäljempänä kohdan 16. mukaisesti siirretään Osakasyhteisöjen perustajaosakkeilta tontin vuokralaisille/omistajille.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Liittymissopimuksella tarkoitetaan Liittymissopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.

2.2 Rahoitus

Palvelukonseptien investointikustannukset katetaan toiminta-alueittain rakennuttajien Osakasyhteisöjen lukuun Liittymissopimuksessa määritellyin yhtäläisin perustein tekemillä lisäpääoman (jäljempänä "Omarahoitusosuus") ja lisäpääoman lopullisen määrän (jäljempänä "Indeksitarkistus") sijoituksilla Palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta liittymisvelvollisuudesta Palveluyhtiöön muuta johdu.

Omarahoitusosuudet ja Indeksitarkistukset maksetaan Palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin.

Palvelukonseptien käyttökustannukset katetaan Liittymissopimuksessa määritellyin yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä perittävillä omakustannusperusteisilla käyttömaksuilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta liittymisvelvollisuudesta Palveluyhtiöön muuta johdu.

2.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen

Palveluyhtiö laajentaa toimintaansa aloitusalueelta vaihteittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille toiminta-alueille. Kaupunki päättää tarkemmin Palveluyhtiön laajentumisvaiheet ja –ajankohdat. Lopullinen toiminta-alue vastaa Sörnäistenrannan-Hermanninrannan (Kalasataman) osayleiskaavan nro 11650 mukaista aluetta ja ilmenee liitteestä 2.

Kaupunki voi perustellusta syystä päättää lopettaa missä laajentumisvaiheessa tahansa Palveluyhtiön toiminnan ja toiminta-alueen laajentamisen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan yhtiötä, ja perustaa uusille toiminta-alueille vastaavaa toimintaa jatkamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä päättää Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminnan laajentamisesta myös lopullisen toiminta-alueen ulkopuolelle.

Toiminnan laajentuessa Palveluyhtiön kullekin toiminta-alueelle muodostettavat uudet osakkeet suunnataan po. toiminta-alueen asuntotonttien ja muiden tonttien, joilla sijaitsee asuntoja, varauksensaajille, eikä Palveluyhtiön vanhoilla osakkeenomistajilla ole osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

2.4 Rakennuttaja- ja liittymissopimukset

Palveluyhtiön toiminta-alueilla voivat vaihdella muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen esimerkiksi asemakaavojen määräykset, rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö ja verotuskäytäntö. Tämän vuoksi kunkin toiminta-alueen osalta on tarkoitus tehdä erikseen Kaupungin ja rakennuttajien välillä rakennuttajasopimus sekä Palveluyhtiön ja osakasyhteisöjen välillä liittymissopimukset sekä tarvittavat muutokset muun muassa Palveluyhtiön laajentumisen ja osakeantien johdosta Palveluyhtiön yhtiöjärjestykseen. Rakennuttaja- ja liittymissopimusten ehdot, palvelukonseptit ja omarahoitusosuuksien määrät voivat siten vaihdella toiminta-aluekohtaisesti mainittujen tahojen välillä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin toiminta-alueen rakennuttaja- ja liittymissopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Liittymissopimuksen kohteena ovat Palveluyhtiön hallin-

taan ja/tai omistukseen toteutettavat Palvelukonseptit sijaitsevat liitteeseen 3 merkityllä Kalasataman aloitusalueella eli 1. toiminta-alueella (jäljempänä ”Sopimusalue”).

Sopimusalue muodostuu Sörnäistenniemen asemakaava- ja asemakaavan muutoksen nro 11780 (jäljempänä ”Sörnäistenniemi”) ja Kyläsaaren asemakaavan muutoksen nro 11783 (jäljempänä ”Arcada II”) mukaisista alueista.

Osakasyhteisöiden hallintaan/omistukseen luovutettavat Sopimusalueen asuntotontit ilmenevät liitteistä 1 ja 3.

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Liittymissopimuksella Palveluyhtiö sitoutuu luovuttamaan sekä toteuttamaan ja ylläpitämään Osakasyhteisön käyttöön kohdan 5.1 ja asemakaavan mukaiset liitteestä 1 ilmenevät tonttien autopaikkamäärät liukuvan autopaikkamäärän mukaisesti sekä kohtien 5.2 - 5.3 mukaiset yhteispihatontit ja yhteiskerhotilat Liittymissopimuksen, asemakaavan ja tontin vuokrasopimuksen/kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Liittymissopimuksella Palveluyhtiö sitoutuu myös perustamaan kohdan 5.4 mukaisen alueportaalin Osakasyhteisöiden käyttöön.

Osakasyhteisön autopaikkojen tonttikohtainen määrä on alkuperäisen lainvoimaisen asemakaavan mukainen autopaikkamäärä siitä riippumatta, mitä tontin rakennusluvassa on asiasta päätetty tai mainittu.

Asemakaavan muutoksen 11783 mukaan tontin 27671/5 autopaikkamäärä voi olla 17 - 30 autopaikkaa ja tontin 27671/6 autopaikkamäärä 34 – 61 autopaikkaa.

Osakasyhteisön tulee sijoittaa yhteiskerhotilaan harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja 1 % tontin kerrosalasta riippumatta siitä, mitä asemakaavassa asiasta on määrätty tai mainittu. Osakasyhteisö on tietoinen, että Kalasataman lopulliselle toiminta-alueelle on tarkoitus toteuttaa yhteiskerhotilaa vähintään 3 000 k-m², eikä toteutettava yhteiskerhotilan määrä perustu mainitun osuuden (1 %) mukaan laskettuun kerrosalamäärään.

Liittymissopimuksella sovitaan Osakasyhteisön Palveluyhtiölle suoritettavan investointien kattamiseksi kerättävän Omarahoitusosuusmaksun ja sen Indeksitarkistuksen laskutavasta ja suuruudesta, Palvelukonseptien käytöstä, Osakasyhteisön Palveluyhtiölle suoritettavien käyttökorvausmaksujen periaatteista ja maksamisesta sekä Palveluyhtiön

hallinnoimisesta.

5. PALVELUKONSEPTIEN TOTEUTUS JA/TAI YLLÄPITO

- 5.1. Sörnäistenniemeen ei toteuteta Osakasyhteisöjen käyttöön maantasoisia autopaikkatontteja (LPA).

Arcadan II:n asuntotonttien 21676/5 ja 6 ulkopuoliset autopaikat toteutetaan Osakasyhteisöjen käyttöön liitteestä 3 ilmenevälle maantasoiselle autopaikkatontille (LPA) 21676/3. Palveluyhtiö vuokraa Kaupungilta autopaikkatontin ja rakennuttaa sen.

