



16

Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräisyhtiöiden osakemerkintämaksujen määräytymisperiaatteiden sekä niiden osakkaaksi tulevien kiinteistöjen kanssa tehtävien sopimusmallien vahvistaminen

HEL 2012-001714 T 10 01 00

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 10., 20. ja 21. kaupunginosien Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla asuin- ja toimitila-alueilla noudatettavaksi seuraavat Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346319-8) ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2346322-7) äänioikeudettomien osakkeiden (B-osakesarja) merkintähinnan määräytymisperiaatteet:

Kukin kiinteistönomistaja/-haltija merkitsee yhtiöistä hallinnoimansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Yhtiöiden hallitukset määrittävät ja päättävät B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteasema ja runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1.-31.12.2012) pidetään Jätkäsaaren osalta 20,18 euroa/osake ja Kalasataman osalta 15,40 euroa/osake. Yleistä osaa korotetaan vuosittain (1.1.) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) Jätkäsaaren/Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön merkittäväksi tulevalle osakkeelle.



B-osakkeen osakekohtainen kokonaismerkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Lisäksi lautakunta päättäne osaltaan hyväksyä esityslistan liitteinä 2-3 olevat suunnittelu- ja toteutussopimusmallin sekä osakemerkintä-sopimusmallin käytettäväksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n sekä järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden välillä.

Lopuksi lautakunta oikeuttanee osaltaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n tekemään edellä mainittuihin merkintähintojen määräytymisperiaatteisiin sekä sopimusluonnoksiin mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Jätkäsaaren ja Kalasataman uusille asuin- ja toimitila-alueille toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja että alueen kiinteistöjen luovutuksensaajat veloitetaan luovutussopimuksissa liittymään alueelliseen järjestelmään. Samalla päätettiin, että alueiden toteuttamista ja hallinnointia varten perustetaan yhtiöt, joiden osakepääoman kaupunki merkitsee perustamisvaiheessa kokonaisuudessaan. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti myöntää yhtiöille kaupungin omavelkaiset takaukset järjestelmän toteuttamisen rahoittamisen vakuudeksi.

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2010 (263 §) perustaa alueelliset yhtiöt jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten. Kaupunginhallitus päätti täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä oikeuttaa kiinteistölautakunnan vahvistamaan Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysyhtiöiden ja putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi ja yhtiöiden osakkaaksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden välillä tehtävien osakemerkintää ja liittymistä sekä putkikeräysjärjestelmien käyttöehtoja koskevien sopimusten pääperiaatteet.

Jätkäsaaren alueen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy ja Kalasataman järjestelmän toteuttamista varten Kalasataman jätteen putkikeräys Oy. Yhtiöt ovat vielä kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Tulevaisuudessa järjestelmän käyttäjiksi tulevat kiinteistöt tulevat yhtiöiden osakkaaksi merkitsemällä yhtiöiden äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita. Jäteyhtiöt kattavat järjestelmän rakentamisesta aiheutuvat investoinnit näin saatavilla osakemerkintämaksuilla.



Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysjärjestelmien rakentaminen on aloitettu. Jätkäsaaren ja Kalasataman jätteen putkikeräysyhtiöt esittävätkin 1.2.2012 päivätyllä kirjelmällä, että kiinteistölautakunta hyväksyisi osaltaan yhtiöiden ja järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa tehtäviä suunnittelu- ja toteutus- ja merkintäsopimuksia koskevat luonnokset sekä osakemerkintämaksujen määräytymisen periaatteet. Kiinteistöjen kanssa tehtävä käyttösopimus tuodaan kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2012 aikana ennen järjestelmien käyttöönottoa.

Esittelijä

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (58 §), että Jätkäsaaren ja Kalasataman uusille asuin- ja toimitila-alueille toteutetaan alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä. Kaupunginhallitus päätti puolestaan 8.3.2010 (263 §) perustaa alueelliset yhtiöt jätteen putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten.

Jätkäsaaren alueelle rakennettavan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista varten on perustettu Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä "JJP") ja Kalasataman osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä "KJP"). JJP (Y-tunnus 2346319-8) on merkitty kaupparekisteriin 6.9.2010 ja KJP (Y-tunnus 2346322-7) 11.8.2010 (jäljempänä JJP ja KJP yhdessä jäteyhtiöt). Jäteyhtiöt ovat vielä kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Molemmat yhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella, eikä yhtiöiden tavoitteena ole siten tehdä toiminnallaan voittoa.

Jäteyhtiöt ovat kilpailuttaneet julkisessa hankintamenettelyssä (kilpailullinen neuvottelumenettely) yhteisesti putkikeräysjärjestelmän toimittajan, joka vastaa molemmilla alueilla järjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta kokonaisvastuuperiaatteen mukaan. Kilpailutuksen voitti YIT Kiinteistökniikka Oy, jonka yhteistyökumppanina toimii maailman johtava alueellisten putkikeräysjärjestelmien toimittaja ruotsalainen Envac Ab. Hankintasopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2011. Hankinnan arvo on noin 20 vuotta kestävä ylläpitojakson kanssa kokonaisuudessaan noin 100 milj. euroa. Putkikeräysjärjestelmän runkoverkon rakentaminen on aloitettu molemmilla alueilla. Putkikeräysjärjestelmä pyritään ottamaan käyttöön Jätkäsaaren alueella kevään 2013 aikana ja Kalasatamassa saman vuoden syksyllä.

Putkikeräysjärjestelmän keskeiset toimintaperiaatteet on selostettu esityslistan liitteenä 1 olevassa esityksessä. Esityksen oheen on liitetty



myös havainnekuvia jo toteutetuista järjestelmistä. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla putkikeräysjärjestelmällä kerättäviä jätelajikkeita on neljä: sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki.

Alkuperäisten suunnitelmien mukaan jäteyhtiöiden tarkoitus oli vastata ainoastaan putkikeräysjärjestelmän yleisten osien eli jätteiden koonta-aseman ja runkoverkon toteuttamisesta ja kunkin järjestelmän käyttäjäksi tulevan kiinteistön hankkia ja omistaa kiinteistöään palvelevat kiinteistökohtaiset järjestelmän osat eli jätteen syöttöpisteet ja kiinteistöputken. Hankkeiden jatkosuunnittelun aikana on kuitenkin osoittautunut perustelluksi ja järkeväksi, että jäteyhtiöt vastaisivat myös kiinteistökohtaisten järjestelmän osien toteuttamisesta, jotka rakennettaisiin siis yhtiöiden omistukseen. Tällä tavalla varmistetaan järjestelmän käyttäjien (asukkaiden) sekä järjestelmän häiriöttömän toiminnan kannalta keskeisimpien järjestelmän osien, eli jätteen syöttöpisteiden, tasalaatuinen ja korkeatasoinen ylläpito sekä turvataan jätteen putkikeräysjärjestelmän kehittämismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Jäteyhtiöiden yhtiökokoukset päättivätkin Helsingin kaupungin konsernin johdon myöntämän ennakkosuostumuksen perusteella keväällä 2011 muuttaa yhtiöiden yhtiöjärjestystä siten, että jäteyhtiöt voivat ottaa vastattavakseen myös kiinteistökohtaiset putkikeräysjärjestelmän osat.

Kustannukset

Jätkäsaaren ja Kalasataman putkikeräysjärjestelmien toteutuksen valmistelun pohjaksi vuosina 2008 ja 2009 teetetyissä selvityksissä putki-keräysjärjestelmän yleisten osien (koonta-asema ja runkoverkko) reaalikustannuksiksi arvioitiin Jätkäsaarella keskimäärin noin 21 e/k-m² ja Kalasataman osalta keskimäärin noin 14 e/k-m². Kiinteistökohtaisten järjestelmän osien (syöttöpisteet ja kiinteistöputki) kustannusten arvioitiin puolestaan olevan keskimäärin noin 22 e/k-m². Näin ollen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi on Jätkäsaaren osalta arvioitu muodostuvan keskimäärin noin 40-45 e/k-m² ja Kalasataman osalta noin 35-40 e/k-m².

