



29.08.2016

Kaj/3

## § 112

### Kalasadaman Palvelu 2 Oy:n perustaminen ja sopimusmallien sekä osakkeiden merkintäperiaatteiden hyväksyminen

HEL 2016-007301 T 00 00 00

#### Esitys

A

Konsernijaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginhallitus päättää

- perustaa Kalasadaman Palvelu 2 Oy, ruotsiksi Fiskehamnens Service 2 Ab, -nimisen yhtiön liitteinä 1 - 3 olevien yhtiöjärjestyksen, rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti yhdessä rakennuttajasopimuksen muiden osapuolten (perustajaosakkaat) kanssa,
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake/tontti, yhteensä 26 A-osaketta);
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden perustajaosakkaiden kanssa yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat, sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia;
- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön C2- ja/tai D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;
- oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään palveluyhtiölle yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttösopimukseen 2 tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.



29.08.2016

Kaj/3

- osoittaa 26 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa).

## B

Konsernijaosto päätti nimetä projektinjohtaja Hannu Asikaisen ja johtava kiinteistölakimies Martti Tallilan yhtiötä perustettaessa valittaviksi perustettavan yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ja BDO Oy:n tilintarkastajaksi päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Toni Rimpinen, ehdolla, että kaupunginhallitus päättää yhtiön perustamisesta kohdan A mukaisesti.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 2 liitteineen
- 4 Kalasataman rakentamisaikataulu

### Muutoksenhaku

Päätös A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

### Tiivistelmä

Kalasataman alueen rakentaminen on alkanut Sörnäistenniemen alueen toteutuksella. Tuota aluetta (sopimusalue 1) palvelemaan perustettiin noin kuusi vuotta sitten Kalasataman Palvelu Oy -niminen yhtiö toteuttamaan ja järjestämään alueen pysäköinti, yhteispihat ja yhteiskerhotilat. Rakentaminen etenee seuraavaksi Sompasaareen ja Verkkoosaareen, ja nyt esitetään perustettavaksi vastaava yhtiö järjestämään näiden siellä nyt toteutukseen tulevien alueiden (sopimusalue 2) vastaavat palvelut.



Perustettavaksi esitettävän Kalasataman Palvelu 2 Oy:n tehtävänä on jatkossa toteuttaa keskitetysti Kalasataman eri osa-alueille asemakaa-voissa ja alueelta luovutettavien asuinkiinteistöjen sopimusehdoissa edellytetyt kiinteistöjä palvelevat maanpäälliset autopaikat, yhteispiha-alueet ja yhteiskerhotilat. Lisäksi yhtiö voi perustaa alueportaalin osakkeenomistajien käyttöön. Yhteispihatonttien kannenalaisia autopaikkoja yhtiö ei toteuta, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päätä.

Yhtiön perustamisessa varaudutaan eri osakesarjoin toiminnan vaiheittaiseen laajentamiseen uusille sopimusalueille, joita ennakoidaan syntyvän toisen vaiheen jälkeen vielä viisi.

Yhtiön toiminta on tarkoitus rahoittaa omakustanteisesti. Palveluja käyttävät asunto- ja kiinteistöyhtiöt veloitetaan niiden kanssa tehtävin sopimuksin palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Osakasyhteisöt maksavat osakkeensa merkitessään merkintähinnan, jolla ensisijaisesti on tarkoitus kattaa palveluiden toteuttamisen investointikustannukset. Vastavasti palveluiden käyttökustannukset katetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttömaksuilla.

Aikaisemmin perustettu Kalasataman Palvelu Oy kerää varat investointeihin ns. omarahoitusosuusmallilla, mutta sittemmin on vastaavissa tapauksissa siirrytty käyttämään Kalasataman Palvelu 2 Oy:tä perustettaessa sovellettavaksi esitettävää ns. osakemerkintään perustuvaa rahoitusmallia. Erilaisen rahoitusjärjestelyn vuoksi uuden yhtiön perustaminen on tarpeen. Koska vielä on kuitenkin tarkoitus selvittää yhtiöiden sulautumismahdollisuus, varaudutaan rakennuttajasopimusten ja merkintä- ja käyttösopimusten ehdoissa jatkossa myös tähän mahdollisuuteen.

Yhtiötä hallitsevat alkuvaiheessa osakkaiksi tulevat rakennuttajat sekä varaamattomien ja ATT:lle varattujen tonttien osalta kaupunki. Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta ja rakennuttajilta osakasyhteisöille viimeistään yhtiön lopullisen toiminta-alueen palveluiden hyväksytysti valmistuttua.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestys on liitteenä 1, rakennuttajasopimus liitteenä 2, merkintä- ja käyttösopimus liitteenä 3 ja Kalasataman alueen rakentamisaikataulu liitteenä 4.

## Esittelijän perustelut

Yhtiöt Kalasataman alueen pysäköinnin, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja mahdollisen alueportaalin keskitetyksi järjestämiseksi



Sörnäisten ja Hermannin kaupunginosiin rakennettavan Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen toteutuksen arvioidaan kestävän 2030-luvulle. Kalasatamaan on laadittu tai laaditaan suunnitellussa toteutusjärjestyksessä alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat, joissa määritellään ja osoitetaan mm. rakentamisen edellyttämät autopaikat ja yhteispihat sekä asetetaan vaatimukset yhteiskerhotiloista.

Ensimmäisenä alueena on rakenteilla ollut Sörnäistenniemi. Autopaikkojen, yhteispihojen ja yhteiskerhotilojen keskitetyksi toteuttamiseksi aluetta varten perustettiin Kalasataman Palvelu Oy, jonka osakkaiksi alueen rakennuttajat ovat ryhtyneet kukin tontistaan tekemänsä rakennuttajasopimuksen ja liittymissopimuksen mukaisesti (sopimusalue 1). Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Seuraavien alueiden, Sompasaaren ja Verkkosaaren eteläosan rakentaminen on nyt alkamassa, ja sitä varten harkitaan tarkoituksenmukaisesti perustaa Kalasataman Palvelu 2 Oy. Sen tehtävänä on vastavasti keskitetysti toteuttaa ja ylläpitää näillä alueilla (sopimusalue 2) asemakaavoissa ja alueelta luovutettavien asuinkiinteistöjen sopimusehdoissa edellytetyjä näitä kiinteistöjä palvelevia autopaikkoja, yhteispiha-alueita ja yhteiskerhotiloja, sekä mahdollisesti perustamaan ja ylläpitämään alueellista portaalia.

Uudenkin yhtiön toiminta rahoitetaan omakustanteisesti siten, että palveluja käyttävät asunto- ja kiinteistöyhtiöt tulevat palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Tässä järjestelyssä osakasyhteisöt maksavat osakkeensa merkityksensä merkintähinnan, jolla ensisijaisesti on tarkoitus kattaa palveluiden toteuttamisen investointikustannukset. Vastaavasti palveluiden käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittäville osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttömaksuilla.

#### Palveluyhtiön toiminnan ala ja toimintaperiaatteet

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasataman sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja tonttien ulkopuolisia maantasoisia autopaikkatontteja (LPA), yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja alueportaalialia, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelun osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavojen edellyttämät autopaikka- tai yhteispihajärjestelyt ovat toisistaan poikkeavia.

Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö



jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päättä.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden palveluyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiön tarkoituksena ei näin ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

#### Vaiheittaiseen toteutukseen varautuminen yhtiöjärjestyksessä

Uuden palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on varauduttu Kalasatamassa kaikkiaan seitsemään sopimusalueeseen ja vastaaviin osakelajikohtaisiin osakemääriin. Osakelajeja ovat äänivaltaiset A-osakkeet sekä äänivallattomat B-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan autopaikkoja, C-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhteispihoja, ja D-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhteiskerhotiloja ja alueportaalia. Uuden palveluyhtiön aloitusalueeksi on merkitty sopimusalue 2, ottaen huomioon jäljempänä mainittu fuusiomahdollisuus (Kalasataman Palvelu Oy, sopimusalue 1), ja äänivallattomiksi osakkeiksi B2-, C2- ja D-osakkeet. Uuden yhtiön laajentuessa kolmannella sopimusalueella merkitään B3-, C3- ja D-osakkeet, neljännellä B4-, C4- ja D-osakkeet jne. Uusi yhtiö voi päättää myöhemmin poistaa yhtiöjärjestyksistä ja sopimusasiakirjoista tarpeettomat sopimusalueet ja osakekirjaukset.