- 5.2. Sörnäistenniemeen toteutetaan Osakasyhteisöjen käyttöön liitteestä 3 ilmenevät yhteispihatonttien (AH) pihat (kortteleissa 10581, 10583 ja 10584 ei ole yhteispihatontteja).

Palveluyhtiö vuokraa Kaupungilta yhteispihatontit ja rakennuttaa ne, mutta ei toteuta niiden alapuolisia pysäköintilaitoksia ja huoltotiloja.

Palveluyhtiölle luovutettavien AH-tonttien ja asuntotontteja palvelevien yksityisten maanalaisten pysäköintilaitosten välinen hallintaraja on laitosten mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitosten yläpohjan vesieristeen suojabetonin yläpinta. Hallintaraja ja laitosten toteuttamisperiaatteet kirjataan tarkemmin Osakasyhteisöille luovutettavien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin/kauppakirjoihin. Vastaavia periaatteita on tarkoitus noudattaa myös AH-tonteille toteutettavien mahdollisten maanalaisten huoltotilojen osalta.

Palveluyhtiö voi sopia ja antaa sille kuuluilta osin kunkin yhteispihatontin suunnittelun ja rakentamisen siihen rajoituvien asuntotonttien haltijoiden/omistajien tehtäväksi. Tällöin pihasuunnittelija ja mahdollinen rakennuttajakonsultti on hyväksyttävä etukäteen Palveluyhtiöllä. Suunnittelukulut, rakennuttajakonsultin palkkio ja kilpailutetut urakoiden kustannukset, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menetelyä, on etukäteen hyväksyttävä Palveluyhtiöllä. Mainittujen kustannusten on perustuttava omakustannusperusteisiin yhteispihatonttien suunnittelusta ja rakentamisesta syntyviin eriteltyihin hintoihin tai luotettavan kustannuslaskijan arviointiin.

Arcada II:een ei toteuteta Osakasyhteisöjen käyttöön yhteispihatontteja (AH).

- 5.3. Sopimusalueelle tai lähikortteleiden alueille toteutetaan Osakasyhteisöjen käyttöön yhteiskerhotilat ottaen huomioon kohdassa 4 kunkin tontin kerhotilaosuudesta mainittu (1 %). Palveluyhtiö ostaa kerhotilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai hankkii kerhotiloihin pysyvän käyttöoikeuden.
- 5.4. Alueelle toteutetaan Osakasyhteisöjen käyttöön alueportaa-li. 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 Palveluyhtiö on velvollinen kilpailuttamaan, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä, Palvelukonseptien toteuttamisen, 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.

6. PALVELUKONSEPTIEN KOKONAISHANKINTAKUSTANNUKSET JA RAHOITUS

- 6.1. Sopimusalueen Palvelukonseptien kokonaishankintakustannuksiksi eli investointikustannuksiksi on arvioitu 6 839 591 euroa (sis. alv 22 %) tasossa 12/2009 (RI 2005=100, pisteluku 112,5).

Kokonaishankintakustannuksia arvioitaessa on huomioitu Sopimusalueella muun muassa rakennuttamiskulut, suunnittelukulut ja urakkakulut. Yhteispihatontille 10579/5 toteutettavan sosiaaliviraston lasten päiväkodin pihan kustannukset on vähennetty mainituista kustannuksista.

Mainitut kokonaishankintakustannukset muodostuvat Osakasyhteisöiltä perittävästä liitteessä 1 määritellyistä vaihtoehtoisista "Omarahoitusosuus A:sta", Omarahoitusosuus B:stä" ja Omarahoitusosuus C:stä".

Omarahoitusosuus A:n arvioitu osuus mainituista kokonaishankintakustannuksista on 5 857 376 euroa, Omarahoitusosuus B:n 276 120 euroa ja Omarahoitusosuus C:n 706 095 euroa tasossa 12/2009 (RI 2005=100, pisteluku 112,5).

Mainitut kokonaishankintakustannukset ja vaihtoehtoisten omarahoitusosuuksien määrät perustuvat kiinteistölautakunnan XX.XX.2010 hyväksymiin arvioihin Omarahoitusosuus

A:n osalta 70 euroa/k-m², Omarahoitusosuus B:n osalta 12 euroa/k-m² ja Omarahoitusosuus C:n osalta 55 euroa/k-m² (RI 2005=100, 12/2009, pisteluku 112,5).

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta mainittujen kokonaishankintakustannusten ja omarahoitusosuuksien määriä sekä yksikköhintoja (euroa/k-m²) (sis. alv 22 %) mahdollista arvonlisäveron korotusta vastavasti.

Omarahoitusosuudella ja/tai Omarahoitusosuudella A, B tai C tarkoitetaan Liittymissopimuksessa lisäpääoman sijoittamista Palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Lopullinen lisäpääoman määrä lasketaan kohdan 6.2. mukaisin tarkennuksin.

- 6.2. Mainitut Sopimusalueen arvioidut kokonaishankintakustannukset katetaan Osakasyhteisöiltä perittävillä vaihtoehtoisilla Omarahoitusosuuksilla A, B tai C, jotka Osakasyhteisö sitoutuu suorittamaan Palveluyhtiölle Liittymissopimuksen mukaisesti.

Omarahoitusosuus A, B ja C vastaa Osakasyhteisön tontin asemakaavan mukaisen kerrosneliömetrimäärän (k-m²), josta on vähennetty kaavaan erikseen merkityt liike- (li) sekä kahvila- ja ravintolatilat (kr), mukaista osuutta Liittymissopimuksen piiriin kuuluvien liitteestä 1 ilmenevien vaihtoehtoisten Palvelukonseptien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

-Sörnäistenniemen asuntotontit 10579/2-4, 10580/1, 10581/1, 10582/1-9, 10583/1, 10584/1-2, 10585/1-14, 10587/1 ja 3-9, 10589/1-12 ja 10590/1-8 tai niistä muodostettavat tontit eivät osallistu kokonaishankintakustannuksiin maantasoisten autopaikkojen osalta (liite 1).

-Sörnäistenniemen asuntotontit 10581/1, 10583/1 ja 10584/1-2 ja Arcadan II:n asuntotontit 21676/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit eivät osallistu kokonaishankintakustannuksiin yhteispihatonttien osalta (liite 1).