Jäteyhtiöt ovat putkikeräysjärjestelmän kilpailutuksen jälkeen laatineet kilpailutuksessa saatujen yksikköhintojen sekä hankintasopimuksessa sovittujen yksikköhintojen tarkistusemekanismien perusteella tarkennetun arvion putkikeräysjärjestelmän yleisten osien kustannuksista. Laskelmien perusteella putkikeräysjärjestelmän yleisten osien nimelliskustannukseksi muodostuisi Jätkäsaaren osalta keskimäärin noin 25 e/k-m² ja Kalasataman osalta keskimäärin noin 22 e/k-m². Reaalikustannukseksi muodostuisi tällöin 2 %:n inflaatio olettamalla Jätkäsaaren osalta noin 22 euroa/k-m² ja Kalasataman osalta noin 18 euroa/k-m². Ero Jätkäsaaren ja Kalasataman välillä selittyy pääosin Jätkäsaaren kalliimmalla koonta-asemainvestoinnilla sekä Jätkäsaaren



alueen Kalasataman aluetta alhaisemmalla kokonaisrakennusoikeuden määrällä, jotka nostavat investoinnin kustannusta euroa/k-m².

Kiinteistökohtaisten järjestelmän osien kustannus vaihtelee kiinteistökohtaisesti kulloisellekin kiinteistölle asennettävien syöttöpisteiden määrän ja laadun sekä kiinteistöputken pituuden mukaan. Lisäksi kustannuksiin (e/k-m²) vaikuttaa kiinteistön rakennusoikeus. Kustannusten määrittäminen yleisellä tasolla on siten haastavaa. Kiinteistökohtaisista järjestelmän osista aiheutuvien kustannusten ei kuitenkaan arvioida ainakaan merkityksellisesti ylittävän esiselvitysvaiheessa tehtyä arviota (keskimäärin noin 22 euroa/k-m²).

Tehtyjen selvitysten ja tarkennettujen laskelmien perusteella näyttäisi siis siltä, ettei putkikeräysjärjestelmän investointikustannukset ainakaan merkityksellisesti ylitä aiemmin tehtyjä alustavia arvioita.

Putkikeräysjärjestelmän käyttökustannuksista ei ole vielä tehty tarkentavia laskelmia. Käyttökustannusten suuruus riippuu merkittävästi siitä, missä määrin järjestelmän korvausinvestoinnit huomioidaan laskelmissa. Käyttökustannuslaskelmat on tarkoitus tehdä vuoden 2012 aikana. Tulokset esitetään kiinteistölautakunnalle samassa yhteydessä, kun kiinteistölautakunnalle esitetään käyttösopimuksen hyväksyminen.

Käyttäjäksi tulevien kiinteistöjen kanssa tehtävät sopimukset

Jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa on tarkoitus tehdä kolme eri sopimusta, jotka määrittelevät järjestelmän käyttäjiksi tulevien kiinteistöjen ja jäteyhtiöiden välisiä oikeuksia ja velvoitteita.

Suunnittelu- ja toteutussopimus

Ensimmäisessä vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa suunnittelu- ja toteutussopimuksen, jolla jäteyhtiöt ja kiinteistön toteuttajat sopivat jäteyhtiön ja kiinteistöjen toteuttajan välisistä urakkarajoista sekä toteutukseen liittyvistä vastuukysymyksistä. Suunnittelu- ja toteutussopimus pyritään tekemään talosuunnittelun alkuvaiheessa.

Suunnittelu- ja toteutussopimusluonnos on esityslistan liitteenä 2.

Merkintäsopimus

Toisessa vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistöjen omistajien/haltijoiden kanssa osakemerkintäsopimuksen. Osakemerkintäsopimuksella putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi tulevan kiinteistön omistaja/haltija merkitsee tonttinsa asemakaavan mukaista rakennusoikeutta



vastaavan määrän jäteyhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (osake/k-m²) ja suorittaa tätä vastaan osakemerkintämaksun, jolla jäteyhtiöt rahoittavat putkikeräysjärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut. Osakemerkintämaksun määräytymisperiaatteet on selostettu jäljempänä. Osakemerkintäsopimus pyritään tekemään noin kolmen kuukauden kuluttua tontin luovutusasiakirjan (pitkäaikainen maanvuokrasopimus/ kauppakirja) allekirjoittamisesta edellyttäen, että kiinteistökohtaisten putkikeräysjärjestelmän osien kustannukset ovat selvillä.

Merkintäsopimusluonnos on esityslistan liitteenä 3.

Käyttösopimus

Kolmannessa vaiheessa jäteyhtiöt tekevät kiinteistön omistajien/haltijoiden kanssa käyttösopimuksen, jossa määritetään putkikeräysjärjestelmän käyttöön ja ylläpitoon liittyvät ehdot sekä putkikeräysjärjestelmän käytöstä perittävät maksut.

Käyttösopimusta ei ole vielä laadittu. Käyttösopimusluonnos tuodaan erikseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2012 aikana ennen järjestelmien käyttöönottoa.

Sopimusrakenne

Jätteen putkikeräysjärjestelmän toteutuksen sopimusrakenne on esitetty kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä 4 olevassa kaaviossa.

Osakemerkintämaksujen määräytymisen periaatteet

Jäteyhtiöt ovat teettäneet PriceWaterhouseCooper Oy:llä (PwC) selvityksen osakemerkintämaksujen määräytymisestä. Selvitys valmistui elokuussa 2011.

Selvitykseen perustuen jäteyhtiöt esittävät, että jäteyhtiöiden B-osakesarjan osakkeiden kokonaisosakemerkintämaksut muodostuisivat seuraavien periaatteiden mukaan:

Kukin kiinteistönomistaja/-haltija merkitsee jäteyhtiöistä omistamaansa/hallinnoimaansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän JJP:n/KJP:n äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Yhtiöiden hallitukset määrittävät ja päättävät B-osakkeen merkintähinnan (euroa/osake) erikseen kutakin suunnattua osakeantia varten siten, että osakekohtainen kokonaismerkintähinta muodostuu kahdesta osasta seuraavien periaatteiden mukaisesti:



1. Yleinen osa (perusosa):

Yleisellä osalla (perusosalla) katetaan kiinteistön osuus putkikeräysjärjestelmän perusinvestoinneista (kuten jäteasema ja runkolinjat asennustöineen).

Yleisen osan lähtötasona (1.1.-31.12.2012) pidetään JJP:n osalta 20,18 euroa/osake ja KJP:n osalta 15,40 euroa/osake. Yleistä osaa korotetaan vuosittain (1.1.) 5 %:lla.

2. Kiinteistökohtainen osa:

Kiinteistökohtainen osa määräytyy kiinteistökohtaisesti kulloinkin kyseessä olevalle kiinteistölle asennettavista jätteen putkikeräysjärjestelmän osista (syöttöpisteet ja kiinteistöputki niihin liittyvine laitteineen) JJP:lle/KJP:lle aiheutuvien todellisten kustannusten mukaan siten, että mainittu kustannus jaetaan tasaosuuksin kullekin kyseisen kiinteistön merkittäväksi tulevalle osakkeelle.

B-osakkeen osakekohtainen kokonaismerkintähinta (euroa/osake) saadaan laskemalla yhteen 1 kohdassa mainittu yleinen osa ja 2 kohdassa mainituin tavoin kullekin osakkeelle tuleva kiinteistökohtainen osa.

Merkintämaksun yleisen osan (perusosan) lähtötaso olisi siis vuonna 2012 Jätkäsaaren osalta 20,18 euroa/osake ja Kalasataman osalta 15,40 euroa/osake. Merkintämaksun yleistä osaa (perusosaa) tarkistettaisiin vuosittain (1.1.) 5 %:lla. Keskimääräiseksi reaalisiksi osakemerkintämaksun yleiseksi osaksi (perusosaksi) muodostuisi tällöin 2 %:n inflaatio-olettamalla Jätkäsaaren osalta noin 24 euroa/osake ja Kalasataman osalta noin 21 euroa/osake. Korkeimmillaan reaalin osakemerkintämaksun perusosa olisi Jätkäsaaren osalta noin 29 euroa/osake vuonna 2025 ja Kalasataman osalta noin 21 euroa/osake vuonna 2030. Edellä mainittuihin osakemerkintämaksun yleisiin osiin (perusosiin) on sisällytetty 10 %:n kustannusvaraus, jolla varaudutaan hankkeiden erittäin pitkistä toteutusajasta johtuviin ennakoimattomiin kustannusnousuihin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv/tontti

Puhelin
+358 9 310 1671
Tilinro
FI4780001370069628

Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



- 1 Putkikeräysjärjestelmän toimintaperiaatteet
- 2 Osakemerkintäsopimusmalli
- 3 Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli
- 4 Kaavio sopimusrakenteesta

Otteet

Ote

Hakijat

Taske

Kv/to

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta