

LUONNOS 22.4.2010/MT

KALASATAMAN PALVELU OY:N

RAKENNUTTAJASOPIMUS

SISÄLLYS

1. SOPIMUKSEN TAUSTA
 - 1.1 Sopimuksen tausta
 - 1.2 Rahoitus
 - 1.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen
 - 1.4 Rakennuttaja- ja liittymissopimukset
2. SOPIMUKSEN TARKOITUS
3. LIITTYMISSOPIMUKSEN TEKEMINEN
4. OSAKKEIDEN MERKINTÄ JA MAKSAMINEN SEKÄ OSAKKEIDEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN
 - 4.1 Osakkeiden merkintä ja maksaminen
 - 4.2 Osakkeiden ja Sopimuksen siirtäminen
5. OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI
6. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA
7. HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON
8. KOKONAISHANKINTAKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN
 - 8.1 Omarahoitusosuudet ja Indeksitarkistukset sekä niiden suorittaminen
 - 8.1 Lainojen ottaminen ja Omarahoitusosuuksien ylijäämien palauttaminen
9. TIEDOTTAMINEN
10. KÄYTTÖMAKSUT JA OMAKUSTANNUSPERIAATE
11. PALVELUYHTIÖN MUUT TEHTÄVÄT
12. LOJALITEETTIVELVOITE
13. TULKINTA
14. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN
15. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, SIIRTÄMINEN JA IRTISANOMINEN
16. SALASSAPITO
17. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

18. RIITOJEN RATKAISEMINEN

LIITTEET

KESKEISET KÄSITTEET

<i>Sopimus</i>	Rakennuttajasopimus
<i>Kaupunki</i>	Helsingin kaupunki
<i>ATT</i>	<i>Rakennuttajana oleva Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto. ATT on Sopimuksen oikeuksien ja velvoitteiden kohdentamiseksi eroteltu Sopimuksessa Kaupungista, vaikka ATT ei ole itsenäinen oikeushenkilö.</i>
<i>Perustajaosakkaat</i>	Sopimuksen allekirjoittaneet Kaupunki ja rakennuttajat (myös rakennuttajana oleva ATT)
<i>Palveluyhtiö, Yhtiö</i>	Kalasadaman Palvelu Oy
<i>Sopimusalue</i>	Sopimuksessa tarkemmin määritelty ja sen kohteena oleva Palveluyhtiön toiminta-alue
<i>Palvelukonseptit</i>	Palveluyhtiön toimesta Sopimusalueelle toteutettavat asuntotonttien ulkopuoliset niitä palvelevat maantasoiset autopaikkatontit (LPA), yhteispihatontit (AH), alueportaali ja yhteiskerhotilat
<i>Osakasyhteisö</i>	Sopimusalueen asuntotonttien vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö
<i>Hallintoaika</i>	Rakennuttajat hoitavat Osakasyhteisön hallintoa rakennusaikana, jonka jälkeen Osakasyhteisö luovutetaan osakkeenomistajien eli asukkaiden hallintoon. Hallintoajalla tarkoitetaan mainittua Osakasyhteisön hallinnon luovutusta edeltävää aikaa.
<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>Osapuolet</i>	Perustajaosakkaat (myös ATT) ja rakennuttajat, joille Kaupunki myy ja siirtää varaamattomien tonttien osalta merkitsemänsä ja maksamansa Palveluyhtiön osakkeet sekä Sopimuksen oikeuksineen ja velvoitteineen
<i>Osapuoli</i>	Edellisessä kohdassa mainittu taho erikseen

Osakkeet

Kaupungin varaamattomien tonttien osalta myymät ja siirtämät osakkeet

Rakennuttajat

Perustajaosakkaina toimivat rakennuttajat (myös ATT) ja rakennuttajat, joille Kaupunki on varaamattomien tonttien osalta myynyt ja siirtänyt osakkeet

KALASATAMAN RAKENNUTTAJASOPIMUS

Allekirjoittaneet Helsingin kaupunki (jäljempänä erikseen "*Kaupunki*") ja rakennuttajat (jäljempänä yhdessä Kaupungin kanssa "*Perustajaosakkaat*") ovat tänään tehneet seuraavan rakennuttajasopimuksen (jäljempänä "*Sopimus*") liitteessä 1 määritellyn Kalasataman toiminta-alueen (jäljempänä "*Sopimusalue*") asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevien maantasoisten autopaikkatonttien (LPA), yhteispihatonttien (AH), alueportaalien ja yhteiskerhotilojen (jäljempänä "*Palvelukonseptit*") toteuttamisesta:

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueen rakennuttajana olevan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (jäljempänä "*ATT*") katsotaan kuuluvan Sopimuksen oikeuksien ja velvoitteiden kohdentamiseksi oikein Perustajaosakkaisiin, vaikka ATT ei ole juridisesti Kaupungista erillinen oikeushenkilö.

1 SOPIMUKSEN TAUSTA

1.1 Sopimuksen tausta

Kalasataman 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.

Perustajaosakkaat ovat perustaneet Kalasataman asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi Kalasataman Palvelu Oy-nimisen yhtiön (Y-tunnus XXXX, jäljempänä "*Palveluyhtiö*" tai "*Yhtiö*"). Palveluyhtiö noudattaa toiminnassa osakkaisiinsa nähden omakustannusperiaatetta, eikä sen tarkoituksena ole tuottaa voittoa.

Palveluyhtiön tarkoitus on toteuttaa, hallita, omistaa ja ylläpitää keskitetysti Kalasataman toiminta-alueiden asuntotonttien ja muiden tonttien, joilla sijaitsee asuntoja, ulkopuoliset ja niitä palvelevat Palvelukonseptit, ellei Kaupunki esimerkiksi jonkin toiminta-alueen, korttelin tai Palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä.

Palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien alapuolisia pysäköintilaitoksia ja huoltotiloja, elleivät Kaupunki ja Palveluyhtiö jonkun toiminta-alueen osalta yhdessä muuta päättä.

Sopimusalueen asuntotonttien vuokralaisina/omistajina olevien asunto-osakeyhtiöiden tai muiden yhteisöjen (jäljempänä "Osakasyhteisö") on tonttien varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen mukaan liityttävä Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi Palveluyhtiöön, merkittävä ja/tai ostettava Palveluyhtiön osakkeita sekä tehtävä Palveluyhtiön kanssa liitteen 2 mukainen Sopimusalueen liittymissopimus (jäljempänä "Liittymissopimus").

1.2 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.

1.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen

Palveluyhtiö laajentaa toimintaansa Sopimusalueelta vaiheittain 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 3.

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.

1.4 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.

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

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on määritellä Perustajaosakkaiden ja 4.2 kohdan mukaisten rakennuttajien (jäljempänä kaikki yhdessä ”*Osapuolet*” ja erikseen ”*Osapuoli*”) keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet liittyyen muun muassa Palveluyhtiön perustamiseen, toimialaan ja tehtäviin, rakennusaikaiseen hallintoon, rahoitukseen, liittymiseen, osakkeiden myyntiin ja siirtämiseen, käyttökustannusten kattamiseen ja laajentamiseen sekä sopimusasiakirjoihin mahdollisesti tehtäviin muutoksiin.

3. LIITTYMISSOPIMUKSEN TEKEMINEN

Osapuolet sopivat, että Sopimusalueen kunkin Osakasyhteisön lukuun tehdään sen ja Palveluyhtiön välillä Liittymissopimus.

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

Liittymissopimus on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa erikseen toisin sovita.

Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa huolellisesti Liittymissopimukseen ja Sopimuksessa Liittymissopimukseen tehtäviin viittauksiin, hyväksyvänsä viittaukset osaksi Sopimusta, ja sitoutuvansa noudattamaan niitä omalta osaltaan ja Osakasyhteisöjen lukuun niiden hallinnon luovutusta edeltävältä ajalta (jäljempänä ”Hallintoaika”).