- 6.3. Kunkin kohteen Omarahoitusosuutta laskettaessa kustannustason muutoksen laskentaperusteena on rakennuskustannusindeksi (RI 2005=100). Mikäli mainitun indeksisarjan käyttö päättyy sopimusaikana, Palveluyhtiön hallituksella on oikeus päättää uuden rakennuskustannusten tarkistamiseen soveltuvan indeksin käyttöön otosta.
- 6.4. Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämis-

keskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan omarahoitusosuutta (12/2009, pisteluku 112,5) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomais-ten käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa omarahoitusosuutta (12/2009, pisteluku 112,5) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Indeksitarkistuksesta huolimatta Omarahoitusosuus on kuitenkin aina vähintään Omarahoitusosuus A:n osalta 5 857 376 euroa, Omarahoitusosuus B:n osalta 276 120 euroa ja Omarahoitusosuus C:n osalta 706 095 euroa (RI 2005=100, ind. 12/2009, pisteluku 112,5).

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa kustannusarvioon perustuvia Omarahoitusosuuksia A, B ja C, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää Palveluyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 1 luvun 7 §:n ja periaatteiden mukaan kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti Osakasyhteisöjä.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen vaihtoehtoisissa Palvelukonsepteissa kunkin Osakasyhteisön Omarahoitusosuuden ja sen Indeksitarkistuksen määrän (A, B ja C) ennen Osakasyhteisökohtaisen Liittymissopimuksen allekirjoittamista.

Tämän Osakasyhteisön edellä mainitulla tavalla määräyty-nyt Omarahoitusosuus (A, B tai C) ja sen Indeksitarkistus on suuruudeltaan yhteensä XXX XXX euroa.

Liittymissopimuksen allekirjoituksella Osakasyhteisö sitou-tuu suorittamaan Palveluyhtiölle edellä mainitun Omarahoi-tusosuussuorituksen ja sen Indeksitarkistuksen Liittymis-sopimuksen mukaisesti.

- 6.5. Kukin Omarahoitusosuus ja sen Indeksitarkistus erääntyy Osakasyhteisön maksettavaksi ensisijaisesti tontin vuokra-sopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä,

mutta joka tapauksessa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Kaupungin po. tontin pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä koskevasta päätöksestä, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita. Kaupungin mainitun päätöksen ei tarvitse olla lainvoimainen.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Omarahoitusosuudesta ja sen Indeksitarkistuksesta Osakasyhteisölle laskun.

6.6. Maksamatta olevalle Omarahoitusosuudelle ja sen Indeksitarkistukselle on suoritettava korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien maksupäivään.

6.7. Mikäli Palveluyhtiölle ei kerry Sopimusalueen rakennusaikana riittävästi Omarahoitusosuussuorituksia ja niiden Indeksitarkistuksia Palvelukonseptien investointien rahoittamiseen, katetaan erotus Palveluyhtiölle otettavilla lainoilla, joiden kustannuksista Osakasyhteisö vastaa Omarahoitusosuuden määräytymisessä noudatettujen jakoperiaatteiden mukaan.

6.8. Mikäli Palveluyhtiölle kertyy Sopimusalueen rakennusaikana Omarahoitusosuuksina ja niiden Indeksitarkistuksina enemmän kuin sille on syntynyt Palvelukonseptien rakentamiskustannuksia, Palveluyhtiön hallitus voi päättää palauttaa Osakasyhteisöille Omarahoitusosuuksien ylijäämän kerättyjen Omarahoitusosuuksien mukaisessa suhteessa Palveluyhtiön sopimalla tavalla.

Mikäli Palveluyhtiön hallitus on päättänyt korottaa Liittymissopimuksen 6.3 kohdan nojalla XX XXX euron Omarahoitusosuutta, palautetaan Omarahoitusosuuden korotus ennen Omarahoitusosuuksien muuta palauttamista.

6.9 Mikäli Palveluyhtiön Sopimusalueella kaikkien kertyneiden Omarahoitusosuuksien ja niiden Indeksitarkistusten summa jää pienemmäksi kuin Palveluyhtiön suorittamien Palvelukonseptien investointikustannusten summa, katetaan erotus Palveluyhtiölle otettavilla pitkäaikaisilla lainoilla.

Vastuu edellä tarkoitetuista lainoista koskee ainoastaan sellaista lainoitusta, jota tarvitaan Liittymissopimuksen kohdassa 3. tarkoitettulla Sopimusalueella.

7. PYSÄKÖINTITOIMINTA

7.1. Liittymissopimuksella Arcadan II:n asuntotonttien 21676/5 ja 6 Osakasyhteisö saa käyttöoikeuden Palveluyhtiön toteuttamaan ja liitteessä 3 esitettyyn autopaikkamäärään (maan-

tasoiisiin autopaikkoihin) asemakaavan liukuvan autopaikkainormin mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen 11783 mukaan tontin 27671/5 autopaikkamäärä voi olla 17 - 30 autopaikkaa ja tontin 27671/6 autopaikkamäärä 34 – 61 autopaikkaa.

Liittymissopimus oikeuttaa Osakasyhteisön Palveluyhtiön hallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti korvausta vastaan autopaikkoihin Palveluyhtiön ja Osakasyhteisön välillä myöhemmin tehtävin erillisin autopaikkojen sijaintia koskevin sopimuksin. Palveluyhtiöllä on kuitenkin oikeus erityisistä syistä johtuen muuttaa autopaikkojen sijaintia myöhemmin.

Kunnes Palveluyhtiön kaikki autopaikat ovat valmistuneet, Palveluyhtiön hallitus määrittelee kulloisenkin tilanteen mukaan kunkin Osakasyhteisön väliaikaisten autopaikkojen sijainnin siitä riippumatta, miten asemakaavassa määritellään kunkin tontin autopaikkojen sijoittuminen autopaikkatonteille.

Autopaikkojen käyttöoikeus alkaa silloin, kun Osakasyhteisön rakennukset on otettu käyttöön ja kun Palveluyhtiön autopaikat ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi.

7.2. Osakasyhteisö on velvollinen huolehtimaan, että autopaikat säilyvät osakasyhteisön asukkaiden käytössä.

7.3 Osakasyhteisöllä on kuitenkin oikeus vuokrata autopaikkoja myös ulkopuolisille asiakkaille maksulliseen pysäköintiin, mikäli Osakasyhteisön asukkaiden omaa pysäköintitarvetta ei loukata.

Osakasyhteisö voi mainituissa tapauksissa sopia Palveluyhtiön kanssa siitä, että Palveluyhtiö hoitaa autopaikkojen vuokrasopimusten tekemisen Osakasyhteisön puolesta erikseen sovittavaa korvausta vastaan.

7.4 Osakasyhtiö sitoutuu ylläpitämään ja vastaamaan vuokraamiansa autopaikkojen osalta vuokralaistietojen ajantasaisuudesta ja mahdollisista Palveluyhtiön luovuttamista avain-, pysäköintitunnus- ja kulunvalvontalaitteiden hallintatiedoista sekä loppukäyttäjille suunnatusta viestinnästä.

8. YHTEISPIHOJEN KÄYTTÖ

8.1. Kaikilla Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Pal-

veluyhtiön koko toiminta-alueella sen hallitsemia ja ylläpitämiä yhteispihatontteja sekä lisäksi Sopimusalueella Sörnäisenniemen asuntonttien 10581/1, 10583/1 ja 10584/1-2 ja Kyläsaaren asuntonttien 21676/5 ja 6 pihvoja lukuun ottamatta mainituilta alueilta sosiaalivirastolle lasten päiväkotikäyttöön luovutettuja alueita.

Mainittujen asuntonttien asukkailla on vastaava käyttöoikeus Palveluyhtiön ylläpitämiin yhteispihatontteihin ja toisensa pihoihin.

Palveluyhtiö pyrkii järjestämään vastaavalla tavalla myös muilla toiminta-alueilla asuntonttien pihojen käyttöoikeudet, mikäli niiden kortteleissa ei ole erillisiä yhteispihatontteja.

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

9. YHTEISKERHOTILOJEN KÄYTTÖ

- 9.1. Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Kalasatamanpuistossa tontilla 10588/1 sijaitsevaan rakennukseen toteutettavaa kerhotilaa ja myöhemmin mahdollisesti Kalasataman alueelle toteutettavaa toista kerhotilaa.

Kerhotilojen käyttöoikeus alkaa silloin, kun mainitut tilat ovat valmistuneet ja kun ne on hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun Palveluyhtiö on vuokraamalla tai osakkeet ostamalla saanut mainittujen tilojen hallinta- tai/ja omistusoikeuden.

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

10. ALUEPORTAALIN KÄYTTÖ

- 10.1 Osakasyhteisöllä on velvollisuus osallistua alueportaalin perustamiseen ja ylläpitämiseen liittyviin kustannuksiin. Osakasyhteisöllä on oikeus tuottaa alueportaaliin omia sisältöjään, joiden tekijänoikeus on Osakasyhteisöllä tai teoksen tekijällä. Muut tekijänoikeudet ovat palveluyhtiöllä.

11. NEUVONTAPALVELUT, YMPÄRISTÖTAITEESEEN LIITTYVÄ YLLÄPITO JA MUUT TEHTÄVÄT

Palveluyhtiö voi hoitaa jätehuoltoa, kierrätystä ja muuta Osakasyhteisöjä/osakkaita/asukkaita koskevaa/palvelevaa

neuvontaa yleisellä tiedottamisella alueportaalin kautta tai muutoin sekä erilaisia ympäristötaiteen ylläpitoon ja/tai niihin liittyviä/rinnastettavia tehtäviä, kuten konttien, muiden tilojen ja rakenteiden luovuttamista.

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

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

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

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

12. PALVELUKONSEPTIEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO, YLLÄPITO JA UUDISTAMINEN

12.1. Palveluyhtiö vastaa rakennuttamiensa autopaikka- ja yhteispihatonttien sekä yhteiskerhotilojen kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta. Samoin palveluyhtiö vastaa alueportaalin kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta.

Yhteispihatonttien viereisille asuntotonteille jäävien ”pihakaistojen” tavanomainen kunnossa- ja puhtaanapito (talvikunnossapitoa lukuun ottamatta) sekä viherylläpito siirtyvät myös Palveluyhtiön hoidettavaksi ja vastuulle käyttöönoton jälkeen, ellei Palveluyhtiön ja po. asuntotonttien välillä toisin sovita. Mainittujen kaistojen uudistamisesta on kuitenkin sovittava aina erikseen Palveluyhtiön ja asuntotonttien välillä.

Palveluyhtiö on velvollinen kilpailuttamaan, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä, mainittujen Palvelukonseptien ja asuntotonttien pihakaistojen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä ylläpidon, 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.

- 12.2. Palveluyhtiö voi antaa Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaana- pidon, ylläpidon ja uudistamisen ulkopuolisen tehtäväksi.

13. KÄYTTÖMAKSUT JA OMAKUSTANNUSPERIAATE

Palveluyhtiön omakustannusperusteisten käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan koko Kalasataman toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei Palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

Toiminnassa Osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden Yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa, vaan mahdollinen voitto on käytettävä Yhtiön oman toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen.

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

14. PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUSTEN KATTAMINEN

- 14.1. Palveluyhtiön käyttökustannuksilla tarkoitetaan kaikkia Palvelukonsepteista aiheutuvia käyttökustannuksia, kuten kunnossa-, puhtaana-, ylläpito- ja uudistamiskustannuksia, tontinvuokria, vuokria, vakuutuksia tai käyttövastikkeita ja yhtiön hallintokuluja.

Alueportaalin käyttökustannuksiin sisältyvät neuvontapalvelujen kustannukset.

- 14.2. Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan perimällä osakasyhteisöiltä kuukausittain Palvelukonsepteista käyttömaksu.

-Asuntotontit 10579/2-4, 10580/1, 10581/1, 10582/1-9, 10583/1, 10584/1-2, 10585/1-14, 10587/1 ja 3-9, 10589/1-12 ja 10590/1-8 tai niistä muodostettavat tontit eivät osallistu käyttökustannuksiin maantasoisten autopaikkojen osalta (liite 1).

-Asuntotontit 10581/1, 10583/1 ja 10584/1-2 sekä 21676/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit eivät osallistu käyttökustannuksiin yhteispihatonttien osalta (liite 1).

- 14.3. Autopaikkojen Osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki autopaikoista Palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille Palveluyhtiön toteuttamien autopaikkamäärien mukaisessa suhteessa ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 14.2 mainitut poikkeukset.
- Yhteispihojen Osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki yhteispihoista Palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 14.2 mainitut poikkeukset.
- Kerhotilan Osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki kerhotilasta Palveluyhtiölle aiheutuvat käyttökustannukset. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa.
- Mikäli Palveluyhtiön rakennusaikana on jonakin ajankohtana valmistunut enemmän autopaikkoja ja/tai yhteispihoja ja/tai kerhotilaa kuin mitä sillä hetkellä tarvitaan valmistuneille ja käyttöön otettavaksi hyväksytyille Osakasyhteisöille liitteen 1 mukaisesti, mainittujen ylimääräisten autopaikkojen, yhteispihojen ja kerhotilan mahdolliset käyttökustannukset katetaan ensisijaisesti niiden käytöstä perittävillä käyttökorkvauksilla ja toissijaisesti Palveluyhtiön hallituksen päättämällä 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. Yhteispihojen vuokraamisesta (alivuokraamisesta) on sovittava erikseen Kaupungin kanssa.
- Alueportaalin Osakasyhteisökohtaista käyttömaksua määritettäessä huomioidaan kaikki alueportaalin ylläpidosta ja uudistamisesta aiheutuvat kustannukset (sisältää neuvontapalveluiden kustannukset). Kustannukset jaetaan osakasyhteisöille kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien mukaisessa suhteessa.
- 14.4. Palveluyhtiön yhtiökokous päättää vuosittain Osakasyhteisökohtaisten käyttömaksujen määrät.
- 14.5. Liittymissopimuksella Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle edellä mainittujen Palvelukonseptien käyttömaksut ottaen huomioon kohdassa 14.2 mainitut poikkeukset.

set.