Tämän vuoksi jokainen osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi palveluyhtiöön, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita ja D-osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja sekä käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät sopimusalueilla rakennuttajina toimivat asuntotonttien varauksensaajat. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen että varaamattomien asuntotonttien osalta äänivaltaisia osakkeita merkitsee Helsingin kaupunki.

Yhtiöjärjestyksen ja sopimusten mukaan hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä mainituilla tonteilla sijaitsevien ja hyväksytysti käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasedustajaa.



Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta ja rakennuttajilta osakasyhteisöille viimeistään Kalasataman lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön sopimusalue 2 ilmenee liitteinä olevien sopimusten liitteistä.

Sopimusalueella 2 ei sijaitse palveluyhtiön toteuttavaksi tulevia maantasoisia autopaikkatontteja, mutta niitä saattaa tulla toteutettaviksi seuraavilla alueilla. Sopimukset eivät koske toiminta-alueiden mahdollista vanhaa asuntokantaa.

#### Palveluyhtiöiden sulautumismahdollisuuden selvittäminen ja siihen varautuminen

Kalasataman Palvelu Oy tuottaa Kalasatamassa vastaavia keskitettyjä alueellisia omakustannusperusteisia palveluja Sörnäistenniemen ja Kyläsaaren asuntotonteille sekä kerää investointien rahoittamiseen varat ns. vanhalla omarahoitusosuusmallilla. Nykyään kaupunki on siirtynyt käyttämään uusien yhtiöiden osalta investointikustannusten kattamiseksi ns. osakemerkintään perustuvaa rahoitusmallia. Tämän vuoksi Kalasataman Palvelu 2 Oy perustetaan jatkossa hoitamaan Kalasataman muiden sopimusalueiden vastaavia palveluja.

Asiassa on kuitenkin tarkoitus selvittää Kalasataman Palvelu Oy:n sulautumismahdollisuus (fuusio) Kalasataman Palvelu 2 Oy:öön. Tämän vuoksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on varauduttu sulautumiseen siten, että Kalasataman Palvelu Oy:n sopimusalueeksi on varattu sopimusalue 1 ja äänivallattomiksi osakkeiksi B1-, C1- ja D-osakkeet. Lisäksi sulautumisessa on tarkoitus noudattaa muutoinkin mahdollisimman yhdenmukaisia periaatteita kuin muillakin sopimusalueilla.

Lisäksi kaupungin ja rakennuttajien välillä tehtävissä rakennuttajasopimuksissa sekä palveluyhtiön ja asuntotonttien välillä tehtävissä merkin- ja käyttösopimuksissa osapuolet sitoutetaan etukäteen osaltaan hyväksymään ja kannattamaan kaupungin palveluyhtiölle tekemiä esityksiä, kuten toiminta-alueen laajentamista ja suunnattujen osakeantien järjestämistä, ja myös mahdollista palveluyhtiöiden sulautumista koskevaa esitystä sekä niiden edellyttämiä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia päätöksiä. Samalla A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään osakeanneista ja palveluyhtiöiden mahdollisesta sulautumisesta johtuvat palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymiset.

#### Investointien ja käyttökustannusten rahoitus

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
800012-62637  
**Alv.nro**  
FI02012566



29.08.2016

Kaj/3

## Investoinnit

Palveluiden investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja. A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön osakepääomaan sekä B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat yhtiön ja osakkeenomistajan välisessä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan ja -tavan.

