

KESKI-PASILAN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVA YHTEISTOIMINTASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 YIT Rakennus Oy (jäljempänä myös "YIT")

Y-tunnus 1565583-5
PL 36
00621 Helsinki

1.2 Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä myös "Senaatti")

Y-tunnus 1503388-4
PL 237
00531 Helsinki

1.3 Helsingin kaupunki (jäljempänä myös "Kaupunki"),

jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Edellä mainitut osapuolet jäljempänä myös "Osapuolet" tai "Osapuoli" siten kuin asiayhteys edellyttää.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Senaatti-kiinteistön, Helsingin kaupungin, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välillä 29.1.2014 allekirjoitettuun Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimukseen perustuen YIT on sitoutunut jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamiseen Keski-Pasilan keskukseseen (jäljempänä "Tripla").

YIT Rakennus Oy on järjestänyt koko Keski-Pasilan osalta alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän kilpailutuksen julkisen hankintamenettelyn kaltaisesti neuvottelumenettelyllä ja valinnut toimittajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Marimatic Oy:n. YIT on kilpailuttanut mainitun järjestelmän siten, että järjestelmään sisältyy optio liittää Triplan pohjoispuoleinen Ratapihakortteleiden alue sekä Triplan eteläpuoleinen Tornialue osaksi järjestelmää, jolloin järjestelmä palvelisi alueellisena jätteen putkikeräysjärjestelmänä.

YIT on perustanut Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n (Y-tunnus 2719025-4, jäljempänä myös "Jäteyhtiö") omistamaan, toteuttamaan, hallinnoimaan ja ylläpitämään jätteen putkikeräysjärjestelmää sekä tuottamaan omakustannusperusteisia jätteen putkikeräyspalveluita osakkeenomistajilleen. Jäteyhtiö on merkitty 27.10.2015 kaupparekisteriin.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:ssä on yhtiöjärjestyksen mukaan yksi (1) A-osake ja B-osakkeita. B-osakkeita merkitään merkintäsopimuksen mukaisesti 1 kpl / k-m². B-osakkeet eivät tuota Jäteyhtiössä äänioikeutta. YIT Rakennus Oy merkinnyt Jäteyhtiön perustajaosakkaana A-osakkeen ja käyttää Jäteyhtiössä päätösvaltaa sekä putkikeräysjärjestelmään liittyvät tonttien omistajat tai jäljempänä kohdassa 8 tarkoitetut vuokralaiset (myöhemmin vuokralainen) merkitsevät kunkin tontin tai tontin määräosan luovutuksen jälkeen B-osakkeita. Yhtiön hallinto ja päätösvalta on tarkoitus luovuttaa B-osakkeenomistajille alueellisen putkikeräysjärjestelmän tultua kokonaisuudessaan toteutetuksi. Yhtiöjärjestys on liitteenä 1.

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki ovat käsitelleet jätteen putkikeräysjärjestelmän laajentamista alueelliseksi Suomen valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmän kokouksessa 15.10.2015 siten, että edellä mainittu alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä käsittäisi myös Ratapihakortteleiden alueen ja Tornialueen. Tämän jälkeen Kaupungin toimivaltainen elin (khs) on päättänyt _____._____ 2016 edellä mainittujen alueiden liittymisestä mainittuun järjestelmään ja siihen liittyvien jäljempänä kohdassa 4. mainittujen sopimusmallien hyväksymisestä.

3. ALUEELLISEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN LAAJUUS

Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmä käsittää Triplan lisäksi Triplan pohjoispuolisen Ratapihakortteleiden alueen sekä Triplan eteläpuolisen Tornialueen. Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän suunniteltu laajuus on esitetty liitteissä 2A ja 2B.

Liitteissä 2A ja 2B on kuvattu alueellisten runkoverkkojen alustavat linjaukset sekä kiinteistöliittymien alustavat määrät ja sijainnit, joiden mukaan kustannusarviot alueille on laadittu. Suunnitelmat tarkentuvat Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen asemakaavoituksen ja rakennusten suunnittelun myötä myöhemmin.

Jätteiden koonta-asema sijoitetaan Triplan pysäköintilaitokseen tasolle +5.500. Koonta-aseman sijainti ja alustava suunnitelma on esitetty liitteessä 3. Kiinteistö Oy Triplaparkki vuokraa pitkäaikaisella sopimuksella koonta-aseman tilat Jäteyhtiölle, joka sijoittaa koonta-asemalle putkikeräysjärjestelmään kuuluvat tarpeelliset koneet, laitteet, putket tai muut vastaavat osat.

Putkikeräysjärjestelmän merkittävistä laajuuden muutoksista voidaan sopia vain Osapuolten kesken yhteisesti.

4. ALUEELLISTA JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAT SOPIMUKSET

Alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevat seuraavat sopimukset:

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n ja Marimatic Oy:n väliset sopimukset:

1. Hankintasopimus, pääsopimus (hankinnan pääehdot, mm. yksikköhinnat)
2. Palvelusopimus (mm. palvelun laatu ja kesto 20 v. ensimmäisestä vaiheesta)
3. Kunkin investointivaiheen KVR-urakkasopimus (hankintasopimuksen liitteenä, muodostuu hankintasopimuksen yksikköhinnoin korotettuna sopimuksen mukaisin indeksikorotuksin ym.)

Hankintasopimus on liitteenä 4 ja palvelusopimus liitteenä 5.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy allekirjoittaa kunkin Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tontin tai tontin määräosan omistajan tai vuokralaisen kanssa seuraavat sopimukset:

- a. Suunnittelu- ja toteutussopimus
- b. Merkintäsopimus
- c. Käyttösojimus
- d. Osakassopimus (merkintäsopimuksen liitteenä, allekirjoitetaan hallinnon luovutuksen yhteydessä)

Edellä mainitut sopimukset tullaan allekirjoittamaan YIT Rakennus Oy:n, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin yhteisesti hyväksymässä muodossa tämän sopimuksen liitteinä 6 – 9 olevien luonnosten mukaisina.

Sopimusluonnoksiin (1., 2. ja 3.) voidaan tehdä vain kaikkien Osapuolien ja Marimatic Oy:n yhteisesti hyväksymiä muutoksia.

Sopimusluonnoksiin (a., b., c. ja d.) voidaan tehdä vain kaikkien Osapuolien yhteisesti hyväksymiä muutoksia. Tässä kohdassa mainittuihin muutoksiin tarvitaan kuitenkin vain niiden Osapuolien suostumus, joita asia koskee, jos esitetty muutos ei estä eikä huononna muiden Osapuolien tai alueiden po. sopimuksissa sovittujen oikeuksien käyttämistä, eikä velvollisuuksien täyttämistä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että YIT on velvollinen A-osakkeenomistajana Triplan alueen viimeisen rakentamisvaiheen valmistumiseen saakka (arviolta 2022) osaltaan joka tapauksessa huolehtimaan siitä, että Jäteyhtiö putkikeräysjärjestelmän tilaajana ja omistajana täyttää rakentamista ja ylläpitoa koskevat 12.2.2016 allekirjoitetun hankintasopimuksen ja palvelusopimuksen tilaajan velvoitteet siten, että järjestelmän häiriötön ja tehokas toiminta voidaan turvata.

5. KUSTANNUSTEN JAKOPERIAATTEET JA KUSTANNUSARVIO

Koonta-asema

Koonta-aseman tilan ja sen talotekniikan investointikustannukset maksaa vuokranantaja Kiinteistö Oy Triplaparkki.

Jäteyhtiön koonta-asemaan sijoittamien jätteen putkikeräysjärjestelmän koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien investointikustannukset jaetaan liitteiden 10A ja 10B mukaisesti alueittain (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) 1/3 periaatteella. Koonta-aseman vuokran jakamisperusteista on mainittu jäljempänä käyttökustannusten määräytymistä koskevassa kohdassa.

Runkoputket ja kiinteistöliittymät (tonttikohtaiset syöttöpisteet ja putket)

Kukin alue (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) vastaa omien runkoputkiensa ja kiinteistöliittymiensä (tonttikohtaiset syöttöpisteet ja putket) investointikustannuksista. Selvyyden

vuoksi todetaan, että runkoputkilla tarkoitetaan kutakin aluetta palvelevaa järjestelmään liittyvien tonttien ulkopuolella sijaitsevaa runkoputkistoa. Tällä tarkoitetaan myös Triplan pysäköintilaitoksen läpi kulkevan Tornialuetta palvelevaa runkoputkea.

Kunkin alueen sisällä yleisillä alueilla olevien runkoputkien investointikustannukset jakautuvat po. alueen tonttien tai tonttien määräosien omistajien tai vuokralaisten (yhtiöiden) kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Kiinteistöliittymän investointikustannukset jaetaan niiden tonttien tai tonttien määräosien omistajien tai vuokralaisten kesken rakennusoikeuksien suhteessa, jotka käyttävät mainittua liittymää.

Kustannukset sisältävät jätteen putkikeräysjärjestelmän investointikustannusten lisäksi maanrakennustöiden kustannukset yleisillä alueilla ja rakennuttamisen kustannukset. Kukin tontti tai tontin määräosa vastaa kiinteistöliittymänsä maanrakennustöistä ja siitä aiheutuvista kustannuksista tontillaan.

Ratapihakorttelin ring-line

Mikäli Senaatti ja Kaupunki päättävät erikseen, että Ratapihakortteleiden runkoputkisto toteutetaan ns. ring-line putkistona, tällöin kohdistetaan tästä aiheutuvat investointikustannukset Ratapihakortteleiden tonteille. Ring-linen koonta-asemalle aiheuttamat lisäkustannukset jaetaan kuitenkin alueittain (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) 1/3 periaatteella. YIT:n on järjestettävä rahoitus myös ring-linen katualueille (Veturitie, Firdonkatu ja Tornikuja) toteutettavalle runkoputkistolle aiheuttamille lisäkustannuksille.

Tämän sopimuksen liitteinä 10A ja 10B olevat kustannusarviot, joista ilmenevät single-linen ja ring-linen kustannukset, perustuvat ring-linen osalta siihen, että päätös ring-linen toteuttamisesta tehdään 31.5.2016 mennessä.

Jätteenputkikeräysjärjestelmän Investointikustannuksien kustannusarvio

Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän kustannusarvio ja tämän mukainen kustannusjako Triplan, Tornialueen ja Ratapihakortteleiden alueiden osalta edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti on esitetty liitteissä 10A ja 10B. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ratapihakortteleiden ja Tornialueen asemakaavoitus on kesken ja kustannusarviot perustuvat liitteen 10 mukaisesti rakennusoikeuden määrää koskeviin arvioihin, jotka perustuvat Ratapihakortteleiden asemakaavaehdotusluonnokseen 29.1.2016 ja vuonna 2015 laadittuun Tornialueen kilpailuohjelmaluonnokseen. Rakennusoikeudet, ja siten po. alueiden investointikustannukset, täsmentyvät lainvoimaiseksi tulleiden asemakaavojen mukaisiksi.

Jätteen putkikeräysjärjestelmän kustannusarviota korotetaan liitteenä 4 olevan hankintasopimuksen indeksiehdon mukaisesti.

Käyttökustannusten määräytyminen

Kunkin alueen (Tripla, Tornialue ja Ratapihakorttelit) jokainen tontti tai tontin määräosa osallistuu koko jätteen putkikeräysjärjestelmän (jäteaseman koneiden, laitteiston, putkien ja muiden vastaavien osien, runkoverkon ja kiinteistöliittymien) osalta hallinto-, ylläpito-, uusimis- ja peruskorjauskustannuksiin rakennusoikeuksien suhteessa sekä jätemäärien mukaan (syöttökerrat) ja muutoin liitteen 8 olevan käyttö sopimuksen mukaan.

Marimatic Oy:lle liitteenä 5 olevan palvelusopimuksen mukaisesti määräytyvä, kunkin tontin tai tontin määräosan omistajan tai vuokralaisen suoritettavaksi tuleva, käyttökustannus perustuu kiinteään osuuteen, rakennusoikeuden mukaan määräytyvään osuuteen ja jätemäärään perustuvaan osuuteen.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy tekee Kiinteistö Oy Triplaparkin kanssa 30 vuoden määräaikaisen toimitilavuokrasopimuksen koonta-aseman tilan vuokrauksesta 12 €/m²/kk pääomavuokralla. Vuokraa tarkistetaan vuokrasopimuksen mukaisesti elinkustannusindeksiin sidotulla indeksiehdollalla (perusindeksinä käytetään maaliskuun 2016 tasoa). Koonta-aseman vuokra jaetaan kulloinkin toteutettujen ja käyttöön otettujen rakennusoikeuksien (rakennusoikeuksia vastaavien merkittyjen B-osakemäärien) suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Jäteyhtiöllä on solmittavan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti edellä mainitun määräajan jälkeen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta tuolloin voimassa olevin tavanomaisin ja kohtuullisin ehdoin.

Ylläpidosta sovitaan erikseen periaatteella, että Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy vastaa tilan ylläpidosta tai mikäli vuokranantajan kanssa niin sovitaan, ylläpitokustannuksista.

Kunkin alueen tontti tai tontin määräosa vastaa vain osaltaan Jäteyhtiön kanssa tehtävien sopimusten mukaisesti putkikeräysjärjestelmän investointi- ja käyttökustannusten suorittamisesta Jäteyhtiölle.

6. ALUEELLISEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN INVESTOINTIVAIHEIDEN AIKATAULU

Jätteen putkikeräysjärjestelmä rakennetaan vaiheittain Keski-Pasilan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Jätteen putkikeräysjärjestelmän ensimmäinen investointivaihe, koonta-asema, valmistuu ja otetaan käyttöön syksyllä 2019. Toinen investointivaihe, Triplan jätteen putkikeräysjärjestelmä, rakentuu ja otetaan käyttöön vaiheittain siten, että Triplan järjestelmän valmistumisen tavoiteaikataulu on vuoden 2021 loppuun mennessä ja määräytyy tarkemmin Tripla-projektin rakentamisen mukaisesti. Koonta-aseman rakentamisesta ja Triplan putkikeräysjärjestelmän rakentamisesta laaditaan KVR-urakkasopimukset.

Seuraavia investointivaiheita palvelevana valmistelevana rakentamisena toteutetaan myös Triplan rakentamisen aikana valmistuville ympäröiville katualueille: Veturitien, Firdonkadun ja Tornikujan katurakentamisen yhteydessä toteutetaan katujen alle sijoitettavat, alueita palvelevat, jätteen putkikeräysjärjestelmän runkoputkistot vuoden 2019 loppuun mennessä. Em. katujen runkoputkistojen rakentamisesta tehdään erillinen KVR-urakkasopimus.

Ratapihakortteleiden rakentamisen tavoiteaikataulu on 2018 – 2028.

Tornialueen rakentamisen tavoiteaikataulu on 2019 – 2029.

Edellä sanotut alueiden rakentamiset jakautuvat tontti- ja/tai yhtiökohtaisiin rakennusvaiheisiin. Kukin toteutettava rakennusvaihe muodostaa oman investointivaiheensa.

7. ALUEELLISEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN RAHOITUS

YIT Rakennus Oy, Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n perustajaosakkaana, rahoittaa osakaslainalla edellä mainitun hankintasopimuksen mukaisen koonta-aseman koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien rakentamisen, ja lisäksi Triplan rakentamisen aikana rakennettavien Veturitien, Firdonkadun ja Tornikujan alle tulevat jätteen putkikeräysjärjestelmän runkolinjat hankintasopimuksen ja liitteiden 11A ja 11B mukaisesti. Triplan kiinteistönomistajat kattavat osuutensa koonta-asemasta merkintäsopimustensa mukaisesti.

YIT Rakennus Oy:n em. periaatteen mukaisesti rahoitettavaksi tuleva määrä perustuu seuraaviin arvioihin: Tornialueen ja Ratapihakortteleiden osuus koonta-aseman koneiden, laitteiden, putkien tai muiden vastaavien osien rakentamiskustannusten osalta 1.4 M€ sekä Tornialueen ja Ratapihakortteleiden liitteiden 11A ja 11B mukaisten runkoputkien osalta maanrakennustöineen 0,73 M€ (+ ALV) single-line ja 1,0 M€ (+ALV) ring-line. Mikäli toteutuneet kustannukset poikkeavat em. arvioista, sovitaan arviot ylittävien kustannusten osalta rahoituksesta erikseen.

Helsingin kaupunki varautuu tarvittaessa järjestämään Jäteyhtiölle Ratapihakortteleiden ja Tornialueen runkoverkon myöhempien osien toteuttamisen rahoittamiseen tarvittavan turvaavan vakuuden. Arvio kaupungin takaaman lainan määrän osuudeksi on 1,3 M€.

YIT Rakennus Oy:n korko osakaslainalle on 5,0 % marginaali sidottuna euribor 12 kk. Vähimmäiskorko on 5,0 %. Osakslainan nostamisesta sovitaan erikseen ja korko määräytyy kulloinkin nostetulle lainaosuudelle edellä mainitun mukaisesti.

Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy sitoutuu osakslainan myöntämisen yhteydessä suorittamaan edellä mainitun määrän lyhentämättömänä korkoineen YIT Rakennus Oy:lle osakslainan lyhennyksenä sitä mukaan kuin Tornialueen ja/tai Ratapihakortteleiden tontteja luovutetaan edellä mainituin periaattein niiden luovutuksensaajille.

Mikäli kuitenkin 31.12.2029 mennessä (noin kymmenen (10) vuoden kuluttua ensimmäisen investointivaiheen valmistumisesta, koonta-asema) kaikkia Tornialueen ja/tai Ratapihakortteleiden tontteja ei ole luovutettu siten, että tonttien tai tonttien määräosien omistajat tai vuokralaiset olisivat suorittaneet osaltaan osakkeiden merkintähinnat Jäteyhtiölle (ja Jäteyhtiö YIT:lle), Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että Jäteyhtiön A-osakkeenomistajana oleva taho järjestää Jäteyhtiölle Tornialueen ja/tai Ratapihakorttelin tonttien puolesta rahoituksen tai vakuuden, jolla Jäteyhtiö voi maksaa YIT:lle tuolloin vielä jäljellä olevan osakslainan korkoineen.

8. TRIPLAN, RATAPIHAKORTTELEIDEN JA TORNIALUEEN LIITTYMINEN JÄRJESTELMÄÄN

YIT, Senaatti-kiinteistöt ja Kaupunki sitoutuvat sisällyttämään Triplan, Tornialueen ja Ratapihakortteleiden tonttien kilpailuohjelmiin ja luovutusasiakirjoihin (kauppari, vuokrasopimus) velvoittavat ehdot siten, että kunkin mainitun alueen tontin tai tontin määräosan luovutuksensaaja (omistaja tai vuokralainen) on velvollinen liittämään rakennukset jätteen putkikeräysjärjestelmään ja tekemään kohdassa 4. mainitut tonttikohtaiset sopimukset (a - d) Jäteyhtiön kanssa.

Tällöin Osapuolet ovat velvolliset huolehtimaan erityisesti siitä, että tonttien kilpailuohjelmiin ja luovutusasiakirjoihin sisällytettävien velvoittavien ehtojen mukaan kunkin tontin tai

tontin määräosan omistaja tai vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti Jäteyhtiön B-osakkeita ja suorittamaan osaltaan osakkeiden merkintähinnoilla järjestelmän investointikustannukset (kuten YIT Rakennus Oy:n perustajaosakkaana rahoittamien koonta-aseman koneiden yms., runkoputkien ja kiinteistöliittymien tai Kaupungin takaamat investointikustannukset) Jäteyhtiölle viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kunkin tontin tai tontin määräosan kauppakirjan tai pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Jäteyhtiö suorittaa tonteilta saamansa osakkeiden merkintähinnat edellä kohdassa 7. mainitulla tavalla osakaslainan lyhennyksenä YIT:lle. YIT:n myöntämän osakaslainan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi osakkeiden merkintähinnat (rahoitusosuus) jäävät Jäteyhtiölle.

Kunkin tontin omistajan tai vuokralaisen (yhtiön) osuus kohdan 5. mukaisesti määräytyvistä aluekohtaisista kustannuksista määräytyy tontin rakennusoikeusmäärän mukaan, riippumatta rakennusoikeuden käyttötarkoituksesta, ellei kohdassa 5. ole jonkin asian osalta toisin sovittu kustannusjaosta. Muilta osin kustannusosuus määräytyy kohdassa 4. sanottujen sopimusten (a – d) ehtojen mukaisesti.

9. YHTIÖRAKENNE, HYVÄ HALLINNOINTITAPA JA HALLINNON LUOVUTUKSEN PERIAATTEET

Hallintoperiaatteet

YIT Rakennus Oy on merkinnyt Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n perustajaosakkaana A-osakkeen ja käyttää Jäteyhtiössä päätösvaltaa. Tämän vuoksi YIT on velvollinen kaikin käytettävissä olevin keinoin huolehtimaan, että Jäteyhtiössä noudatetaan hyvän hallinnointitavan periaatteita, kuten osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, läpinäkyvyyttä ja ennakointia.

Yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa, että kaikki osakkeet tuottavat Jäteyhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Jäteyhtiön yhtiökokous, hallitus tai toimitusjohtaja ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua Jäteyhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Edellä mainittu tarkoittaa myös sitä, ettei Jäteyhtiössä saa myöskään tehdä sellaisia päätöksiä, jotka heikentävät tai vaikeuttavat Ratapihakortteleiden tonttien ja/tai Tornialueen tonttien liittymistä putkikeräysjärjestelmään tai niiden oikeuksia tai toisaalta lisäävät yksittäisten tonttien velvoitteita ja/tai kustannuksia suhteessa Triplan tontteihin. Jäteyhtiön hallintoa on hoidettava siten, että Triplan, Ratapihakortteleiden ja Tornialueen tontteja kohdellaan mahdollisimman yhdenvertaisesti ja samojen periaatteiden mukaan, elleivät painavat syyt muuta edellytä.

Läpinäkyvyysperiaate tarkoittaa jatkuvaa avointa tiedottamista Jäteyhtiön asioista osakkeenomistajille ja asukkaille sekä myös Senaatille ja Kaupungille. Ennakointi tarkoittaa Jäteyhtiön tulevaisuuteen valmistautumista hyvissä ajoin selvityksin ja suunnitelmin. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että Jäteyhtiön taloutta on hoidettava mahdollisimman huolellisesti ja tarvittaessa varauduttava hyvissä ajoin etukäteen järjestämään Jäteyhtiölle tarvittavaa lisärahoitusta.

Lisäksi YIT on velvollinen A-osakkeenomistajana Triplan alueen viimeisen rakentamisvaiheen valmistumiseen saakka osaltaan huolehtimaan siitä, että Jäteyhtiö putkikeräysjärjestelmän

tilaajana ja omistajana täyttää rakentamista ja ylläpitoa koskevat 12.2.2016 allekirjoitetun hankintasopimuksen ja palvelusopimuksen tilaajan velvoitteet siten, että järjestelmän teknillinen ja toiminnallinen laatutaso vastaa vähintään sitä, mitä tehdyissä sopimuksissa edellytetään.

YIT ei ole oikeutettu luovuttamaan Jäteyhtiön A-osaketta ja päätösvaltaa kolmannelle ilman Senaatin ja Kaupungin suostumusta ennen kuin tässä sopimuksessa tarkoitettu Triplan alue on kokonaisuudessaan toteutettu valmiiksi. A-osakkeen luovutuksessa on noudatettava jäljempänä seuraavassa kohdassa mainittuja periaatteita.

Hallinnon luovuttaminen vaiheittain

YIT pitää Jäteyhtiön A-osakkeen omistuksessaan Triplan alueen viimeisen rakennusvaiheen valmistumiseen saakka (Triplan viimeisen kiinteistö-/asuntoyhtiön käyttööntoon saakka) sekä vastaa sinä aikana yhtiön hallinnosta ja muista A-osakkeenomis-tajalle kuuluvista velvoitteista. YIT:n luopuessa A-osakkeestaan jatkossa Ratapihakortteleiden ja Tornialueen rakentamisen osalta A-osakkeenomistajana toimii jäljempänä mainittujen periaatteiden mukaisesti Kaupunki tai Senaatin, Kaupungin ja YIT:n yhteisesti määräämä tai hyväksymä taho vastaten po. alueiden osalta Jäteyhtiön hallinnosta, investoinneista ja rahoituksesta siltä osin kuin YIT ei ole tämän sopimuksen mukaan velvollinen niitä hoitamaan.

YIT:n luopuessa A-osakkeestaan Triplan valmistumisen jälkeen tai mikäli Senaatti ja Kaupunki päättävät hyväksyä YIT:n irtautumisen Jäteyhtiöstä ja sen A-osakkeen luovuttamisen jo ennen mainittua ajankohtaa, niin tällöin Osapuolet sitoutuvat toimimaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

YIT on velvollinen ensisijaisesti neuvottelemaan A-osakkeen luovutuksesta Kaupungin kanssa noudattaen jäljempänä mainittuja periaatteita. YIT on velvollinen toissijaisesti luovuttamaan A-osakkeen Senaatin, Kaupungin ja YIT:n yhteisesti määräämälle tai hyväksymälle taholle tällaisissa luovutuksissa noudatettavin kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin. A-osake luovutetaan lähtökohtaisesti merkintähintaa vastaavasta hinnasta, elleivät Osapuolet muuta sovi. Lisäksi A-osakkeen luovutuksensaajan tulee tällöin sitoutua huolehtimaan kohdassa 7. mainituksessa aikataulussa ja tavalla siitä, että Jäteyhtiö voi maksaa YIT:lle tuolloin vielä jäljellä olevan osakaslainan korkoineen.

Hallitus

Senaatilla on oikeus nimittää Jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kaupungilla on myös oikeus nimittää Jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Lisäksi YIT:llä tai sen nimeämällä Triplan alueen kiinteistönomistajilla on oikeus nimittää Jäteyhtiön hallitukseen yksi varsinainen jäsen sen jälkeen, kun YIT on luopunut A-osakkeestaan. Tämän hallituksen jäsenen tehtävä on valvoa Triplan alueen kiinteistöjen etua ja sopimuksen mukaista yhdenvertaista kohtelua, mutta ei puuttua Ratapihakortteleiden tai Tornialueen järjestelmien rakentamiseen. Oikeus tämän hallituksen jäsenen nimeämiseen päättyy, kun kaikki B-osakkeet muutetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi. A-osakkeenomistajalla on oikeus nimittää loput hallituksen varsinaiset jäsenet ennen Jäteyhtiön hallinnon luovutusta B-osakkeenomistajille.

Keski-Pasilan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän tultua kokonaisuudessaan toteutetuksi Jäteyhtiön hallinto ja päätösvalta on tarkoitus luovuttaa B-osakkeenomistajille. Jäteyhtiön hallinnon luovutuksen tarkan ajankohdan päättää Jäteyhtiön hallitus.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan päättämällä Jäteyhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että B-osakkeet tuottavat äänioikeuden sekä muut osakeoikeudet osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti tuolloin tarkemmin päätettävien ehtojen. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttää myös Senaatin ja Kaupungin suostumuksen.

Edellä sanotulla tavalla Osapuolet hyväksyvät sen, että Triplan valmistuttua YIT luopuu A-osakkeestaan.

Hallinnon luovutuksen ja osakelajin muuntamisen edellytyksenä on, että kukin B-osakkeenomistaja sitoutuu hallinnon luovutuksen yhteydessä Jäteyhtiön osakassopimukseen sekä muihin Jäteyhtiön yhtiökokouksen mahdollisesti asettamiin kohtuullisiin ehtoihin. Osakassopimus sisältää edellä tässä kohdassa sanotut ehdot eri alueiden investointien ja ylläpidon kustannusten kohdentamisesta ja päätöksenteosta.

10. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeudessa.

11. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on Osapuolien osalta voimassa siihen saakka, kunnes Keski-Pasilan alueellinen jäteputkikeräysjärjestelmä on kokonaisuudessaan valmistunut ja kunnes Jäteyhtiön hallinto on luovutettu sopimusalueen tonttien tai tonttien määräosien omistajille ja vuokralaisille, elleivät Osapuolet yhdessä toisin sovi.

12 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Helsingissä _____kuun __. päivänä 2016.

YIT RAKENNUS OY

Kari Kauniskangas
toimitusjohtaja

SENAATTI-KIINTEISTÖT

Jari Sarjo
toimitusjohtaja

HELSINGIN KAUPUNKI

LIITTEET

- 1 Keski-Pasilan jätteen putkikeräys Oy:n yhtiöjärjestys
- 2A Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän laajuus alueittain, runkoputkistot ja kiinteistöliittymät, single-line
- 2B Keski-Pasilan jätteen putkikeräysjärjestelmän laajuus alueittain, runkoputkistot ja kiinteistöliittymät, ring-line
- 3 Koonta-aseman sijainti ja alustava suunnitelma
- 4 Hankintasopimus
- 5 Palvelusopimus
- 6 Suunnittelu- ja toteutussopimus
- 7 Merkintäsopimus
- 8 Käyttöopimus
- 9 Osakassopimus (hallinnon luovutuksen yhteydessä)
- 10A Kustannusarvio ja kustannusten jako, single-line
- 10B Kustannusarvio ja kustannusten jako, ring-line
- 11A YIT:n rahoittamat runkoputkistot katualueilla, single-line
- 11B YIT:n rahoittamat runkoputkistot katualueilla, ring-line