- 14.6 Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa Palveluyhtiön käyttökustannuksista osakkeidensa mukaisessa suhteessa ottaen huomioon kohdassa 14.2 mainitut poikkeukset. Jos Palveluyhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus Palveluyhtiön ottamalla lainoilla, joiden kustannuksista Osakasyhteisö vastaa osakkeidensa mukaisessa suhteessa ottaen huomioon kohdassa 14.2 mainitut poikkeukset.

15. 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.

16. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON

Osakasyhteisöjen perustajaosakkaat/rakennuttajat ovat velvolliset luovuttamaan kunkin tontin osalta liitteestä 1 ilmenevät Palveluyhtiön osakkeet Osakasyhteisöille Palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään Palveluyhtiön koko Kalasataman toiminta-alueen Palvelukonseptien tai muiden Palveluyhtiön mahdollisten toimintojen tai/ja hallitsemien alueiden tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi.

Osakasyhteisöllä ei ole oikeutta vaatia Palveluyhtiön osakkeiden ja hallinnon luovuttamista ennen mainittua ajankohtaa.

Osakasyhteisö on velvollinen ostamaan mainitut osakkeet. Siirtohinnan sisältyessä rakennuskohteiden hankinta-arvoon siirrosta ei peritä eri vastiketta. Mahdollisen varainsiirtoveron suorittaa siirronsaaja.

Liittymissopimuksessa määritellyn Kalasataman aloitusalueen valmistuttua Palveluyhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava Kaupungin esittämä yksi (1) asukas-edustaja.

17. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen asukkaille ja muille käyttäjille Liittymissopimuksen sisältö ja merkitys.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Liittymissopimuksen mukaisten Palveluyhtiötä ja sen Palvelukonsepteja koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

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

19. TULKINTA

Osapuolen osallistumista Sopimuksen laatimiseen ei tulkita mainitun Osapuolen vahingoksi

20. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Liittymissopimus tehdään samojen periaatteiden mukaisena Sopimusalueen kaikkien Osakasyhteisöjen kanssa, elleivät Liittymissopimuksessa mainitut syyt muuta aiheuta. Tällainen syy voi olla esimerkiksi Osakasyhteisön erilainen Palvelukonsepteja koskeva liittymisvelvollisuus ja käyttömaksut Palveluyhtiöön.

Osapuolet ovat tietoisia, että Liittymissopimuksessa esitetyt luvut, kuten esimerkiksi osakkeiden ja autopaikkojen lukumäärät, kokonaishankintakustannukset ja niiden yksikköhinta (euroa/k-m²), kerrosneliömetrimäärät, laskennalliset kerrosneliömetrimäärät, tonttikohtaiset omarahoitusosuudet, ovat arvioita, jotka perustuvat allekirjoitushetkellä tiedossa oleviin suunnitelmiin ja jotka voivat muuttua tai muuttuvat toteuttamisen edetessä.

Osapuolet sitoutuvat Sopimuksen allekirjoituksella hyväksymään kaikki edellä mainittujen muutosten johdosta Liittymissopimukseen tehtävät muutokset sekä muut Osakasyhteisön kannalta vähäiset tai vähäiseksi katsottavat muutokset tai tarkennukset Palveluyhtiön hallituksen päättämässä muodossa.

Osakasyhteisöt ovat velvolliset osaltaan hyväksymään tarvittavat osakkeiden merkinnän korjaukset ja maksamiset, mikäli osakkeiden jakautumisen perusteena olevissa suhdeluissa tapahtuu Sopimusalueen rakennusaikana muutoksia.

Lisäksi Osapuolet ja luovutuksensaajat, joille mahdollisesti myöhemmin siirretään Liittymissopimukseen perustuvat oi-

keudet ja velvoitteet, ovat velvolliset muuttamaan Liittymissopimusta siinä mahdollisesti ilmenevien virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden perustellun tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön, verotuksen, viranomais määräyksen, asemakaavan tai muun olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee Liittymissopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osakasyhteisölle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osakasyhteisölle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

Mikäli joku Liittymissopimuksen ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön tai verotuksen muutoksen tai viranomais määräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Liittymissopimus pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Liittymissopimuksen muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja Liittymissopimuksen tarkoitus toteutuu mahdollisimman tarkasti.

Liittymissopimusta muutettaessa on kussakin tilanteessa pyrittävä ottamaan muutoksen tarkoitus ja luonne huomioiden Osapuolten ja Osakasyhteisöjen mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu ja pyrittävä siihen, ettei muutoksilla ja tarkennuksilla muuteta Liittymissopimuksen tarkoitusta ja luonnetta.

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

Palveluyhtiöllä on lisäksi oikeus myydä palveluitaan myös muille kuin Osakasyhteisöille, mikäli siitä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöille, ja tehdä näiden kanssa tarpeelliset sopimukset Liittymissopimuksesta poikkeavin ehdoin.

Palveluyhtiöllä on lisäksi oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

Osakasyhteisö sitoutuu osaltaan hyväksymään Kaupungin päättämällä tavalla 2.3 kohdassa mainitun Palveluyhtiön toiminnan ja toiminta-alueen laajentamisen ja osakeantien suorittamisen sekä niiden edellyttämät yhtiöjärjestyksen muutokset sekä mahdolliset muut muutokset, jotka koskevat

esimerkiksi perustellusta syystä Palveluyhtiön toiminnan laajentamisen lopettamista ja vastaavan toiminnan jatkamista varten toisen tai useamman palveluyhtiön perustamista tai Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminnan laajentamista myös lopullisen toiminta-alueen ulkopuolelle.

Liittymissopimukseen tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Sopimuksen mukaiset muutokset.

21. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO SEKÄ SOPIMUKSEN JA OSAKKEIDEN SIIRTÄMINEN

Liittymissopimus tulee voimaan ja sitoo Osakasyhteisöä heti, kun sen perustajaosakas on allekirjoittanut Liittymissopimuksen.

- 21.1. Vuokratonttien osalta Liittymissopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus.
- 21.2. Omistustonttien osalta Liittymissopimus on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Palveluyhtiön välillä tehdyt autopaikka- ja yhteispihatonttien vuokrasopimukset.
- 21.3. Liittymissopimusta ja Palveluyhtiön osakkeita ei saa siirtää erikseen, eikä muille kuin Sopimusalueen asuntotonttien vuokralaisena tai omistajana oleville asunto-osakeyhtiöille tai muille yhteisöille.

Tontin vuokralainen on velvollinen siirtämään tontin vuokraoikeuden ja rakennusten luovutuksen yhteydessä myös Liittymissopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen sekä vastaavat Palveluyhtiön osakkeet uudelle vuokralaiselle luovutusasiakirjaan otettavin nimenomaisin ehdoin.

Tontin omistaja on velvollinen siirtämään tontin omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä myös Liittymissopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen sekä vastaavat Palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle luovutusasiakirjaan otettavin nimenomaisin ehdoin.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Liittymissopimuksen ehtojen vastainen Liittymissopimuksen ja osakkeiden luovutus missään tilanteessa vapauta luovuttajaa Liittymissopimuksen mukaisista velvoitteista.

Osakasyhteisön on Liittymissopimuksen voimassaolon päät-

tyessä ennenaikaisesti esimerkiksi tontin maanvuokrasopimuksen päättämisen johdosta Kaupungin vaatimuksesta siirrettävä Palveluyhtiön osakkeet joko Palveluyhtiölle tai Kaupungin nimeämälle tontin uudelle rakennuttajalle tai muulle taholle. Siirrosta mahdollisesti aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa Liittymissopimusta tai tontin luovutusasiakirjaa rikkonut taho, tai mikäli tämä on maksukyvytön, siirronsaaja.

Osakasyhteisö voi pantata tai muutoin luovuttaa vakuudeksi Palveluyhtiön osakkeita tai niihin perustuvia oikeuksia ainoastaan Palveluyhtiölle.

22. *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 Liittymissopimuksen päättymisen jälkeen.

23. *VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO*

Jos Osakasyhteisö rikkoo Liittymissopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se on velvollinen maksamaan Palveluyhtiölle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa.

24. *RIITOJEN RATKAISEMINEN*

Liittymissopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välillä neuvottelemalla. Mikäli tässä ei kuitenkaan onnistuta, riidat ratkaisee Helsingin käräjäoikeus.

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

Helsingissä XX. XXXXkuuta 20XX

Kalasadaman Palvelu Oy

Asunto Oy Helsingin XXXXXXXXXX

Liitteet: -liite 1; Kalasadaman Palvelu Oy:n 1. toiminta-alueen asuntotontit, osakkeet, autopaikkojen määrät, muut liittymisvelvollisuudet
-liite 2; Kalasadaman Palvelu Oy:n arvioitu lopullinen toiminta-alue
-liite 3; Kalasadaman Palvelu Oy:n aloitusalue eli 1. toiminta-alue (Sopimusalue)

kortteli/ tontti	asemakaavan mukainen raken- nusoikeus, k-m ²	osakemäärä, kpl	varaaja/ rakennuttaja	palveluyhtiön hal- lintaan kuuluvat autopaikat, kpl	autopaikkojen rakentaminen	yhteispihojen rakentaminen	yhteiskerho- tilat	alueportaali ja muut teht.	omara- hoitus- osuus A / B / C
Sörnästenniemi									
10579/2	7 350	735	HOAS	0	0%	100%	100%	100%	A
10579/3	3 400	340	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10579/4	4 000	400	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10580/1	18 900	1 890	OP-Eläkekassa ja S-Asunnot	0	0%	100%	100%	100%	A
10581/1	7 800	780	Aktiiviset Seniorit ry	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/1	2 000	200	NCC	0	0%	100%	100%	100%	B
10582/2	3 050	305	NCC	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/3	4 300	430	NCC	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/4	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/5	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/6	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/7	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/8	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10582/9	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10583/1	7 400	740	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10584/1	4 050	405	ATT	0	0%	100%	100%	100%	B
10584/2	4 350	435	ATT	0	0%	100%	100%	100%	B
10585/1	3 400	340	SATO	0	0%	100%	100%	100%	B
10585/2	3 850	385	SATO	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/3	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/4	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/5	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/6	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/7	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/8	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/9	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/10	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/11	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/12	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/13	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10585/14	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/1	3 800	380	VVO	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/3	2 900	290	VVO	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/4	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/5	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/6	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/7	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/8	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10587/9	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/1	3 900	390	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/2	2 100	210	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/3	2 000	200	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/4	2 900	290	ATT	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/5	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/6	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/7	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/8	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/9	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/10	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/11	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10589/12	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/1	3 500	350	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/2	2 400	240	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/3	3 000	300	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/4	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/5	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/6	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/7	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
10590/8	175	18	varaamatta	0	0%	100%	100%	100%	A
Kyläsaaren al.korttelit (Arcada II)									
21676/5	4 150	415	Arcada Nova	30	100%	0%	100%	100%	C
21676/6	8 600	860	Arcada Nova	61	100%	0%	100%	100%	C
Aloitusalue yht.	119 575	11 958		91					

Tonttikohdattaiset poikkeamat täysimääräisestä liittymisestä palveluyhtiöön:

Kyläsaaren tontteja 21676/5 ja 21676/6 koskeva asemakaavan nro 11783 mukainen AKS-korttelialueiden autopaikeannormi on liukuva (1 ap/250...140 k-m²), mikä johtaa tontilla 21676/5 autopaikeammäärään 17...30 kpl ja vastaavasti tontilla 21676/6 autopaikeammäärään 34...61 kpl. Osakejakauksen tarkistetaan siinä vaiheessa, kun lopulliset autopaikeamäärät ovat tiedossa ja autopaikeojen rakentamisesta on olemassa yksityiskohtaisempi kustannusarvio. Tämän laskelman lähtökohdaksi on pidetty autopaikeojen rakentamista kaavanormin määrittämän maksimiarvon mukaisesti.

Sörnästenniemen AK/AS-tontit eivät liity palveluyhtiöön autopaikeojen osalta, sillä tontinvaraussehtojen mukaisesti kaikki asukasautopaikat suunnitellaan ja rakennetaan varausensaajan kustannuksella talonrakentamisen yhteydessä maanlaisiin pysäköintilaitoksiin.

Yhteispihojen suunnittelu- ja rakentamiselvoite ei asemakaavojen nro 11780 ja nro 11783 mukaisesti koske tontteja 10581/1, 10583/1, 10584/1, 10584/2, 21676/5 ja 21676/6. Myöskään kortteli 10579 yhteispihalle sijoittuva päiväkotipiha (n. 500 m²) ei kuulu palveluyhtiön toiminta-alueeseen.

Asuntokortteleihin sijoittuvien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeudet eivät sisälly yo. laskelmaan.

Palveluyhtiön 1. toiminta-alueen osakekanta määritellään asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta seuraavasti: 1 osake / 10 k-m².

Omarahoitusosuus A muodostuu yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena käytetään 70 eur / asemakaavan mukainen k-m².

Omarahoitusosuus B muodostuu yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena käytetään 12 eur / asemakaavan mukainen k-m².

Omarahoitusosuus C muodostuu autopaikeojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena käytetään 55 eur / asemakaavan mukainen k-m².

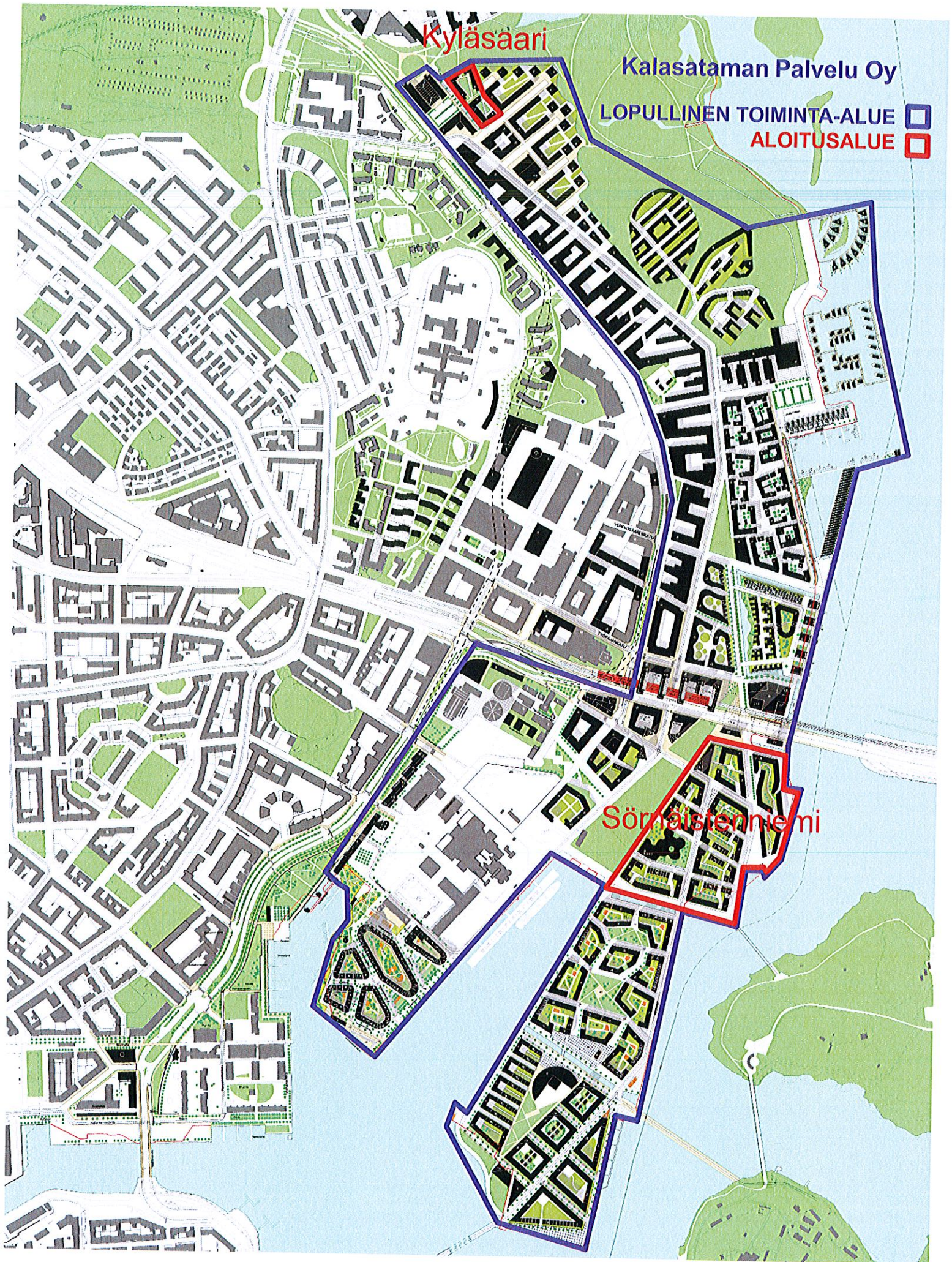
Kyläsaari

Kalasadaman Palvelu Oy

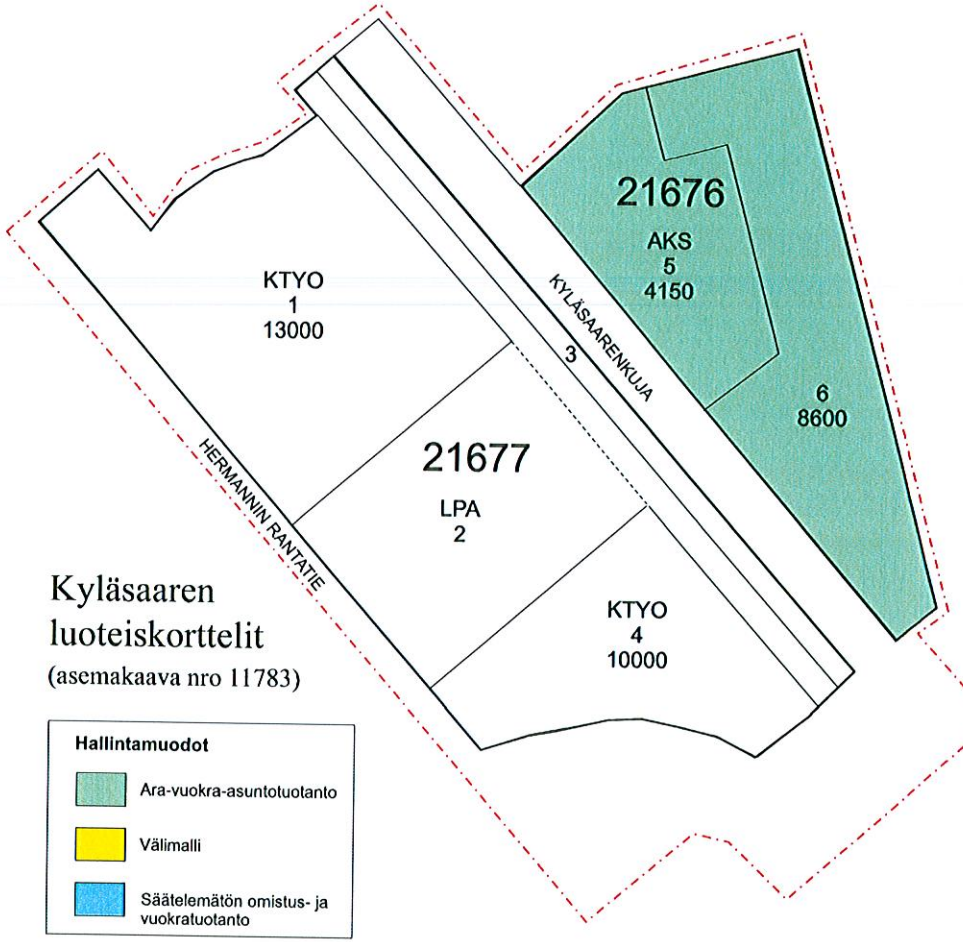
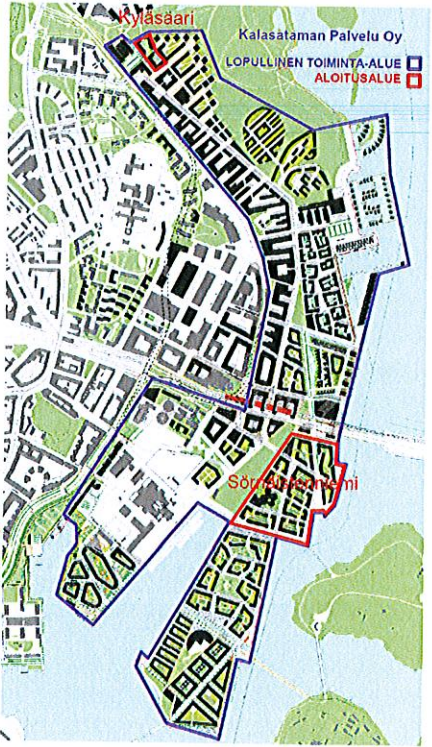
LOPULLINEN TOIMINTA-ALUE 

ALOITUSALUE 

Sörnäistenmaki



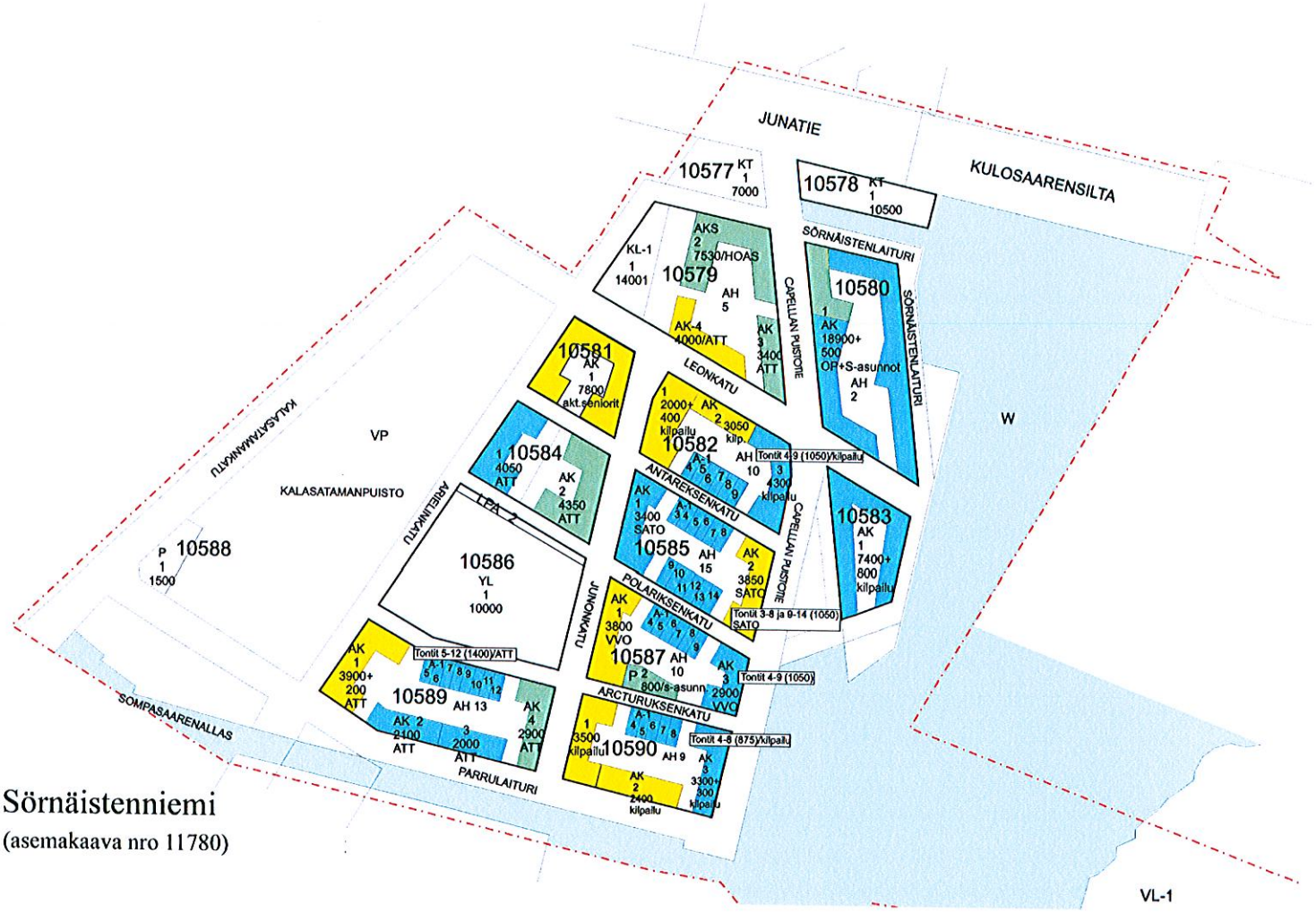
KALASATAMAN PALVELU OY
 I. toiminta-alueen AK- ja AKS-tonttien
 asemakaavan mukaiset kerrosalat,
 tontinvaraajat ja hallintamuodot



**Kyläsaaren
 luoteiskorttelit**
 (asemakaava nro 11783)

Hallintamuodot

	Ara-vuokra-asuntotuotanto
	Välimalli
	Säätelemätön omistus- ja vuokratuotanto



Sörnäistenniemi
 (asemakaava nro 11780)