## Käyttökustannukset

Palveluiden käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttömaksuilla siten kuin palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, ellei esimerkiksi jonkun osakasyhteisön erilaisesta palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kalasataman lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

## Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueensa sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (arviolta enintään seitsemän sopimusaluetta). Kaupunki esittää palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiön lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta rakennuttaja-



sopimuksen 2 liitteeseen 3 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää palveluyhtiölle lopettavaksi missä laajentumisvaiheessa tahansa sen toiminta-alueen laajentaminen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan palveluyhtiötä, ja esittää perustettavaksi, jos katsoo tarkoituksenmukaiseksi, muille asemakaava-alueille vastaavaa toimintaa jatkaamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Palveluyhtiöiden välisen fuusiomahdollisuuden (sopimusalue 1) osalta viitataan edellä mainittuun.

Myöhemmät suunnatut osakeannit ja fuusio

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden sopimusalueen

- asuntotonttien varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (A-osake/asuntotontti).

- uudet osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7- osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

Osapuolilla eikä muilla aikaisempien sopimusalueiden osakasyhteisöillä tai osakkeenomistajilla ole edellä mainittuihin palveluyhtiön uusiin osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

Kunkin uuden osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden sekä D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään.

Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osake ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osake ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä koh-





ti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi D-osake, ellei palveluyhtiö muuta päättää.

Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7- ja/tai D-osakkeiden antamisesta koskevassa päätöksessään noudatettavan merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen A-osakkeiden merkintähinta kirjataan palveluyhtiön osakepääomaan ja muiden osakkaiden merkintähinta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

A-osakkeiden omistajat sitoutuvat hyväksymään rakennuttajasopimuksissa ja osakasyhteisöt merkintä- ja käyttösopimuksissa toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät. Samalla A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään osakeanneista ja palveluyhtiöiden mahdollisesta sulautumisesta johtuvat palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymiset.

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin palveluyhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein kaupungin ja varauksensaajien välillä rakennuttajasopimus sekä palveluyhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden rakennuttajasopimukset ja merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri sopimusalueilla muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi asemakaavojen määräykset, rakentamiskustannukset sekä kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Investointimaksut ja käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri sopimusalueilla.

Palveluyhtiön hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään viisi ja enintään yhdeksän varsinaista jäsentä, joista Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä kaksi niin kauan, kun kaupunki on osakkeenomistajana yhtiössä.

Hallituksen varsinaisiksi jäseniksi on lisäksi valittava vähintään kaksi toiminta-alueellaan edellisen vuoden loppuun mennessä hyväksytysti



käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasedustajaa. Hallituksen jäsenten toimikausi on yksi vuosi.

Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja, jota ei kuitenkaan tarvitse valita, jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö.

Palveluyhtiön hallituksen kokoonpano ja toimikausi poikkeavat konserniohjeen mukaisesta. Tämä on perusteltua, kun otetaan huomioon yhtiön tehtävät ja tulevaisuudessa laaja ja jatkuvasti kasvava osakaskunta.

### Palveluyhtiön hallinnon luovutus

Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa rakentamisajan jälkeen osakasyhteisöille viimeistään Kalasataman lopullisen toiminta-alueen palveluiden valmistuttua ja tultua rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä ne käyttöön otettaviksi.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestystä siten, että äänivallattomat B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi, ja myymällä A-osakkeet osakasyhteisöille. Tällöin kunkin sopimusalueen rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Rakennuttajasopimusten osapuolet huolehtivat, että palveluyhtiö laatii ennen palveluyhtiön hallinnon luovutusta palveluyhtiön ja osakasyhteisöjen välillä osakassopimuksen, joka perustuu merkintä- ja käyttö sopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin. Lisäksi rakennuttajasopimuksen osapuolet sitoutuvat huolehtimaan, että osakasyhteisöt sitoutuvat tähän osakassopimukseen.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ja/tai osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että osakasyhteisö sitoutuu liittymään palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

### Palveluyhtiön toteutus- ja rahoitusmallin valinta sekä asiakirjojen valmistelu

Palveluyhtiön vaihtoehtoisten toteutus- ja rahoitusmallien (osakemerkintä, pääomasijoitus ja pääomalainajärjestely) verotuskysymyksistä on Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä perustettaessa hankittu verokonsulttien lausunnot. Tuolloin selvitettiin myös rakennuttajien kannanotot mallin valintaan. Saatujen selvitysten perusteella Kalasataman Palvelu 2 Oy:n perustamisessa esitetään noudatettavaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteutus- ja rahoitusmallia.



Valitussa mallissa palveluyhtiölle hankitaan palveluiden investointikustannusten rahoittamiseksi pääomat osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella osakkeiden merkintähintoina, kun aiemmissa mallissa investoinnit katettiin pääomasijoituksina tai pääomalainajärjestelyin.

Osakasyhteisöt ovat uudessa mallissa äänivallattomia osakkeenomistajia sijoittaessaan pääomia palveluyhtiön svop-rahastoon. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi. Mainitussa järjestelyssä ei tapahdu osakkeiden kauppaa, jolloin myöskään varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa. Lisäksi palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä osakasyhteisöille myytävien A-osakkeiden määrä on minimoitu aikaisempaan verrattuna yhteen osakkeeseen/tontti. Esitetty järjestely huomioi ja turvaa muutoinkin paremmin palveluyhtiön verotukselliset intressit.

Palveluyhtiön perustaminen sekä palveluyhtiön yhtiöjärjestys, rakennuttajasopimus 2 ja merkintä- ja käyttösopimus 2 on valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston ja Kalasataman aluerakentamishankkeen kanssa. Kaupunginkanslian oikeuspalvelut on osallistunut vastaavien asiakirjojen valmisteluun Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osalta. Mainitut asiakirjat ovat olleet myös sopimusalueen 2 osalta rakennuttajien (perustajaosakkaiden) ja oikeuspalveluiden kommentoitavana.

#### Osakkeiden merkintä sopimusalueella 2

Rakennuttajasopimuksessa 2 Helsingin kaupunki ja muut perustajaosakkaat sitoutuvat merkitsemään ja maksamaan palveluyhtiön perustamisvaiheessa äänioikeutettuja A-osakkeita (A-osake/asuntotontti) perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin.

Merkintä- ja käyttösopimuksessa 2 kunkin tontin vuokralaisena tai omistajana oleva osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia C2- ja/tai D-osakkeita. B2-osakkeita ei merkitä, koska sopimusalueella 2 ei ole asemakaavoihin merkittyjä asuntotonttien autopaikkatontteja.

#### Merkintähinnan määräytymisperiaatteet

A-osakkeen merkintähinta tuhat (1 000) euroa on määritelty etukäteen siten, että merkintähinnoilla pystytään kattamaan muun muassa palveluyhtiön perustamisesta syntyvät kustannukset.



Kunkin C2- ja D-osakkeen merkintähinta määritetään sopimusalueella 2 yhtäläisin perustein ottaen huomioon suunnattuja osakeanteja koskevien antipäätösten ehdot ja osakkeiden merkintää koskevat periaatteet sekä osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä palvelukonseptista tehdyistä ja tehtävistä investoinneista.

Sopimusalueen 2 palveluiden (yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvien kustannusten ja osakkeiden merkintähintojen laskentaperusteena ovat olleet jo olemassa olevat Kalasataman Palvelu Oy:n vastaavat kustannukset. Merkintähintojen perusteeksi esitettävissä omarahoitusosuusarvioissa (kustannusarvioissa) on varauduttu tämän lisäksi myös kustannusten nousuun.

Edellä mainitun perusteella C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

Mikäli tietyn osakelajin merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin palveluiden investointikustannuksia, palveluyhtiöllä on oikeus periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n A-osakkeen myyminen uudelle varauksensaajalle ja tämän liittyminen uutena osapuolena rakennuttajasopimukseen 2

Kaupunki sitoutuu rakennuttajasopimuksessa myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena osapuolena rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja.

Samalla rakennuttajasopimuksen muut osapuolet oikeuttavat kaupungin kirjaamaan kaupungin alkuperäiseen rakennuttajasopimus 2:n sopimuskappaleeseen A-osakkeiden ostajat uusina osapuolina.

Lopuksi

Kaupunginhallitukselle esitetään päätösehdotuksen mukaisesti, että se päättäisi Kalasataman Palvelu 2 Oy:n perustamisesta, sen yhtiöjärjes-



29.08.2016

Kaj/3

tyksen ja sopimusmallien hyväksymisestä, sekä tarvittavan määrärahan osoittamisesta kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä varten (1 000 euroa/osake, 26 osaketta, 26 000 euroa).

Konsernijaoston esitetään päättävän perustettavaan yhtiöön nimettävistä kaupungin edustajista ja tarkastusjaoston esittämän tilintarkastusyhteisön nimeämisestä yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 3 Merkintä- ja käyttösopimus 2 liitteineen
- 4 Kalasataman rakentamisaikataulu

**Muutoksenhaku**

Päätös A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto  
Asuntotuotantotoimisto  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 315

HEL 2016-007301 T 00 00 00

Kiinteistökartta 75/674 498, 75/674 499 ja 75/675 499; Verkkosaaren eteläosa, Capellan puistotien korttelit, Koksikadun kolmio, Sompasaari ja Verkkosaarenranta



29.08.2016

Kaj/3

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

- hyväksyä Kalasataman Palvelu 2 Oy, ruotsiksi Fiskehamnens Service 2 Ab, -nimisen yhtiön perustamisen;
- hyväksyä liitteinä nrot 1 - 3 olevat Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksen, rakennuttajasopimuksen 2 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 sekä oikeuttaa kaupungin yhdessä rakennuttajasopimuksen muiden osapuolien (perustajaosakkaat) kanssa perustamaan yhtiön;
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake/tontti, yhteensä 26 A-osaketta);
- osoittaa 26 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa);
- nimetä kaksi kaupungin edustajaa perustettavan yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi;
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden perustajaosakkaiden kanssa yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan perustamissopimuksen, sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia sekä viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;
- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen nro 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön C2- ja/tai D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;



- oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään palveluyhtiölle yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttö sopimukseen 2 tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.

## B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Palvelu 2 Oy:n sopimusalueella 2 asuntotonttien osalta noudatettavat palveluyhtiön A-osakkeiden, C2-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää perustaa muiden perustajaosakkaiden kanssa palveluyhtiön ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään perustamisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

### A-osakkeet

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki perustamissopimuksesta ilmenevin ehdoin.

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntotontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m<sup>2</sup>, A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake ja se kirjataan palveluyhtiön osakepääomaan. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamissopimuksesta.

### Yhteispihatontteihin liittyvät C2-osakkeet

C2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

C2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien ja merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.



Kutakin asuntontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön C2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

Mikäli asuntonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

C2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

C2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta sopimusalueen 2 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Verkkosaaren eteläosan asuntontit 10600/1-7 ja 10601/1 ja Capellan puistotien kortteleiden asuntontit 10629/1-7 sekä kelluvien asuntojen asuntontit 10619/1-4 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita leikki- ja oleskelualueitaan palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille (AH) eivätkä siten merkitse C2-osakkeita.

C2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

#### Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

D-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin sekä merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin asuntontin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.





Mikäli asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m<sup>2</sup> ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m<sup>2</sup>) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön perustamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päätä, kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaista osuutta palveluyhtiön/palveluyhtiöiden lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100, 4/2016, pisteluku 124,22) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisten käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100, 4/2016, pisteluku 124,22) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin tällöin C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa C2- ja D-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hank-



keen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää palveluyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtraisen merkintä- ja käyttösuuimuksen 2 allekirjoittamista.

Kunkin C2- ja D-osakkeen merkintähinta eräänny osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovi.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta C2- ja D-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron muutosta vastaavasti.

## C

Kiinteistölaulakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston myymään sopimusalueella 2 Kalasataman Palvelu 2 Oy:n kaupungin omistukseen kunkin varaamattoman tontin osalta merkityn A-osakkeen tuhannen (1 000) euron suuruudesta hinnasta kunkin tontin uudelle varauksensaajalle (A-osake/tontti) ehdolla,

että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja

että A-osakkeiden kauppakirjoissa siirretään kunkin tontin osalta kaikki rakennuttajasopimuksen 2 mukaiset oikeudet ja velvoitteet sen tulevalle varauksensaajalle.

Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

## D



29.08.2016

Kaj/3

---

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen palveluyhtiön perustamista.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi