



§ 764

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n perustaminen

HEL 2016-007301 T 00 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- perustaa Kalasataman Palvelu 2 Oy, ruotsiksi Fiskehamnens Service 2 Ab, -nimisen yhtiön liitteinä 1 - 3 olevien yhtiöjärjestyksen, rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösovimuksen mukaisesti yhdessä rakennuttajasopimuksen muiden osapuolten (perustajaosakkaat) kanssa,
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita palveluyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake/tontti, yhteensä 26 A-osaketta);
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden perustajaosakkaiden kanssa yhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan tarvittavat perustamis- ja muut asiakirjat, sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia;
- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösoimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön C2- ja/tai D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;
- oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään palveluyhtiön yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttösovimukseen 2 tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.
- osoittaa 26 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa).



05.09.2016

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 3 Kalasataman Palvelu 2 Oy, merkintä- ja käyttösopimus 2
- 4 Kalasataman rakentamisaikataulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

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

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

Yhtiön toiminta on tarkoitus rahoittaa omakustanteisesti. Palveluja käyttävät asunto- ja kiinteistöyhtiöt veloitetaan niiden kanssa tehtävin sopimuksin palveluyhtiön osakkeenomistajiksi. Osakasyhteisöt maksavat



osakkeensa merkitessään merkintähinnan, jolla ensisijaisesti on tarkoitus kattaa palveluiden toteuttamisen investointikustannukset. Vastavasti palveluiden käyttökustannukset katetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien käyttömaksuilla.

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

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

Päättyessään 29.8.2016 esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi perustaa yhtiön päätösesityksen mukaisesti konsernijaosto päätti samalla nimetä tilintarkastajan ja kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen ehdolla, että yhtiö päätetään perustaa.

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

Esittelijän perustelut

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

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

Ensimmäisenä alueena on rakenteilla ollut Sörnäistenniemi. Autopaikkojen, yhteispihojen ja yhteiskerhotilojen keskitetyksi toteuttamiseksi aluetta varten perustettiin Kalasataman Palvelu Oy, jonka osakkaiksi



alueen rakennuttajat ovat ryhtyneet kukin tontistaan tekemänsä rakennuttajasopimuksen ja liittymissopimuksen mukaisesti (sopimusalue 1). Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

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

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

Palveluyhtiön toiminnan ala ja toimintaperiaatteet

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

Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kalasatamassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin/kortteleiden osalta yhdessä muuta päättä.

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

Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.



Vaiheittaiseen toteutukseen varautuminen yhtiöjärjestyksessä

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

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

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

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

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

Palveluyhtiön sopimusalue 2 ilmenee liitteinä olevien sopimusten liitteistä.



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

Palveluyhtiöiden sulautumismahdollisuuden selvittäminen ja siihen varautuminen

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

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

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

Investointien ja käyttökustannusten rahoitus

Investoinnit

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



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

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

Käyttökustannukset

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

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

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

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Kalasataman Palvelu 2 Oy laajentaa toiminta-alueen sopimusalueelta 2 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kalasataman muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (arviolta enintään seitsemän sopimusaluetta). Kaupunki esittää palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat. Palveluyhtiön lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta rakennuttajasopimuksen 2 liitteeseen 3 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 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.

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

Myöhemmät suunnatut osakeannit ja fuusio

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden sopimusalueen

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

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

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

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

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

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



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

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

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

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

Palveluyhtiön hallitus

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

Hallituksen varsinaisiksi jäseniksi on lisäksi valittava vähintään kaksi toiminta-alueellaan edellisen vuoden loppuun mennessä hyväksytysti käyttöön otettujen osakkeenomistajien talojen asukasedustajaa. Hallituksen jäsenten toimikausi on yksi vuosi.

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

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



Palveluyhtiön hallinnon luovutus

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

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

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

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

Palveluyhtiön toteutus- ja rahoitusmallin valinta sekä asiakirjojen valmistelu

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

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

Osakasyhteisöt ovat uudessa mallissa äänivallattomia osakkeenomistajia sijoittaessaan pääomia palveluyhtiön svop-rahastoon. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa yhtiöjärjes-



tystä siten, että osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi. Mainitussa järjestelyssä ei tapahdu osakkeiden kauppaa, jolloin myöskään varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa. Lisäksi palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä osakasyhteisöille myytävien A-osakkeiden määrä on minimoitu aikaisempaan verrattuna yhteen osakkeeseen/tontti. Esitetty järjestely huomioi ja turvaa muutoinkin paremmin palveluyhtiön verotukselliset intressit.

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

Osakkeiden merkintä sopimusalueella 2

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

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

Merkintähinnan määräytymisperiaatteet

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

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

Sopimusalueen 2 palveluiden (yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvien kustannusten ja osakkeiden merkintahintojen laskentaperusteena ovat olleet jo olemassa olevat Kalasataman Palvelu Oy:n vastaavat kustannukset. Merkintahintojen perusteek-



si esitettävissä omarahoitusosuusarvioissa (kustannusarvioissa) on varauduttu tämän lisäksi myös kustannusten nousuun.

Edellä mainitun perusteella C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 59,16 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 12,24 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 10,71 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 1,53 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100, 4/2016, ind. 124,22).

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

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

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

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

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan 30.6.2016 ja konsernijaoston vastaavasti 29.8.2016 tekemän esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen



05.09.2016

Kaj/1

- 3 Kalasataman Palvelu 2 Oy, merkintä- ja käyttösopimus 2
4 Kalasataman rakentamisaikataulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto