

3. luonnos 21.06.2016/mt

KALASATAMAN PALVELU 2 OY:N
MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUS 2

SOPIMUSALUE 2

SISÄLLYS

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET
2. SOPIMUKSEN TAUSTA
3. SOPIMUKSEN TARKOITUS
4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET
 - 4.1. *Palvelukonseptien toteuttaminen*
 - 4.2. *Palvelukonseptien rahoittaminen*
 - 4.2.1. *Investointikustannusten rahoittaminen*
 - 4.2.2. *Käyttökustannusten rahoittaminen*
 - 4.3. *Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio*
 - 4.4. *Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi*
 - 4.5. *Sopimusalueilla tehtävät sopimukset*
5. PALVELUKONSEPTIEN MÄÄRITTÄMINEN JA TOTEUTUS
 - 5.1. *Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus*
 - 5.2. *Yhteispihatonttien määrittäminen ja toteutus*
 - 5.3. *Yhteiskerhotilojen määrittäminen ja toteutus*
 - 5.4. *Alueportaalin määrittäminen ja toteutus*
 - 5.5. *Palvelukonseptien toteuttamisen kilpailuttamisesta*
6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ
 - 6.1. *Palveluyhtiön osakelajit*
 - 6.2. *Sopimusalueella 2 merkittävät osakelajit*
 - 6.3. *Merkintähinnan muodostuminen*
 - 6.4. *C2-osakkeen merkintäsitoumus*
 - 6.5. *D-osakkeen merkintäsitoumus*
7. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN
8. PALVELUKONSEPTIEN KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO JA OPEROINTI
 - 8.1. *Autopaikkojen käyttö*
 - 8.2. *Yhteispihatonttien käyttö*
 - 8.3. *Yhteiskerhotilojen käyttö*
 - 8.4. *Alueportaalin käyttö*
 - 8.5. *Palvelukonseptien operointi*
 - 8.6. *Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapito, ylläpito ja uudistaminen*

9. **PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN**
 - 9.1. *Palveluyhtiön Käyttökustannukset*
 - 9.2. *Palveluyhtiön Käyttömaksut ja Käyttökustannusten rahoittaminen*
10. **MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO**
11. **PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ**
 - 11.1. *Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakas-sopimus*
 - 11.2. *Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi*
 - 11.3. *A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille*
12. **OSAKEKIRJAT, OSAKE- JA OSAKASREKISTERI**
13. **ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON**
14. **OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS**
15. **LOJALITEETTIVELVOITE**
16. **PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUS-TEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT YLEISET PERIAATTEET JA RAJOITUKSET**
17. **SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN**
18. **SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN**
 - 18.1. *Sopimuksen voimassaolo*
 - 18.2. *Sopimuksen päättäminen*
19. **SALASSAPITO**
20. **VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO**
21. **SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**
22. **RIITOJEN RATKAISEMINEN**

LIITTEET

KESKEISET KÄSITTEET

A-osakkeet

Palveluyhtiön A-osakkeet, joita merkitään Sopimusalueilla yksi kappale/asuntotontti. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta. Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien Varauksensaajat, sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki. 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.

B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet

Palveluyhtiön B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7- osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D- osakkeet. B1-B7- osakkeet liittyvät autopaikkoihin, C1-C7-osakkeet liittyvät yhteispihatontteihin ja D-osakkeet liittyvät yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin. Osakkeen numero viittaa siihen Sopimusalueeseen, jolla asuntotontti sijaitsee ja johon osakkeet muodostetaan. Esimerkiksi autopaikkoihin liittyvät B1-osakkeet muodostetaan Sopimusalueelle 1.

Mainitut osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta. Mainittuja osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti Osakasyhteisöt.

Äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä.

Investointikustannukset

Palveluyhtiön toimialan mukaiset Palvelukonseptien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä korjaus-, perusparannus- ja ylläpitoinvestoinneista johtuvat kustannukset.

Investointimaksu/-t

Palveluyhtiön investointikustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalin omakustannusperusteisilla Investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7- osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinnalla.

Kaupunki

Helsingin kaupunki

Käyttökustannukset

Kunnossapito-, puhtaanapito- ja ylläpitokustannukset, tontinvuokrat, vuokrat, vakuutukset ja vastikkeet sekä Palveluyhtiön hallintokulut.

<i>Käyttömaksut</i>	Palveluyhtiön käyttökustannukset katetaan autopaikkojen, yhteispihojen, kerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksuilla, jotka perustuvat yhtiöjärjestykseen.
<i>Lopullinen toiminta-alue</i>	<p>Palveluyhtiön lopullisen toiminnan kattava alue, joka vastaa arviolta liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta. Lopullinen toiminta-alue muodostuu useista juoksevilla numerolla merkityistä Sopimusalueista.</p> <p>Palveluyhtiöllä on oikeus laajentaa tai pienentää arvioitua Lopullista toiminta-aluetta.</p>
<i>Merkintähinta</i>	Kustakin osakkeesta Palveluyhtiölle maksettava määrä-hinta. Kunkin osakelajin osakkeille määritetään oma Merkintähinta. Saman osakelajin osakkeiden Merkintähinta voi vaihdella eri aikoina myös samalla Sopimus-alueella. Osakkeen Merkintähinnalla katetaan Palveluyhtiön toimialan mukaisten Palvelukonseptien rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.
<i>Merkintä- ja käyttösopimus</i>	<p>Palveluyhtiön ja Osakasyhteisön välillä tehtävä vakio-muotoinen sopimus, joka pyritään yksittäistapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Merkintä- ja käyttösopimus. Merkintä- ja käyttösopimukset yksilöidään numeroimalla Merkintä- ja käyttösopimukset Sopimus-alueittain.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimukseen sisältyy kunkin Sopimus-alueen Osakasyhteisöjä koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta-aluetta koskevia kaikille Osakasyhteisöille yhteisiä ehtoja.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Merkintä- ja käyttösopimus 2</i>	<p>Sopimusalueen 2 (aloitusalueen) merkintä- ja käyttö-sopimus.</p> <p>Merkintä- ja käyttösopimuksella 2 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.</p>
<i>Osakasyhteisö</i>	Sopimusalueen asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva asunto-osakeyhtiö tai muu yhteisö tai luonnollinen henkilö.
<i>Osapuoli/-et</i>	Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 osapuoli/-let (Palveluyhtiö ja Osakasyhteisö).
<i>Palvelukonseptit</i>	Autopaikat, jotka sijaitsevat maantasoisilla autopaikka-tonteilla (LPA), yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaat, joita Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueilla.

	Sopimusalueella 2 ei Palvelukonsepteihin sisälly auto-paikkoja.
<i>Palveluyhtiö</i>	Kalasadaman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus xxxxx-x)
<i>Rakennusaikainen hallintoaika</i>	Osapuolten hallintoaika Osakasyhteisössä ennen rakennusvalvontaviranomaisen rakennusten käyttöön ottoon hyväksymistä edeltävää aikaa. Edellä mainitulla tarkoitetaan kuitenkin Osakasyhteisön ollessa asunto- tai kiinteistöosaakeyhtiö tämän yhtiökokouksissa tapahtuvaa hallinnon luovutusta asukkaille edeltävää aikaa.
<i>Rakennuttaja</i>	Asuntotontin suunnitteluttamisesta ja rakennuttamisesta vastaava taho. Rakennuttajalla tarkoitetaan myös rakennusliikkeitä ja Helsingin kaupunkia asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta.
<i>Rakennuttajasopimus</i>	Rakennuttajasopimuksen Osapuolten välillä tehtävä vakiomuotoinen sopimus, joka pyritään yksittäistapauksessa laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla eri Sopimusalueilla kuitenkin niin, että kullakin Palveluyhtiön Sopimusalueella laaditaan oma Rakennuttajasopimus. Rakennuttajasopimukset yksilöidään numeroimalla Rakennuttajasopimukset Sopimusalueittain. Rakennuttajasopimukseen sisältyy kunkin Sopimusalueen Rakennuttajia koskevia ehtoja, mutta myös eräitä Palveluyhtiön Lopullista toiminta-aluetta koskevia kaikille Rakennuttajille yhteisiä ehtoja. Rakennuttajasopimuksella tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.
<i>Rakennuttajasopimus 2</i>	Sopimusalueen 2 (aloitusalueen) rakennuttajasopimus. Rakennuttajasopimuksella 2 tarkoitetaan mainittua sopimusta ja sen liitteitä, jotka muodostavat yhdessä sopimuskokonaisuuden.
<i>Sopimusalue 2</i>	Sopimusalue 2 (aloitusalue), joka on rajattu punaisella viivalla liitteeseen 3.
<i>Sopimusalue/Sopimusalueet</i>	Palveluyhtiön sopimusalue/kaikki sopimusalueet yhdessä, kun niihin viitataan yleisellä tasolla tarkoittaen jokaista Sopimusaluetta/kaikkia Sopimusalueita. Sopimusalueet yksilöidään numeroimalla Sopimusalueet.
<i>Varauksensaaja</i>	Sopimusalueen asuntotontin Rakennuttaja tai muu taho, jolle Kaupunki on varannut tontin hankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

KALASATAMAN MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOPIMUS 2

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- 1.1** Kalasataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus xxxxxx-x) ja
- 1.2** Asunto Oy Helsingin XXX (Y-tunnus XXX) tai Matti Meikäläinen (luonnollinen henkilö), tontin 106XX/XX vuokralainen/omistaja

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Kalasataman uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 10. (Sörnäinen) ja 21. (Hermannin) kaupunginosissa 2030-luvulle. Kalasatamaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai asemakaavojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kalasataman Palvelu 2 Oy on perustettu uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa Sopimusalueillaan keskitetysti Osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia Palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät Osakasyhteisöt tulevat myös Palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät Sopimusalueilla toimivat asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen että varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki.

Tämän vuoksi jokainen Osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi Palveluyhtiöön, tekemään Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti 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.

Selvyiden vuoksi todetaan, ettei Sopimusalueella 2 Palvelukonsepteihin sisälly autopaikkoja. Merkintä- ja käyttö sopimus 2 ei myöskään koske Sopimusalueen 2 mahdollista vanhaa asuntokantaa.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 tarkoituksena on määritellä Osapuolten keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet sekä toimintaperiaatteet liittyen muun muassa Palveluyhtiön toimialaan ja tehtäviin, yhtiön rakennusaikaiseen hallintointiin, Investointikustannusten rahoittamiseen, C2- ja/tai D-sarjojen osakkeiden merkitsemiseen/maksamiseen, Käyttökustannusten kattamiseen, toiminta-alueen laajentamiseen ja suunnattuihin osakeanteihin, hallinnon luovuttamiseen Osakasyhteisöille ja sopimusasiakirjoihin mahdollisesti tehtäviin muutoksiin.

Merkintä- ja käyttö sopimuksella 2 sovitaan siten Osapuolten kesken muun muassa niistä ehdoista ja periaatteista, joiden mukaan

- Osakasyhteisö sitoutuu vuokraamansa/omistamansa asuntotontin osalta tekemään Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2, merkitsemään/maksamaan käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti ja niiden Investointikustannusten rahoittamiseksi Palveluyhtiön C2- ja/tai D-sarjojen

osakkeita ja tulemaan niiden osalta Kaupungin määräämin ehdoin Palveluyhtiön osakkeenomistajaksi,

- Palveluyhtiö sitoutuu toteuttamaan Sopimusalueelle 2 sille kuuluvat Palvelukonseptit sekä vastaamaan niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta, uudistamisesta ja operoinnista,
- Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle Investointikustannusten kattamiseksi tarvittavat Merkintähinnat ja Investointimaksut,
- Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle Käyttökustannusten kattamiseksi kuukausittaiset Palvelukonseptien Käyttömaksut ja
- Palveluyhtiön hallinto luovutetaan muuttamalla äänivallattomat osakkeet äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille.

4. PALVELUYHTIÖN TOIMINNAN PERIAATTEET

4.1 Palvelukonseptien toteuttaminen

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kalasataman Sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia maantasoisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei Kaupunki esimerkiksi jonkin Sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai Palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että Sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat Palvelukonseptien osalta toisistaan.

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 Osakasyhteisöihin/osaikkaisiin nähden Palveluyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä Palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

4.2. Palvelukonseptien rahoittaminen

4.2.1. Investointikustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien 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, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

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 ja B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden Merkintähinta sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

4.2.2. Käyttökustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein Osakasyhteisöiltä perittävillä Käyttömaksuilla, ellei esimerkiksi jonkin Osakasyhteisön erilaisesta Palvelukonseptien käytöstä muuta johdu.

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

4.3 Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen ja myöhemmät suunnatut osakeannit sekä palveluyhtiöiden mahdollinen fuusio

Palveluyhtiö laajentaa toiminta-alueitaan Sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli Sopimus-alueille. Kaupunki esittää Palveluyhtiön päätettäväksi Palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiön Lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää Palveluyhtiölle lopetettavaksi 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 jatkamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi Palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun Lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumiseen liittyvien suunnattujen osakeantien järjestämisen osalta viitataan kohdassa 10. mainittuihin ehtoihin ja periaatteeseen.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksessä ja sopimusasiakirjoissa on huomioitu Kalasataman Palvelu Oy:n mahdollinen sulautuminen (fuusio) siihen siten, että Kalasataman Palvelu Oy:n sopimusalueeksi on varattu Sopimusalue 1 ja merkittäviksi äänivallattomiksi osakkeiksi B1-, C1- ja D- osakkeet. Lisäksi sulautumisen yhteydessä on tarkoitus muodostaa Sopimusalueen 1 kullekin tontille A-osake ja pyrkiä noudattamaan sulautumisessa muutoinkin mahdollisimman yhdenmukaisia periaatteita kuin muillakin Sopimusalueilla.

Osapuolet sitoutuvat osaltaan hyväksymään ja kannattamaan edellä mainittuja Kaupungin Palveluyhtiölle tekemiä esityksiä, kuten toiminta-alueen laajentamista ja suunnattujen osakeantien järjestämistä, ja palveluyhtiöiden sulautumista koskevaa esitystä, sekä niiden edellyttämiä yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia päätöksiä.

4.4. Palveluyhtiön muut tehtävät ja Palvelukonseptien operointi

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

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

Palveluyhtiö voi hoitaa myös jätehuoltoa, kierrätystä ja muuta Osakasyhteisöjä/osakkaita/asukkaita koskevaa/palvelevaa neuvontaa yleisellä tiedottamisella sekä erilaisia ympäristötaiteen ylläpitoon ja/tai niihin liittyviä/rinnastettavia tehtäviä.

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

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

Palvelukonseptien operoinnin osalta viitataan kohdassa 8.5 mainittuihin ehtoihin ja periaatteeseen.

4.5. 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 asema-kaavojen määräykset, rakentamiskustannukset ja kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Samoin Sopimusalueilla voivat vaihdella Palvelukonseptit sekä Merkintähintojen, Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrät eri osakelajien välillä. Investointimaksut ja Käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri Sopimusalueilla.

5. PALVELUKONSEPTIEN MÄÄRITTÄMINEN JA TOTEUTUS

5.1 Autopaikkojen määrittäminen ja toteutus

Palveluyhtiö ei toteuta Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 2 maantasoisille autopaikkatonteille (LPA) autopaikkoja.

5.2 Yhteispihatonttien määrittäminen ja toteutus

Palveluyhtiö toteuttaa Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 2 liitteestä 1 ilmenevät yhteispihatontit (AH) 10624/4, 10627/5, 10628/6, 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5. Kortteleissa 10600, 10601 ja 10629 ei ole yhteispihatontteja. Palveluyhtiö ei myöskään toteuta kelluvia asuntoja palvelevia pieniä yhteispihatontteja 10614/1 ja 10616/1.

Palveluyhtiö vuokraa pitkäaikaisesti Kaupungilta yhteispihatontit ja toteuttaa ne, muttei niiden alapuolisia pysäköintilaitoksia ja huoltotiloja. Yhteispihatonttien rakennuttamiseen kuuluu myös niillä mahdollisesti sijaitsevien pelastusreittien ja pelastuskaluston asemointi-

paikkojen sekä asemakaavaan merkittyjen huolto- tai muiden mahdollisten yhteyksien toteuttaminen.

Palveluyhtiölle vuokrattavien AH-tonttien ja asuntotontteja palvelevien yksityisten kannen-alaisten pysäköintilaitosten välinen hallintaraja on laitosten mahdollisia maanpäällisiä rakenteita ja laitteita lukuun ottamatta laitosten yläpohjan vesieristeen suojabetonin yläpinta. Tällöin pysäköintilaitos vastaa siitä, että laitoksen kansi kestää kaikki sen päällä olevat rakenteet ja toiminnot, kuten esimerkiksi pelastusreittien käytön, ja sellaisesta kannen vahvistamisesta aiheutuvista lisäkustannuksista, jotka sijaitsevat mainitun vastuurajan alapuolella.

Hallintaraja ja laitosten toteuttamisperiaatteet kirjataan tarkemmin Osakasyhteisöille luovutettavien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin/ kauppakirjoihin. Vastaavia periaatteita on tarkoitus noudattaa myös AH-tonteille toteutettavien mahdollisten kannenalaisten huoltotilojen osalta.

Palveluyhtiö voi sopia ja antaa sille kuuluvilta osin kunkin yhteispihatontin suunnittelun ja rakentamisen siihen rajautuvien asuntotonttien rakennuttajien tai 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 menettelyä, on etukäteen hyväksyttävä Palveluyhtiöllä. Mainittujen kustannusten on perustuttava omakustannusperusteisiin yhteispihatonttien suunnittelusta ja rakentamisesta syntyviin eriteltyihin hintoihin tai luotettavan kustannuslaskijan arvioon.

Osakasyhteisö on velvollinen osallistumaan yhteispihatonttien kustannuksiin merkitsemällä liitteen 1 mukaisesti C2-osakkeita.

5.3 Yhteiskerhotilojen määrittäminen ja toteutus

Sopimusalueen 2 asemakaavojen mukaan AK- ja AKS-korttelialueella harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia tiloja tulee rakentaa asuntotontille asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Tämän vuoksi Osakasyhteisö on velvollinen osallistumaan Palveluyhtiön ja/tai Kalasataman Palvelu Oy:n Lopulliselle toiminta-alueelle toteuttaman/-mien yhteiskerhotilan/-tilojen (harraste-, kokoontumis- ja muut vastaavat yhteistilat) rahoittamiseen seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Osakasyhteisön tulee sijoittaa yhteiskerhotilaan harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja 1 % tontin kerrosneliömetrimäärästä (k-m²) riippumatta siitä, mitä tontin asemakaavassa on asiasta mahdollisesti määrätty. Osakasyhteisö on tietoinen ja hyväksyy sen, että Palveluyhtiön hallitus ja/tai Kalasataman Palvelu Oy:n hallitus päättää/päyttävät yksin Lopullisen toiminta-alueen yhteiskerhotilan/-tilojen toteutuksen aikataulun, toteutustavan, toiminnallisen sisällön ja tilojen kokonaismäärän. Lopullisella toiminta-alueella on oltava rakentamisen päätyttyä arviolta 2030-luvulla yhteiskerhotilaa yhteensä vähintään 3 000 k-m², eikä toteutettava yhteiskerhotilan määrä perustu 1 % mukaan laskettuun kerrosal määrään.

Toteuttamisella voidaan tarkoittaa myös sitä, että Palveluyhtiö ostaa kerhotilan/-tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tai hankkii kerhotilaan/-tiloihin pysyvän käyttöoikeuden tai

hankkii kerhotilan/-tilat käyttöönsä vuokraamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla. Osakasyhteisö on velvollinen osallistumaan yhteiskerhotilojen kustannuksiin merkitsemällä liitteen 1 mukaisesti D-osakkeita.

5.4 Alueportaalin määrittäminen ja toteutus

Palveluyhtiö toteuttaa Osakasyhteisöjen käyttöön alueportaalin. 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.

Osakasyhteisö on velvollinen osallistumaan alueportaalin kustannuksiin merkitsemällä liitteen 1 mukaisesti D-osakkeita.

5.5 Palvelukonseptien toteuttamisen kilpailuttamisesta

Palveluyhtiö on velvollinen kilpailuttamaan Palvelukonseptien toteuttamisen, ellei asian luonteen vuoksi ole tarkoituksenmukaista ja perusteltua soveltaa neuvottelu- tai muuta menettelyä. Palvelukonseptien toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten on oltava omakustannusperusteisia, kohtuullisia ja läpinäkyviä. Palveluyhtiön on noudatettava mainittujen töiden suorittamisen sekä mahdollisuuksien mukaan hinnoittelun osalta yhdenmukaisia periaatteita Osakasyhteisöjen välillä.

Osapuolet sitoutuvat edellä mainittuihin Palvelukonseptien määrittämistä ja toteuttamista koskeviin periaatteisiin ja hyväksyvät niiden mukaisesti myöhemmin määritettävät ja toteutettavat Palvelukonseptit.

6. OSAKKEIDEN MERKINTÄ

6.1. Palveluyhtiön osakelajit

Palveluyhtiössä voi olla yhtiöjärjestyksen mukaan A-osakkeita, B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita sekä D-osakkeita. B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet eivät tuota Palveluyhtiössä äänioikeutta. Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

6.2. Sopimusalueella 2 merkittävät osakelajit

Sopimusalueella 2 merkitään A-osakkeita sekä yhteispihatonttien osalta C2-osakkeita sekä yhteiskerhotilojen ja alueportaalin osalta D-osakkeita.

Osakasyhteisöt merkitsevät käyttämiensä Palvelukonseptien mukaisesti ainoastaan C2- ja/tai D-osakkeita. Sen sijaan B2-osakkeita ei merkitä, koska Palveluyhtiö ei toteuta Sopimusalueella 2 autopaikkoja.

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

6.3. Merkintähinnan muodostuminen

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.

6.4. C2-osakkeen merkintäsitoumus

Osakasyhteisö merkitsee liitteen 1 mukaisesti C2-osakkeita siten, että kutakin 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 asuntotonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi Osakasyhteisö, niin C2-osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei Palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 allekirjoituksella Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään xxxx kappaletta Palveluyhtiön C2-osakkeita xxxxx euron kappalehintaan, eli yhteensä xxxxxx euron merkintähinnasta.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Palveluyhtiölle Merkintä- ja käyttösopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Palveluyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu ryhmärakennuttajille. Rakennuttajakonsultit sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan mainitun maksuvelvoitteen sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

Palveluyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet C2-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Palveluyhtiön tilille.

6.5. D-osakkeen merkintäsitoumus

Osakasyhteisö merkitsee liitteen 1 mukaisesti D-osakkeita siten, että kutakin 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 D-osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei Palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 allekirjoituksella Osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään xxxx kappaletta Palveluyhtiön D-osakkeita xxxxx euron kappalehintaan, eli yhteensä xxxxxx euron merkintähinnasta.

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan kaikkien merkitsemiensä osakkeiden Merkintähinnan Palveluyhtiölle Merkintä- ja käyttö sopimuksen tekemisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei Palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiö lähettää kustakin Merkintähinnasta Osakasyhteisölle laskun. Mikäli Osakasyhteisö ei suorita Merkintähintaa mainitussa ajassa, Osakasyhteisö on velvollinen suorittamaan Palveluyhtiölle korkolain mukaisen viivästyskoron eräpäivästä lukien maksupäivään saakka.

Ryhmärakennuttamishankkeissa mainittu maksuvelvollisuus kuuluu ryhmärakennuttajille. Rakennuttajakonsultit sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan mainitun maksuvelvoitteen sisällyttämisestä niiden ja ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin.

Palveluyhtiö vastaa siitä, että osakeannissa annettavat uudet D-osakkeet ilmoitetaan rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun osakkeiden merkintähinta on kokonaisuudessaan maksettu Palveluyhtiön tilille.

7. PALVELUYHTIÖN LISÄRAHOITTAMINEN

Mikäli tietyn osakelajin Merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin Palvelukonseptien Investointikustannuksia, Palveluyhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä Osakasyhteisöiltä Investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Palveluyhtiö voi myös tarvittaessa järjestää Investointikustannusten kattamiseksi lisärahoitusta rahoituslaitoksilta otettavilla lainoilla normaalein ehdoin ilman vakuutta tai Palveluyhtiön omin vakuuksin. Lainojen maksuun tarvittavat varat kerätään Investointimaksuina [vastikkeina] osakkeenomistajilta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti.

Palveluyhtiö vastaa kaikista Lopullisella toiminta-alueella otettavista yhteiskerhotilojen ja alueportaalien toteuttamiseen tarvittavista rakentamis- ja pitkäaikaisista lainoista. Investointimaksuina kerättävät mainittujen Lopullista toiminta-alueita koskevien lainojen lainanhoitokulut jaetaan kaikkien Sopimusalueiden Osakasyhteisöjen kesken D-osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa, ellei muuta sovita Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välillä.

Palveluyhtiö vastaa kaikista Sopimusalueella 2 otettavista yhteispihatonttien toteuttamiseen tarvittavista rakentamis- ja pitkäaikaisista lainoista. Investointimaksuina kerättävät mainittujen Sopimusaluetta 2 koskevien lainojen lainanhoitokulut jaetaan kaikkien Sopimusalueen 2 Osakasyhteisöjen kesken C2-osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa, ellei muuta sovita Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välillä. Sopimusalueen 2 Osakasyhteisöt eivät vastaa muiden Sopimusalueiden yhteispihatontteja koskevista lainoista.

Mikäli Palveluyhtiö on saanut tietyn osakelajin osalta ylimääräistä Merkintähintaa, tämä voidaan ottaa huomioon po. osakelajin osalta tulevien Investointimaksujen ja Käyttömaksujen määrissä.

Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainittuihin lisärahoituksen järjestämistä koskeviin periaatteisiin ja hyväksyy niiden mukaisesti myöhemmin toteutettavat Investointimaksut ja lisälainoi-

tuksen järjestämisen.

8. PALVELUKONSEPTIEN KÄYTTÖ, KUNNOSSAPITO JA OPEROINTI

8.1. Autopaikkojen käyttö

Palveluyhtiö ei toteuta Osakasyhteisöjen käyttöön Sopimusalueella 2 maantasoisille autopaikkatonteille (LPA) autopaikkoja.

8.2. Yhteispihatonttien käyttö

C2-osakkeita merkitsevillä Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Palveluyhtiön koko toiminta-alueella sen hallitsemia ja ylläpitämiä yhteispihatontteja.

Lisäksi mikäli Kalasataman Palvelu Oy sulautetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn, pyritään asia järjestämään siten, että C2-osakkeita merkitsevillä Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Sopimusalueella 1 (Kalasataman Palvelu Oy:n aikaisemmalla toiminta-alueella) yhteispihatonttien lisäksi Sörnäistenniemen asuntotonttien 10581/1, 10583/1 ja 10584/1-2 ja Kyläsaaren asuntotontin 21676/8 pihaja lukuun ottamatta mainituilta alueilta sosiaalivirastolle lasten päiväkotikäyttöön luovutettuja alueita. Mainittujen asuntotonttien asukkailla on vastaava käyttöoikeus Palveluyhtiön ylläpitämiin yhteispihatontteihin ja toistensa pihoihin.

Palveluyhtiö pyrkii järjestämään vastaavalla tavalla myös muilla Sopimusalueilla asuntotonttien pihojen käyttöoikeudet, mikäli niiden kortteleissa ei ole erillisiä yhteispihatontteja.

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

Asuntotonttien 10600/1-7, 10601/1, 10619/1-4 ja 10629/1-7 pihat tai omat yhteispihatontit eivät ole muiden Osakasyhteisöjen asukkaiden käytettävissä. Tämän vuoksi mainittujen tonttien asukkailla ei ole myöskään oikeutta käyttää Palveluyhtiön hallinnoimia yhteispihatontteja (AH) tai sellaisten muiden asuntotonttien pihaja, joihin muilla Osakasyhteisöillä on käyttöoikeus, ellei muuta sovita Palveluyhtiön kanssa.

8.3. Yhteiskerhotilojen käyttö

Osakasyhteisön/Osakasyhteisöjen asukkailla on oikeus käyttää Kalasataman Lopullisella toiminta-alueelle toteutettavaa yhteiskerhotilaa/toteutettavia yhteiskerhotiloja. Palveluyhtiön hallituksella on oikeus yksin päättää kerhotilojen toiminnan sisällöstä ottaen huomioon, mitä kohdassa 5.3. yhteiskerhotiloista on mainittu.

Palveluyhtiön tarkoitus on sopia Kalasataman Palvelu Oy:n kanssa yhteiskerhotilojen toteutusta ja käyttöä koskevasta yhteistoiminnasta.

Kunkin kerhotilan käyttöoikeus alkaa silloin, kun mainittu tila on valmistunut ja kun se on hyväksytty käyttöön otettavaksi tai kun Palveluyhtiö on vuokraamalla tai osakkeet ostamalla tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla saanut mainitun tilan hallinta- tai omistusoikeuden.

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

8.4. Alueportaalin käyttö

Alueportaalin perustamiseen ja ylläpitämiseen liittyvät kustannukset katetaan Investointi- ja Käyttömaksuilla yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Osakasyhteisöllä on oikeus tuottaa alueportaalii omia sisältöjään, joiden tekijänoikeus ja immateriaalioikeudet kuuluvat Osakasyhteisölle tai teoksen tekijälle. Muut tekijänoikeudet ja immateriaalioikeudet ovat Palveluyhtiöllä.

8.5. Palvelukonseptien operointi

Palveluyhtiöllä on oikeus myydä palveluitaan myös muille kuin Osakasyhteisöille ja tehdä näiden kanssa tarpeelliset sopimukset Merkintä- ja käyttösopimuksesta 2 poikkeavin ehdoin ehdolla niin, ettei tästä aiheudu haittaa Osakasyhteisöille.

Palveluyhtiöllä on siten oikeus tarvittaessa vuokrata kulloinkin vapaina olevia autopaikkoja hallituksen päättämällä tavalla ilman osakkeenomistajan suostumusta lähialueen asukkaiden ja yritysten käyttöön vuorottaispysäköinnin mahdollistamissa rajoissa, mikäli tästä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle.

Palveluyhtiöllä on myös oikeus luovuttaa pysäköintitoiminta ja/tai yhteispihatontit ja/tai yhteiskerhotilatoiminta ja/tai alueportaaali operaattorin hoidettavaksi Palveluyhtiön ja kunkin operaattorin välillä sovittavien tavanomaisten ehtojen mukaisesti, mikäli tästä ei aiheudu haittaa Osakasyhteisöjen pysäköintitoiminnalle, yhteispihatonteille, yhteiskerhotilatoiminnalle, eikä alueportaalien käytölle.

Osapuolten tavoitteena on, että autopaikkojen, yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttöaste on mahdollisimman korkea. Näin ollen Osapuoli sitoutuu vaadittaessa ilmoittamaan Palveluyhtiölle sellaisista autopaikoista, yhteispihatonteista, yhteiskerhotiloista ja alueportaalista, joille ei löydy käyttäjää.

8.6. Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapito, ylläpito ja uudistaminen

Palveluyhtiö vastaa toteuttamiensa autopaikkatonttien, yhteispihatonttien ja yhteiskerhotilan/-tilojen kunnossa- ja puhtaanapidosta, ylläpidosta ja uudistamisesta. Samoin Palveluyhtiö vastaa alueportaalien ylläpidosta ja uudistamisesta.

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

Palveluyhtiö voi antaa Palvelukonseptien kunnossa- ja puhtaanapidon, ylläpidon ja uudistamisen ulkopuolisen tehtäväksi.

9. PALVELUYHTIÖN KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITTAMINEN

9.1. Palveluyhtiön Käyttökustannukset

Palveluyhtiön käyttökustannuksilla tarkoitetaan Palveluyhtiön Lopullisella toiminta-alueella Palvelukonsepteista aiheutuvia kaikkia käyttökustannuksia, kuten kunnossa-, puhtaanapito-, ylläpito- ja uudistamiskustannuksia, tontinvuokria, vuokria, vakuutuksia tai käyttövästikkeita

ja yhtiön hallintokuluja.

9.2. Palveluyhtiön Käyttömaksut ja Käyttökustannusten rahoittaminen

Palveluyhtiön Käyttökustannukset katetaan merkittyjen ja maksettujen osakelajien osakkeiden omistajien (lukuun ottamatta Palveluyhtiön hallussa olevia osakkeita) suorittamalla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksuilla seuraavien tässä kohdassa mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Palveluyhtiön Käyttökustannukset katetaan perimällä Osakasyhteisöltä kuukausittain Palvelukonsepteista koko Lopullisen toiminta-alueen mukaisesti laskettua Käyttömaksua.

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

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Palvelukonseptien osalta 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.

Autopaikkojen Käyttömaksun määrittäminen

Autopaikkojen käyttömaksua ei peritä Sopimusalueella 2.

Yhteispihatonttien Käyttömaksun määrittäminen

C2-osakkeiden omistajat ovat velvollisia suorittamaan yhteispihatonttien Käyttömaksua, jolla katetaan Palveluyhtiölle yhteispihatonteista aiheutuvat Käyttökustannukset.

Yhteispihatonttien Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määritettäessä huomioidaan Lopullisen toiminta-alueen yhteispihatonteista Palveluyhtiölle aiheutuvat kaikki Käyttökustannukset [kuitenkin aina kulloinkin aiheutuneiden Käyttökustannusten mukaisesti]. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille tonttien kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien [niitä vastaavien osakemäärien] mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät asuntotontit 10600/1-7, 10601/1, 10619/1-4 ja 10629/1-7 tai niistä muodostettavat tontit osallistu Käyttökustannuksiin Palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien osalta (liite 1).

Yhteiskerhotilojen ja alueportaalin Käyttömaksun määrittäminen

D-osakkeiden omistajat ovat velvollisia suorittamaan yhteiskerhotilan/-tilojen ja alueportaalin Käyttömaksua, jolla katetaan Palveluyhtiölle yhteiskerhotilasta/-tiloista ja alueportaalista aiheutuvat Käyttökustannukset, mukaan lukien neuvontapalveluista aiheutuvat kustannukset.

Kerhotilan/kerhotilojen ja alueportaalin Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määritettäessä huomioidaan Lopullisen toiminta-alueen kerhotilasta/kerhotiloista ja alueportaalista Palveluyhtiölle aiheutuvat kaikki Käyttökustannukset [kuitenkin aina kulloinkin aiheutuneiden Käyttökustannusten mukaisesti]. Nämä kustannukset jaetaan Osakasyhteisöille tonttien

kaavan mukaisten kerrosneliömetrimäärien [niitä vastaavien osakemäärien] mukaisessa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueportaalin Osakasyhteisökohtaista Käyttömaksua määriteltäessä huomioidaan Lopulliselta toiminta-alueelta alueportaalin ylläpidosta ja uudistamisesta aiheutuvat kaikki kustannukset (sisältää myös neuvontapalveluiden kustannukset).

Käyttömaksuja koskeva sitoumus

Osakasyhteisö sitoutuu maksamaan Palveluyhtiölle edellä mainittujen Palvelukonseptien käyttömaksut ottaen huomioon edellä mainitut poikkeukset autopaikoituksen ja yhteispihatonttien osalta.

Osakasyhteisö on viime kädessä vastuussa Palveluyhtiön kunkin palvelukonseptin Käyttökustannuksista po. palvelukokonaisuuteen kohdistuvien osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa osakelajeittain laskettuna. Jos Palveluyhtiön menot muodostuvat sen tuloja suuremmiksi, katetaan erotus lisärahoituksella, kuten perimällä ylimääräistä Käyttömaksua, korottamalla Käyttömaksuja tai Palveluyhtiön ottamalla lainalla, joiden kustannuksista Osakasyhteisö vastaa osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa ottaen huomioon edellä mainitut poikkeukset, tai muulla Palveluyhtiön hallituksen päättämällä tavalla.

Mikäli Palveluyhtiön rakennusaikana on jonakin ajankohtana valmistunut enemmän autopaikkoja ja/tai yhteispihatontteja ja/tai kerhotilaa kuin mitä sillä hetkellä tarvitaan liitteen 1 mukaisesti niille Osakasyhteisöille, joiden vuokraaman/omistaman asuntotontin rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettavaksi, mainittujen ylimääräisten autopaikkojen ja/tai yhteispihatonttien ja/tai kerhotilan/-tilojen Käyttökustannukset katetaan kustakin palvelukonseptista kerätyillä Merkintähinnoilla ja/tai Investointimaksuilla tai Palveluyhtiön hallituksen päättämällä muulla 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.

10. MYÖHEMMÄT SUUNNATUT OSAKEANNIT JA FUUSIO

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen asuntotonttien Varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen asuntotonttien osalta ja varaamattomien asuntotonttien osalta Kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (1 A osake/asuntotontti).

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden Sopimusalueen 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 ei ole, 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 autopaikkatonteilte sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C3-, C4-, C5-, C6- ja C7- ja D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu Osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetri määrään. 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 kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) Palveluyhtiön uusi D-osake, ellei Palveluyhtiö muuta päättä.

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

Kukin Osakasyhteisö allekirjoittaa merkinnän yhteydessä tätä Merkintä- ja käyttö sopimusta 2 pääasiallisesti vastaavan Merkintä- ja käyttö sopimuksen siten, että kutakin merkintää koskevat erityispiirteet voidaan ottaa sopimuksessa huomioon.

Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään 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 sekä kohdassa 4.3 mainitun palveluyhtiöiden välisen mahdollisen sulautumisen. Samalla Osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään osakeanneista ja mainitusta sulautumisesta johtuvat Palveluyhtiön osakeomistustensa prosentiosuuksien pienentymiset.

11. PALVELUYHTIÖN HALLINNON LUOVUTUKSESTA JA SIIHEN LIITTYVISTÄ TOIMENPITEISTÄ

11.1. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus

A-osakkeenomistajilla on tarkoitus luovuttaa Palveluyhtiön hallinto (mm. omistus ja hallitustehtävät) rakentamisajan jälkeen Osakasyhteisöille Palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään Kalasataman Lopullisen toiminta-alueen Palvelukonseptien tai muiden Palveluyhtiön mahdollisten toimintojen tai/ja hallitsemien alueiden (ks. kohta 4.3) tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla äänivallattomat osakelajit äänivaltaisiksi ja myymällä A-osakkeet Osakasyhteisöille, jolloin kunkin Sopimusalueen Rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan päättää Palveluyhtiön hallitus yksimielisesti.

Osapuolet tiedostavat ja ymmärtävät, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta sekä jäljempänä määritellyt B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden äänioikeutetuiksi muuntaminen ja A-osakkeiden myyminen Osakasyhteisöille voi olla vasta 2030-luvulla.

Osakasyhteisöllä ei ole oikeutta vaatia Palveluyhtiön hallinnon luovuttamista, eikä äänivallattomien osakkeiden muuntamista äänioikeutetuiksi osakkeiksi, eikä A-osakkeiden myymistä itselleen Rakennuttajasopimuksen osapuolilta, ennen edellä mainittua ajankohtaa.

Palveluyhtiön tulee laatia ennen edellä mainittuja toimenpiteitä ja Palveluyhtiön hallinnan luovutusta Palveluyhtiön ja Osakasyhteisöjen välinen osakassopimus, joka perustuu Merkintä- ja käytösopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin.

Osapuolet ovat tietoisia, että Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen, ja/tai osakkeiden muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu liittymään Palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

11.2. Äänivallattomien osakkeiden muuntaminen äänioikeutetuiksi osakkeiksi

Palveluyhtiö voi päättää Osakasyhteisöjen yhdenvertaisuuden takaamiseksi Merkintä- ja käytösopimuksen 2 kohdassa 11.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä Palveluyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että Osakasyhteisöjen omistamat B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeet, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeet ja D-osakkeet tuottavat äänioikeuden sekä muut osakeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehtojen. Mainittuja osakkeita muunnettaessa niiden tuottamat äänimäärät suhteutetaan toisiinsa osakkeista maksettujen tai maksettavien Merkintähintojen perusteella kuitenkin siten, että kustakin autopaikkaosakkeesta (B1, B2, B3, B4, B5, B6 ja B7) saa muunnettaessa saman äänimäärän, kustakin yhteispihaosakkeesta (C1, C2, C3, C4, C5, C6 ja C7) saman äänimäärän ja yhteiskerhotila- ja alueportaali-osakkeesta D aina saman äänimäärän.

Lisäksi hallinnon luovutuksen jälkeen päätöksenteko on sidottu osakelajeittain siten, että autopaikkoja koskevien asioiden päätöksentekoon voi osallistua ainoastaan B1 – B7-osakkeiden omistajat ja yhteispihoja koskevien asioiden päätöksentekoon ainoastaan C1 – C7-osakkeiden omistajat sekä yhteiskerhotiloja ja alueportaalia koskevien asioiden päätöksentekoon D-osakkeiden omistajat.

Osakelajin muuntamisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 11.1. mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

11.3 A-osakkeiden ostaminen Osakasyhteisöille

Osakasyhteisö sitoutuu ostamaan kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin tontin osalta merkityn A-osakkeen kyseisen tontin Rakennuttajalta Merkintä- ja käytösopimuksen 2 kohdassa 11.1. mainitun Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja/luovutuksensaaja.

Lisäksi A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että Osakasyhteisö sitoutuu edellä mainitun kohdan 11.1 mukaisesti laadittavaan osakassopimukseen sekä muihin Palveluyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin.

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

12. 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.

Mikäli Palveluyhtiön osakkeista annetaan myöhemmin osakeyhtiölain säännösten mukaisesti osakekirjat, Osapuoli sitoutuu hallituksen niin päättäessä tallentamaan ne hallituksen nimeämän riippumattoman ja luotettavan kolmannen tahon lukuun.

Osapuoli sitoutuu olemaan panttaamatta tai muutoin rasittamatta Palveluyhtiön osakkeita tai niihin liittyviä todistuksia tai asiakirjoja.

13. ASUKKAIDEN OSALLISTUMINEN HALLINTOON

Palveluyhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään yhdeksän (9) varsinaista jäsentä.

Hallituksen varsinaiseksi jäseneksi on valittava myös vähintään kaksi (2) edellisen vuoden loppuun mennessä hyväksytysti käyttöön otettujen Osakasyhteisöjen talojen asukasedustajaa. Yhtiön hallitukseen tulee valita asukasjäsenet siten, että he edustavat mahdollisimman tasapuolisesti eri kaava-alueiden kiinteistöjä ja myös kiinteistöjen eri hallintamuotoja (omistusasunnot, vuokratilat ja asumisoikeustalot). Ellei hallituspaikkojen jaosta ja edustuksesta saavuteta yksimielisyyttä, mainitut hallitusjäsenet valitaan Osakasyhteisöjen edustamille tonteille kuuluvien Palveluyhtiön osakemäärien mukaisessa suhteessa.

Varsinaisessa ja ylimääräisessä yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on kullakin Palveluyhtiön kanssa Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehneen Osakasyhteisön edustajalla (yksi edustaja/Merkintä- ja käyttö sopimuksen tehnyt Osakasyhteisö).

14. OSAKASYHTEISÖN TIEDOTUSVELVOLLISUUS

Osakasyhteisön velvollisuutena on selvittää sen osakkeenomistajille, asukkaille ja muille käyttäjille Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 sisältö ja merkitys sekä mahdolliset veroseuraamukset Osakasyhteisölle.

15. LOJALITEETTIVELVOITE

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 mukaisen Palveluyhtiötä ja sen Palvelukonsepteja koskevien tavoitteiden saavuttamiseen.

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

16. PALVELUYHTIÖN OSAKKEIDEN LUOVUTTAMISEEN JA SOPIMUSTEN SIIRTÄMISEEN LIITTYVÄT YLEISET PERIAATTEET JA RAJOITUKSET

Palveluyhtiön osakkeiden hankkiminen luovutustoimin ja kunkin Merkintä- ja käyttö sopimuksen siirtäminen vaatii Palveluyhtiön hallituksen suostumuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluyhtiön osakkeet ja Merkintä- ja käyttösopimukset ovat tonttikohtaisia, koska kukin osake ja sopimus liittyy ja kuuluu vain Sopimusalueen tietyille tontille. Tämän vuoksi Osakkeiden luovutuksensaajana voi olla B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden osalta ainoastaan kyseiseen osakkeeseen liittyvän asuntotontin vuokralaisena/omistajana oleva Osakasyhteisö.

Merkintä- ja käyttösopimusta ei voi siirtää. Ainoastaan mikäli B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden luovuttamiseen on saatu Palveluyhtiön hallituksen suostumus, siirtyy myös kyseiseen tonttiin liittyvä ja B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeiden, C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeiden ja D-osakkeiden luovuttajaa sitova Merkintä- ja käyttösopimus luovutuksensaajalle.

Osakasyhteisön myydessä tai muutoin luovuttaessa osakkeitaan huolehtii Osakasyhteisö luovuttajana siitä, että osakkeen luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjaan otettavan ehdon perusteella noudattamaan Merkintä- ja käyttösopimusta kaikilta osin. Osakasyhteisö vastaa luovuttajana itse kaikista Merkintä- ja käyttösopimuksesta johtuvista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on tullut Merkintä- ja käyttösopimuksen uudeksi Osapuoleksi.

Osakasyhteisöt sitoutuvat huolehtimaan edellä mainittujen siirtoja koskevien velvoitteiden toteutumisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 ehtojen vastainen osakkeiden ja sopimusten luovutus missään tilanteessa vapauta luovuttajaa Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 mukaisista velvoitteista.

17. SOPIMUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 olennaisten ja merkittävien sopimusehtojen muuttaminen on mahdollista vain Osapuolten yhteisellä päätöksellä, ellei muutos perustu allekirjoituksen jälkeen tapahtuneisiin pakottaviin lainsäädännön, verotuksen tai viranomaispäätöksen muutoksiin tai muihin Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleviin pakottaviin perusteisiin.

Mikäli joku Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 ehto katsotaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi tai ehto tulee lainsäädännön, verotuksen muutoksen tai viranomaismääräyksen takia tai muusta syystä luonteeltaan sellaiseksi, Merkintä- ja käyttösopimus 2 pysyy muilta osin voimassa ja sitoo Osapuolia.

Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 muuttamisesta ja mainitun ehdon/ehtojen korvaamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen yhteinen sopimustahto ja Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 tarkoitus ja luonne toteutuvat mahdollisimman tarkasti. Lisäksi kussakin muutostilanteessa on pyrittävä ottamaan huomioon Osakasyhteisöjen mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu.

Lisäksi Osapuolet sitoutuvat hyväksymään Merkintä- ja käyttösopimuksen 2 tehtävät muutokset seuraavissa tilanteissa:

- Merkintä- ja käyttösopimuksessa 2 ja/tai sen liitteissä esitetyt luvut, jotka ovat arvioita ja perustuvat allekirjoitushetkellä tiedossa oleviin suunnitelmiin, kuten esimerkiksi osakkeiden ja autopaikkojen lukumäärät, kerrosneliömetrimäärät, muuttuvat toteuttamisen edetessä ja edellyttävät mainittujen sopimusten muuttamisen;

- muut Osakasyhteisön kannalta vähäiset tai vähäiseksi katsottavat muutokset tai tarkennukset Palveluyhtiön hallituksen päättämässä muodossa.
- tarvittavat osakkeiden merkinnän korjaukset ja maksamiset, mikäli osakkeiden jakautumisen perusteena olevissa suhdeluvuissa tapahtuu muutoksia.
- Merkintä- ja käyttösojimuksessa 2 mahdollisesti ilmenevä virhe, puute tai myöhemmin ilmenevä uusi perusteltu tarve taikka sellainen lainsäädännön, verotuskäytännön, viranomaismääräyksen, asemakaavan tai muu olosuhteiden muutos, joka tekee mainitun sopimuksen muuttamisen perustelluksi ja tarpeelliseksi ja/tai joka aiheuttaa Osakasyhteisölle lisämaksuvelvollisuuden ja/tai joka vähentää Osakasyhteisölle aiheutuvia maksuvelvollisuuksia.

Merkintä- ja käyttösojimukseseen 2 tehtävät muutokset ovat päteviä ainoastaan, mikäli ne on tehty kirjallisesti ja Osapuolet ovat ne asianmukaisesti allekirjoittaneet. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Merkintä- ja käyttösojimuksen 2 mukaiset muutokset.

Osapuolilla on velvollisuus tiedottaa todisteellisesti Merkintä- ja käyttösojimukseseen 2 tehtävistä muutoksista Rakennuttajasopimuksen 2 osapuolia, joilla on oikeus esittää kommentte- ja ehdotetuista muutoksista. Kommentit ja muut huomautukset tulee esittää kirjallisesti Palveluyhtiölle kahden (2) viikon kuluessa ehdotetun muutoksen tiedoksisäännistä. Mikäli Rakennuttajasopimuksen 2 osapuoli ei esitä kommentteja tai muita huomautuksia mainitussa ajassa, on katsottava, että Rakennuttajasopimuksen 2 osapuoli on hyväksynyt muutoksen. Osapuolten on annettava Merkintä- ja käyttösojimuksen 2 muutokset tiedoksi Rakennuttajasopimuksen 2 osapuolille.

18. MERKINTÄ- JA KÄYTTÖSOJIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

18.1. Sopimuksen voimassaolo

Merkintä- ja käyttösojimus 2 tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Vuokratonttien osalta Merkintä- ja käyttösojimus 2 on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Osakasyhteisön välillä tehty maanvuokrasopimus on voimassa.

Omistustonttien osalta Merkintä- ja käyttösojimus 2 on voimassa saman ajan kuin Helsingin kaupungin ja Palveluyhtiön välillä tehdyt autopaikka- ja/tai yhteispihatonttien vuokrasopimukset tai siihen saakka, kun Osakasyhteisö muutoin käyttää tämän Merkintä- ja käyttösojimuksen 2 perusteella Palveluyhtiön Palvelukonsepteja.

18.2. Sopimuksen päättäminen

Osapuolet eivät voi irtisanoa tai purkaa Merkintä- ja käyttösojimusta 2 ennen kohdassa 18.1 mainittua ajankohtaa, elleivät Osapuolet yhdessä muuta päätä tai ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu.

Palveluyhtiöllä on oikeus seuraamuksitta purkaa Merkintä- ja käyttösojimus 2 välittömästi päättämään, mikäli

- Osakasyhteisö olennaisesti laiminlyö Merkintä ja käyttösojimuksessa 2 mainittuja velvollisuuksiaan tai muutoin olennaisesti rikkoo mainitun sopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään

tai rikkomustaan.

- Osakasyhteisö asetetaan konkurssiin, selvitystilaan tai yrityssaneeraukseen taikka Osakasyhteisö muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se pysty suoriutumaan tai huolehtimaan velvoitteistaan.
- Osakasyhteisö laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien lakisääteisten yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Osapuolella ja/tai kun Osapuoli on asetettu konkurssiin, on Osapuolen konkurssipesällä edellä esitetyissä tilanteissa kuitenkin mahdollisuus esittää Palveluyhtiölle järjestelyä, jolla Osapuolen ja/tai Osapuolen konkurssipesän suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Palveluyhtiö voi kohtuudella hyväksyä.

Osapuolen on siirrettävä Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 purkamis- tai siirtotilanteessa tai tontin maanvuokrasopimuksen päättämisen johdosta Palveluyhtiön osakkeet Kaupungin nimeämälle tontin uudelle Varauksensaajalle tai Palveluyhtiölle. Varainsiirtoveron perusteiden selvittämisestä ja maksettavaksi tulevasta varainsiirtoveron suorittamisesta vastaa Merkintä- ja käyttö sopimusta 2 rikkonut Osapuoli, tai mikäli tämä on maksukyvytön, Ostaja.

19. 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 Merkintä- ja käyttö sopimuksen 1 päättymisen jälkeen.

20. VAHINGONKORVAUS JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Osakasyhteisö rikkoo Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 ehtoa/ehtoja, eikä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Palveluyhtiön esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikaise rikkomustaan, Palveluyhtiöllä on oikeus periä Osakasyhteisöltä jokaisesta sopimusrikkomuksesta sopimussakkona enintään 500 000 euroa [luonnolliselta henkilöltä enintään 20 000 euroa]. Sopimussakko maksetaan Palveluyhtiölle. Sopimussakko ei rajoita Osapuolen oikeutta saada vahingonkorvausta siltä osin kuin rikkomuksesta Osapuolelle aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

21. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä, ellei toisin ole sovittu:

1. Merkintä- ja käyttö sopimus 2
2. Liite 1, Sopimusalueen 2. (aloitusalueen) asuntotontit, osakkeet ja autopaikkojen määrät
3. Liite 2, Arvioitu Lopullinen toiminta-alue
4. Liite 3, Sopimusalue 2

22. RIITOJEN RATKAISEMINEN

Merkintä- ja käyttö sopimuksesta 2 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. päivänä XXXXXXkuuta 201X

Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Asunto Oy Helsingin XXXXXX tai

Matti Meikäläinen (luonnollinen henkilö)

Liitteet: -liite 1; Sopimusalueen 2. asuntotontit, osakkeet ja autopaikkojen määrät
 -liite 2; Arvioitu Lopullinen toiminta-alue
 -liite 3; Sopimusalue 2 (aloitusalue).

Osakemäärät ja osakejaon perusteena käytetyt asemakaavan mukaiset kerrosalämäärät

kortteli/ asuntotontti	kaava- merkintä	rakennus- oikeus (k-m ²)	varauksensaaja/ rakennuttaja	merkittävää B2- osakkeita (kpl)	merkittävää C2- osakkeita (kpl)	merkittävää D- osakkeita (kpl)
Verkkosaaren eteläosa ja Capellan puistotien kortteli						
10600/1	AK	5 530	Sato Oyj	0	0	55
10600/2	AK	3 610	Skanska Talonrakennus Oy	0	0	36
10600/3	AK	4 380	Skanska Talonrakennus Oy	0	0	44
10600/4	AK	8 010	Skanska Talonrakennus Oy	0	0	80
10600/5	AK	4 300	Sato Oyj	0	0	43
10600/6	AK	5 970	Skanska Talonrakennus Oy	0	0	60
10600/7	AK	8 800	YIT Rakennus Oy	0	0	88
10601/1	AK	18 000	Westpro cc Oy	0	0	180
10627/3	AK	5 570	Asuntotuotantotoimisto	0	557	56
10627/4	AK	3 200	Asuntotuotantotoimisto	0	320	32
10628/1	AK	2 950	Asuntotuotantotoimisto	0	295	30
10628/2	AK	4 610	Asuntotuotantotoimisto	0	461	46
10628/3	AK	2 260	Asuntotuotantotoimisto	0	226	23
10628/4	AK	3 030	Asuntotuotantotoimisto	0	303	30
10628/5	AK	1 900	Asuntotuotantotoimisto	0	190	19
10629/1	AKS	3 000	Ateljeesäätiö ja Ornamon Senioriyhdistys	0	0	30
10629/2	AKS	3 000	S-Asunnot Oy	0	0	30
10629/3	AKS	3 000	Alkuasunnot Oy	0	0	30
10629/4	AK	2 700	Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti	0	0	27
10629/5	AK	1 600	Pro Rakentajat	0	0	16
10629/6	AK	1 600	Stadiin ry	0	0	16
10629/7	AK	2 700	Koti kaupungissa ry / Hem i stan rf	0	0	27
Verkkosaaren pohjoisosan kelluvat asunnot						
10619/1	W/A-1	1 200	JMV-Research Oy	0	0	12
10619/2	W/A-1	1 600	JMV-Research Oy	0	0	16
10619/3	W/A-1	1 450	Marina Housing Oy	0	0	15
10619/4	W/A-1	1 050	Sito Rakennuttajat Oy	0	0	11
Koksikadun kolmio						
10624/1	AK	6 600	varaamatta	0	660	66
10624/2	AK	7 700	varaamatta	0	770	77
Sompasaari						
10630/1	AK	2 500	Asuntotuotantotoimisto	0	250	25
10630/2	AK	3 250	Asuntotuotantotoimisto	0	325	33
10630/3	AK	3 800	Asuntotuotantotoimisto	0	380	38
10630/4	AK	3 900	Asuntotuotantotoimisto	0	390	39
10631/1	AK	3 150	Lemminkäinen Talon Oy	0	315	32
10631/2	AK	3 400	Lemminkäinen Talon Oy	0	340	34
10631/3	AK	4 250	Lemminkäinen Talon Oy	0	425	43
10631/4	AK	2 750	Lemminkäinen Talon Oy	0	275	28
10632/1	AK	3 200	Setlementti-asunnot Oy	0	320	32
10632/2	AK	4 300	Oulun Rakennusteho Oy	0	430	43
10632/3	AK	3 800	Saraco D&M Oy	0	380	38
10632/4	AK	3 200	A-Kruunu Oy	0	320	32
10633/1	AK	3 150	Rakennusliike Lapti Oy	0	315	32
10633/2	AK	3 400	Rakennusliike Lapti Oy	0	340	34
10633/3	AK	4 900	Rakennusliike Lapti Oy	0	490	49
10633/4	AK	2 750	Rakennusliike Lapti Oy	0	275	28
10634/1	AK	3 200	varaamatta	0	320	32
10634/2	AK	4 000	varaamatta	0	400	40
10634/3	AK	3 200	varaamatta	0	320	32
10634/4	AK	3 800	varaamatta	0	380	38
10635/1 *	AK	3 150	Rakennusosakeyhtiö Hartela	0	315	32
10635/2 *	AK	3 400	Rakennusosakeyhtiö Hartela	0	340	34
10635/3 *	AKS	4 250	Rakennusosakeyhtiö Hartela	0	425	43
10635/4 *	AK	2 750	Rakennusosakeyhtiö Hartela	0	275	28
10636/1	AK	4 700	varaamatta	0	470	47
10636/3	AK	3 400	varaamatta	0	340	34
10636/4	AK	3 500	varaamatta	0	350	35
10636/5	AK	2 100	varaamatta	0	210	21
10636/6	AK	5 050	varaamatta	0	505	51
10637/1	AK	3 400	varaamatta	0	340	34
10637/2	AK	4 000	varaamatta	0	400	40
10637/3	AK	3 400	varaamatta	0	340	34
10637/4	AK	3 800	varaamatta	0	380	38
Sopimusalue yht.		236 120		0	15 462	2 368

- Osakasyhteisöt merkitsevät sopimusalueella taulukon mukaisesti yhteispihatonttien osalta C2-osakkeita ja yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin osalta D-osakkeita. Sen sijaan autopaikkoja koskevia B2-osakkeita ei merkitä sopimusalueella.

- C2-osakkeiden omarahoitussuus muodostuu yhteiskerhotilojen toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena käytetään 59,16 euroa / asemakaavan mukainen k-m².

- D-osakkeiden omarahoitussuus muodostuu yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena käytetään 12,24 euroa / asemakaavan mukainen k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa / k-m² ja alueportaa 1,53 euroa / k-m²).

- Palveluyhtiön B2-osakkeita merkitään yksi (1) jokaista palveluyhtiön hallinnoimalla maantasoisella LPA-tontilla sijaitsevaa autopaikkaa kohden. Autopaikkojen lukumäärässä otetaan huomioon tontille merkityt asuintilojen lisäksi myös muut pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat, kuten li-tilat.

- Palveluyhtiön C2-osakkeita merkitään yksi (1) kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä (k-m²) kohti. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliometriin pyöritys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

- Palveluyhtiön D-osakkeita merkitään yksi (1) kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliometriin pyöritys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.

- Palveluyhtiön hallintaan tulevat AH-yhteispihatontit ovat:
Sompasaari - 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7, 10637/5
Capellan puistotien kortteli - 10627/5, 10628/6
Koksikadun kolmio - 10624/4

- Sompasaaren alueen LPA-tontteja 10639/1 ja 10640/1 sekä Verkkosaaren pohjoisosan kelluvien asuntojen LPA-tontteja 10614/2 ja 10616/2 ei luovuteta Kalasataman Palvelu 2 Oy:n hallintaan.

* = Sompasaaren kortteliin 10635 on valmistella tonttijako, jossa tonttikohdattais rakennusoikeudet on tarkoitettu jakaa seuraavasti: tontti 10635/1 = 2 550 k-m², tontti 10635/2 = 3 200 k-m², tontti 10635/3 = 3 000 k-m², tontti 10635/4 = 4 800 k-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeus noudattaa asemakaavaan merkittyä rakennusoikeuden määrää.

Kalasadaman Palvelu Oy

LOPULLINEN

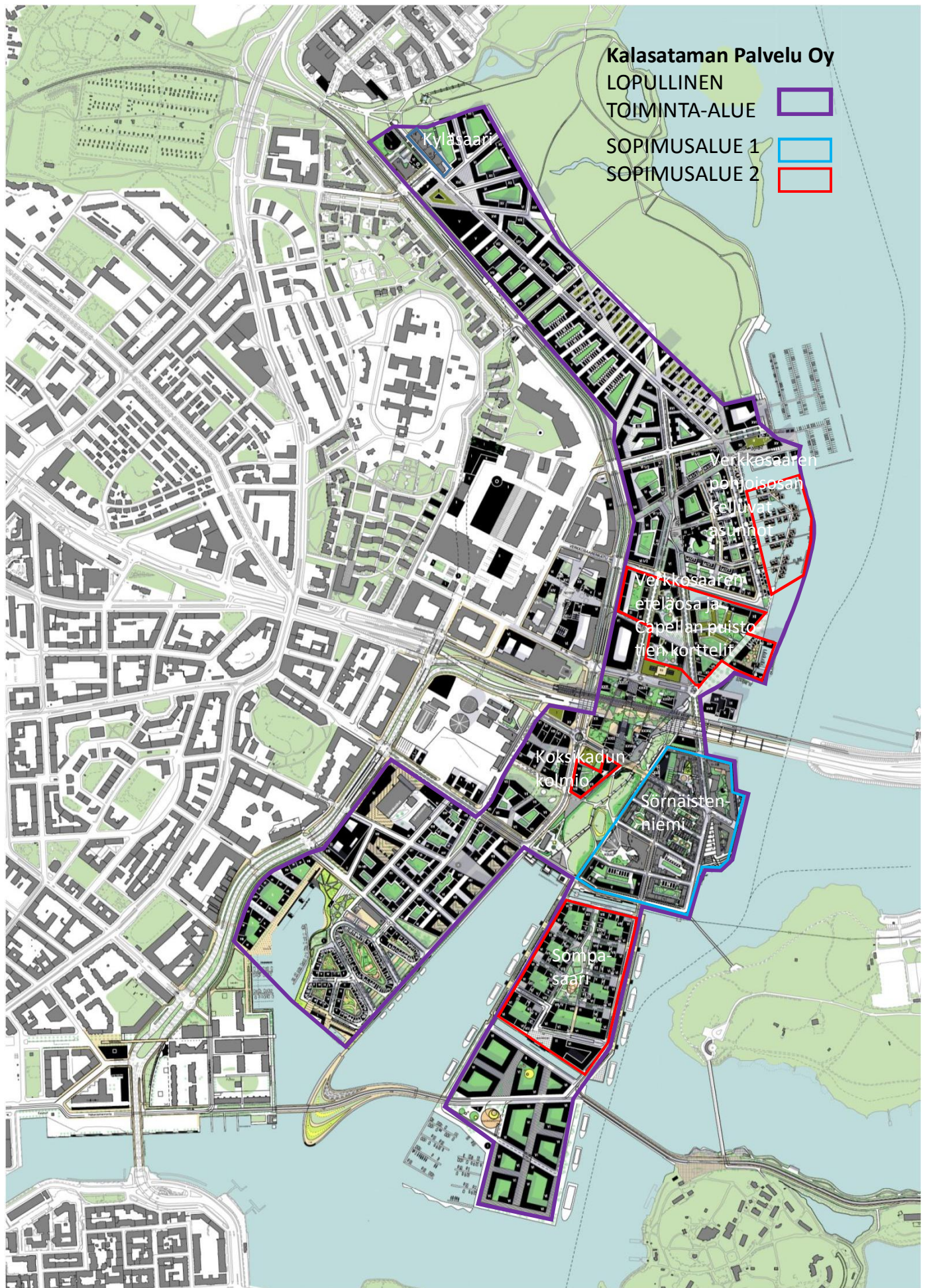
TOIMINTA-ALUE

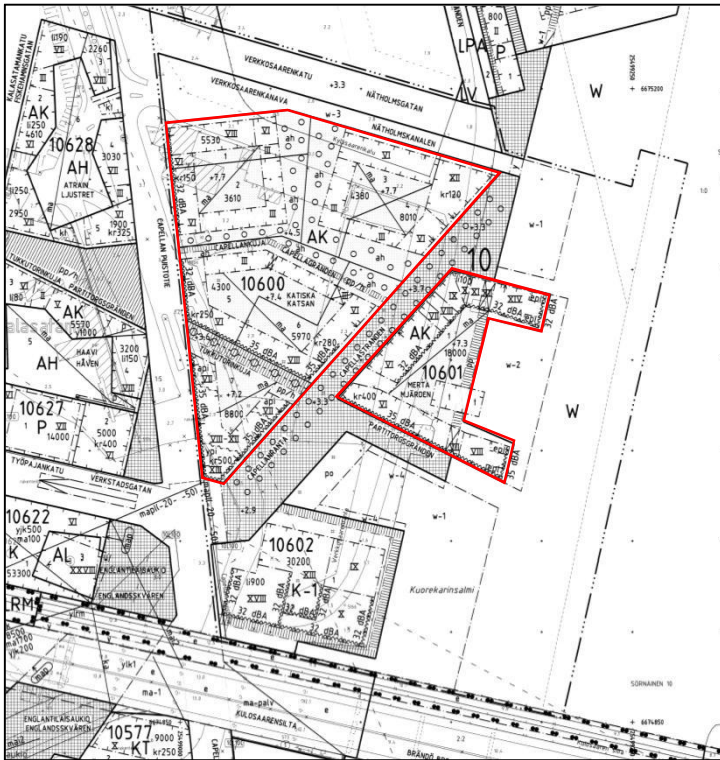


SOPIMUSALUE 1

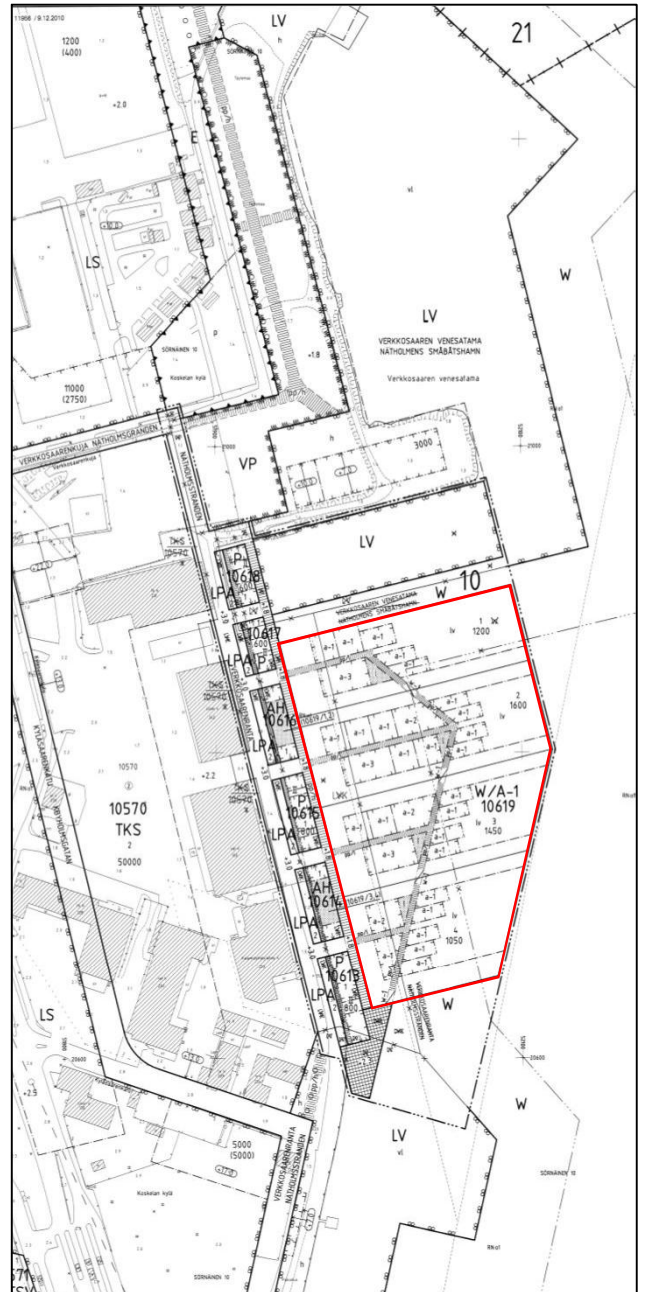


SOPIMUSALUE 2

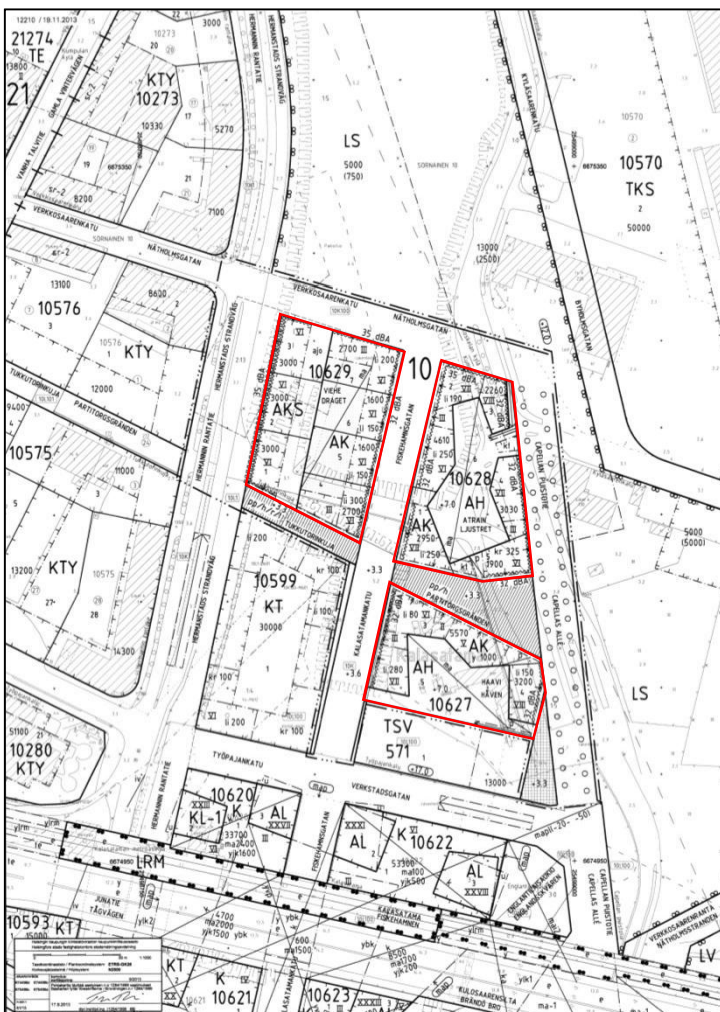




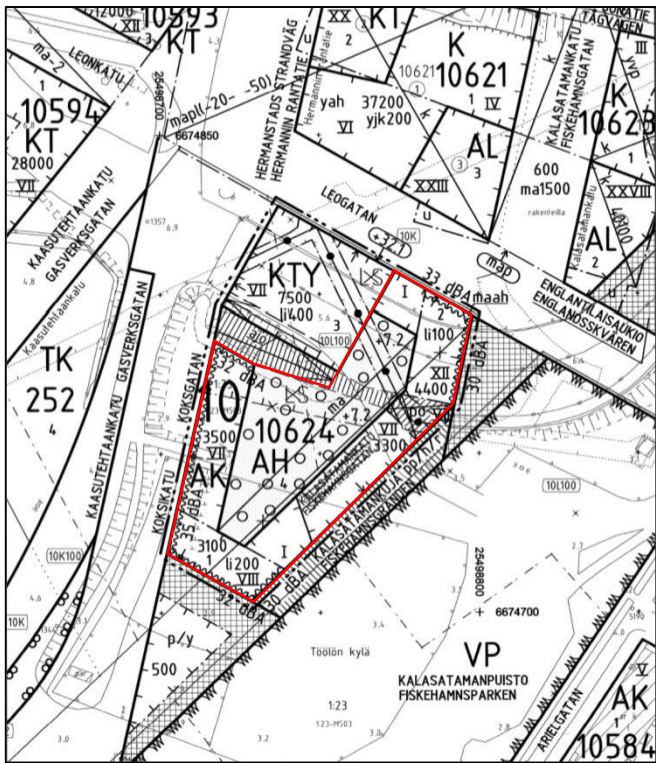
Verkkosaaren eteläosa
(asemakaava nro 12284)



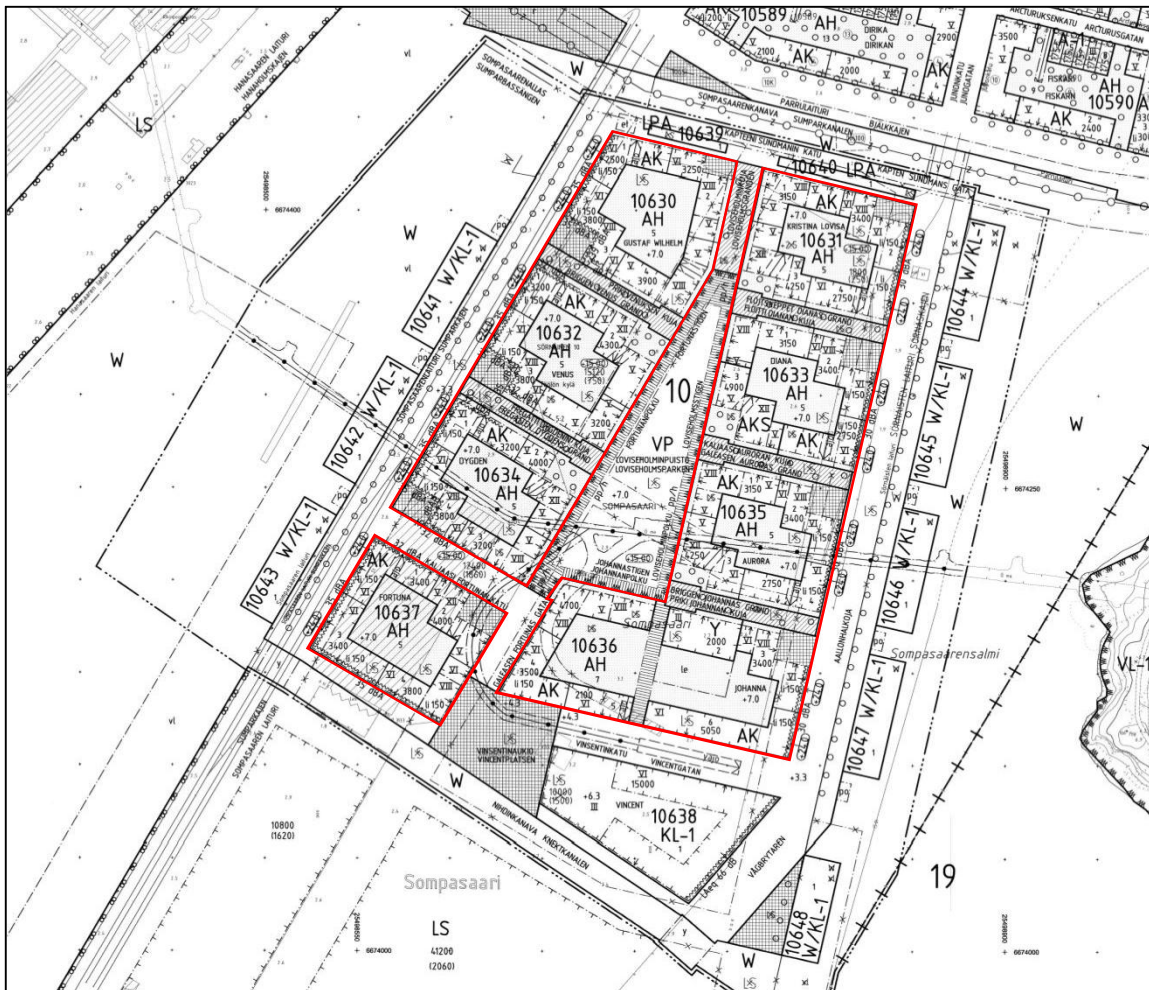
**Verkkosaaren pohjoisosan
kelluvat asunnot**
(asemakaava nro 11956)



Capellan puistotien korttelit
(asemakaava nro 12210)



Koksikadun kolmio
(asemakaava nro 12291)



Sompasaari
(asemakaava nro 12200)