4. OSAKKEIDEN MERKINTÄ JA MAKSAMINEN SEKÄ OSAKKEIDEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

4.1 Osakkeiden merkintä ja maksaminen

Perustajaosakkaat sitoutuvat merkitsemään ja maksamaan Palveluyhtiön perustamisvaiheessa sen osakepääoman Liittymissopimuksen liitteestä 1 ilmenevän po. tontille kuuluvan osakemäärän (kpl) mukaisesti ja perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin seuraavasti:

Rakennuttajat po. tontin varauksensaajalle kuuluvan osuuden mukaan (Kaupunki ATT:lle varattujen tonttien osuuden mukaan)

Kaupunki po. varaamattomille tonteille kuuluvien osuuksien mukaan.

Palveluyhtiön osakkeiden merkintähinta kirjataan osakepääomaan. Kukin osake merkitään yhden (1) euron suuruiseen nimellisarvoon. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamissopimuksesta.

4.2 Osakkeiden ja Sopimukseen siirtäminen

Kaupunki sitoutuu myymään ja siirtämään kunkin varaamattoman tontin osalta merkitsemänsä ja maksamansa osakkeet (jäljempänä ”Osakkeet”) tontin tulevalle rakennuttajalle sekä samalla siirtämään tälle Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet. Siirroista aiheutuvan mahdollisen varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennuttajilla tarkoitetaan perustajaosakkaina toimineita rakennuttajia ja edellä mainittuja 4.2 kohdan mukaisia rakennuttajia (yhdessä jäljempänä "Rakennuttajat").

Rakennuttajat sitoutuvat siirtämään Palveluyhtiön osakkeet kullekin Osakasyhteisölle Sopimuksen 6. kohdan mukaisesti.

Osakkeen hankkiminen luovutustoimin vaatii Palveluyhtiön hallituksen suostumuksen. Palveluyhtiön hallituksen suostumusta ei kuitenkaan tarvita Kaupungin siirtäessä Osakkeita Rakennuttajille, eikä Rakennuttajan siirtäessä 6. kohdan mukaisesti osakkeita Osakasyhteisöille.

Rakennuttajat sitoutuvat huolehtimaan siitä, ettei Liittymissopimusta ja Palveluyhtiön osakkeita siirretä erikseen, eikä muille kuin Osakasyhteisöille.

Osapuolen myydessä tai muutoin luovuttaessa osakkeitaan vastaa Osapuoli luovuttajana siitä, että luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan ehdon perusteella noudattamaan Sopimusta ja Liittymissopimusta kaikilta osin. Kunnas luovutuksensaaja on tullut Sopimuksen uudeksi Osapuoleksi, vastaa Osapuoli luovuttajana itse kaikista Sopimuksesta tai/ja Liittymissopimuksesta johtuvista velvoitteistaan huolimatta siitä, mitä määrätään Sopimuksen tai/ja Liittymissopimuksen voimassaolosta.

Osapuolet voivat pantata tai muutoin luovuttaa vakuudeksi Palveluyhtiön osakkeita tai niihin perustuvia oikeuksia ainoastaan Palveluyhtiölle.

5. 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.

6. OSAKKEIDEN SIIRTOAJANKOHTA

Rakennuttajat ovat velvolliset luovuttamaan kunkin tontin osalta liittymissopimuksen 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 hal-

litsemien alueiden tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi.

Osakasyhteisöllä ei ole oikeutta vaatia Palveluyhtiön osakkeiden ja hallinnon luovuttamista ennen mainittua ajankoh-
taa.

Siirtohinnan sisältyessä rakennuskohteiden hankinta-arvoon siirrosta ei peritä eri vastiketta. Mahdollisen varainsiirtoveron suorittaa siirronsaaja.

7. HALLITUKSEN KOKOONPANO JA ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON

Palveluyhtiön yhtiökokous valitsee jäsenet Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen. Kaupungilla on oikeus nimetä kaksi jäsentä (ei sisällä ATT:n mahdollista jäsentä) Palveluyhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

Sopimuksessa määritellyn Kalasataman aloitusalueen valmistuttua Palveluyhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava Kaupungin esittämä yksi (1) asukasedustaja.

8. KOKONAISHANKINTAKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN

8.1 Omarahoitusosuudet ja Indeksitarkistukset sekä niiden suorittaminen

Kokonaisomarahoitusosuuksien (kokonaishankintakustannusten), Osakasyhteisökohtaisten Omarahoitusosuuksien ja Indeksitarkistusten osalta viitataan Liittymissopimuksen ehtoihin ja periaatteisiin.

Omarahoitusosuudet ja Indeksitarkistukset määritellään Palveluyhtiön kunkin toiminta-alueen osalta erikseen.

Rakennuttajat sitoutuvat suorittamaan Liittymissopimuksen ehtojen mukaisesti Osakasyhteisöjen lukuun Omarahoitusosuudet ja Indeksitarkistukset Palveluyhtiölle ensisijaisesti kunkin tontin vuokrasopimuksen/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.

8.2 Lainojen ottaminen ja Omarahoitusosuuksien ylijäämän palauttaminen

Rakennus- ja pitkäaikaisten lainojen ottamisen sekä Omarahoitusosuuksien mahdollisen ylijäämän palauttamisen osalta viitataan Liittymissopimuksen näitä koskeviin ehtoihin ja periaatteisiin.

Palveluyhtiölle otettavien lainojen vakuutena käytetään Palveluyhtiön omia vakuuksia. Kukin Osapuoli on velvollinen myötävaikuttamaan mainittujen lainojen hankkimiseen.

Osapuolet hyväksyvät yhteisesti näiden lainojen ottamisen, jotka siten jäävät rasittamaan Palveluyhtiötä Sopimusalueen rakennustyön päätyttyä Liittymissopimuksessa tarkemmin sovituin ehdoin.

9. *TIEDOTTAMINEN* Rakennuttajat ovat velvolliset markkinoidessaan Sopimusalueen Osakasyhteisöjen osakkeita, osakeosuuksia tai asumisoikeuksia tarkoin selvittämään ostajille ja vuokralaisille 3. kohdassa tarkoitetun Liittymissopimuksen sisällön ja merkityksen.

10. 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 Yhtiön toimintaedellytysten turvaamista varten.

11. PALVELUYHTIÖN MUUT TEHTÄVÄT

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

Palveluyhtiö voi hoitaa myös 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 käytettävä 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.

12. LOJALITEETTIVELVOITE

Osapuolet vakuuttavat, että Osapuolten yhteisenä tarkoituksena on toteuttaa Sopimuksen ja Liittymissopimusten tavoitteiden mukainen Palveluyhtiötä ja sen Palvelukonsepteja koskeva mahdollisimman laadukas ja edullinen sekä kaupunkikuvallisesti, teknisesti ja käytettävyydeltään edustava, hyvin toimiva ja tehokas kokonaisuus, minkä tarkoituksen saavuttamiseen Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan.

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

13. TULKINTA

Osapuolen osallistumista Sopimuksen laatimiseen ei tulkita mainitun Osapuolen vahingoksi.

14. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Osapuolet hyväksyvät omalta osaltaan ja Osakasyhteisöjen lukuun Hallintoajaltaan Liittymissopimuksen muuttamisen sen 17. kohdan ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Osapuolet ovat tietoisia, että Sopimuksessa ja/tai Liittymissopimuksessa ja/tai niiden liitteissä esitetyt ja/tai viitatu 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 Sopimukseen ja Osakasyhteisöjen lukuun Hallintoajaltaan Liittymissopimukseen tehtävät muutokset sekä muut Osakasyhteisön kannalta vähäiset tai vähäiseksi katsottavat muutokset tai tarkennukset Palveluyhtiön hallituksen päättämässä muodossa.

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

Lisäksi Osapuolet ja luovutuksensaajat, joille mahdollisesti myöhemmin siirretään Sopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet, ovat velvolliset muuttamaan Sopimusta ja Osakasyhteisöjen lukuun Hallintoajaltaan Liittymissopimusta mainituissa sopimuksissa mahdollisesti ilmenevien virheiden, puutteiden tai myöhemmin ilmenevän uuden perustelun tarpeen takia taikka sellaisen lainsäädännön, verotuksen, viranomaismääräyksen, asemakaavan tai muun olosuhteiden muutoksen johdosta, joka tekee Sopimuksen ja Liittymissopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osakasyhteisölle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osakasyhteisölle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

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

mahdollisimman tarkasti.

Sopimusta 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 Sopimuksen, eikä Liittymissopimuksen tarkoitusta ja luonnetta.

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

Palveluyhtiöllä on lisäksi oikeus myydä palveluitaan myös muille kuin Osakasyhteisöille ja tehdä näiden kanssa tarpeelliset sopimukset Sopimuksesta poikkeavin ehdoin.

Palveluyhtiöllä on lisäksi oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan ja Osakasyhteisöjen lukuun Hallintoajaltaan hyväksymään Kaupungin päättämällä tavalla 1.3 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.

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

15. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, SIIRTÄMINEN JA IRTISANOMINEN

Sopimus tulee voimaan, kun Perustajaosakkaat ovat sen allekirjoittaneet.

Perustajaosakkaana olevat rakennuttajat oikeuttavat perustajaosakkaana olevan Kaupungin kirjaamaan Osakkeiden

siirron yhteydessä tehtävät Sopimuksen siirrot tarvittaessa erikseen vain Kaupungin alkuperäiseen Sopimuskappaleeseen tai siihen liitettävään erilliseen asiakirjaan.

Sopimusta ei voida siirtää kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Sopimuksen ehtojen vastainen osakkeiden luovutus missään tilanteessa vapauta luovuttajaa Sopimuksen mukaisista velvoitteista.

Sopimus on Osapuolten osalta voimassa siihen saakka, kunnes 6. kohdan mukainen Palveluyhtiön osakkeiden siirto ja hallinnon luovutus Osakasyhteisöille suoritetaan. Osapuolet eivät voi irtisanoa tai purkaa Sopimusta ennen mainittua ajankohtaa, elleivät Osapuolet yhdessä muuta päättä tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Sopimus yhden tai useamman Rakennuttajan osalta välittömästi päättymään, mikäli rakennuttaja luopuu tontin varauksestaan tai olennaisesti laiminlyö Sopimuksessa, Liittymissopimuksessa tai tontin varaus- ja luovutusasiakirjoissa mainittuja velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo niiden ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa Sopimus yhden tai useamman Rakennuttajan osalta välittömästi päättymään, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan Sopimuksen, Liittymissopimuksen tai tontin varaus- tai luovutusehtojen mukaisista velvollisuuksistaan.

Jos Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Sopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varauksensaaja/Rakennuttaja tai yksi tai useampi varauksensaajana/Rakennuttajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osake-

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

Mainituista irtisanomisista huolimatta Sopimus pysyy muilta osin voimassa ja sitoo muita kuin irtisanottuja Osapuolia.

Rakennuttajalla, konkurssipesällä, selvittäjillä tai selvitysmiehillä on edellä esitetyissä tilanteissa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan mainittu suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Rakennuttajan on siirrettävä Sopimuksen irtisanomis- tai siirtotilanteessa Palveluyhtiön osakkeet joko Palveluyhtiölle tai Kaupungin nimeämälle tontin uudelle rakennuttajalle tai muulle taholle. Siirrosta mahdollisesti aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa sopimusta rikkonut Rakennuttaja, tai mikäli tämä on maksukyvytön, siirronsaaja.

16. 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 Sopimuksen päättymisen jälkeen.

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

17. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Jos Osapuoli rikkoo Sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, se on velvollinen maksamaan Palveluyhtiölle paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään 1 500 000 euroa.

18. RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

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

Helsingissä XX. päivänä XXXXXXkuuta 2010

Helsingin kaupunki	Helsingin kaupungin asunto- tuotantotoimisto
--------------------	---

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

OP-Eläkekassa	S-Asunnot Oy
---------------	--------------

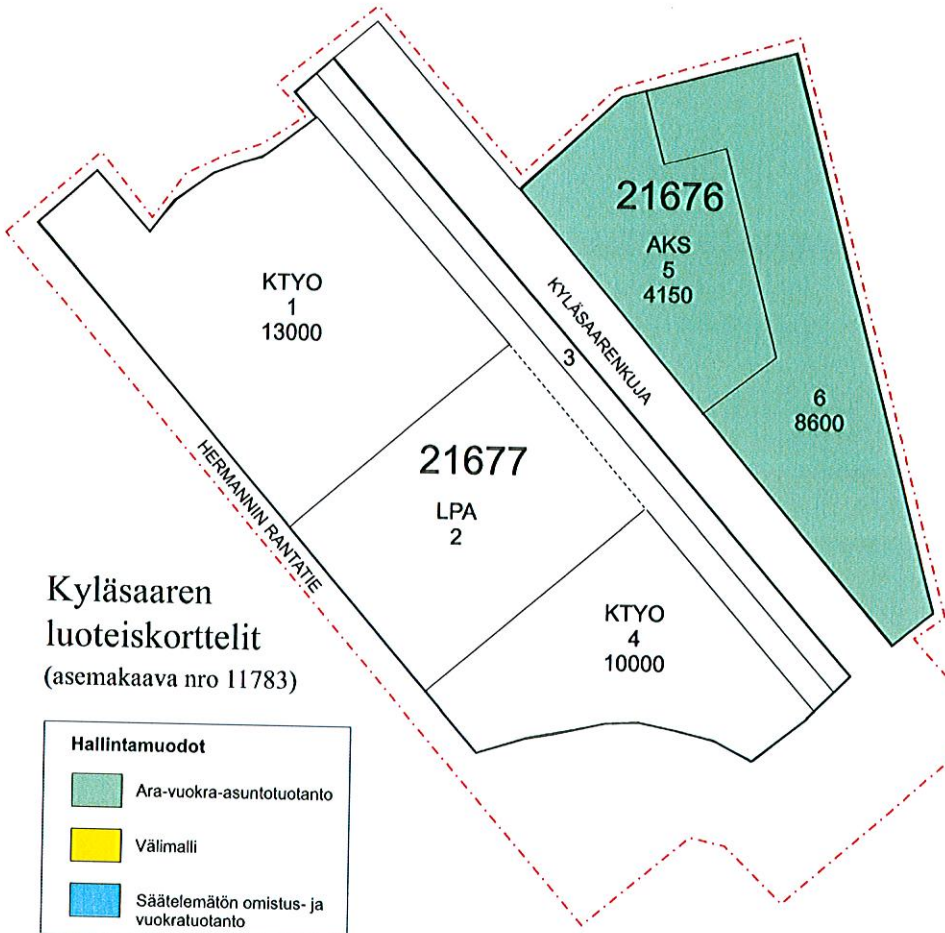
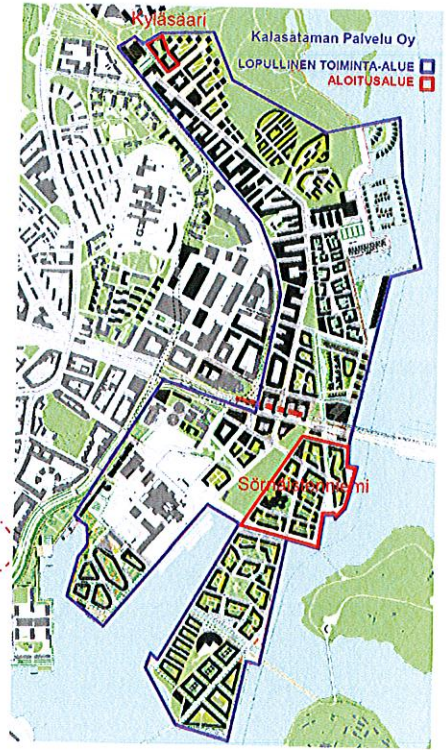
Aktiiviset Seniorit ry	Sato-Rakennuttajat Oy
------------------------	-----------------------

VVO Rakennuttaja OY

Stiftelsen Arcada

- Liitteet:
- liite 1; Kalasataman Palvelu Oy:n aloitusalue eli 1. toiminta-alue (Sopimusalue)
 - liite 2; Kalasataman Sopimusalueen liittymissopimus
 - liite 3; Kalasataman Palvelu Oy:n arvioitu lopullinen toiminta-alue

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



**Kyläsaaren
luoteiskorttelit**
(asemakaava nro 11783)

Hallintamuodot

	Ara-vuokra-asuntotuotanto
	Välimalli
	Säätämätön omistus- ja vuokratuotanto



Sörnästenniemi
(asemakaava nro 11780)

Kyläsaari

Kalasadaman Palvelu Oy

LOPULLINEN TOIMINTA-ALUE

ALOITUSALUE



Sörnäistenniemi

