



Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 271

HEL 2017-001658 T 00 00 00

Kiinteistökartta 65/672 500; Hopealaakso ja Haakoninlahti 1

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

- merkitä tiedoksi,

että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Kronbergsstrandens Service Ab) (Y-tunnus 2634260-7) on merkitty 18.8.2014 kaupparekisteriin ja toimii sopimusalueella 1 (Borgströminmäki, Gunillankallio) (Khs 12.5.2014, 568 §) ja

että liitteenä nro 1 olevan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö voi laajentaa toimintaansa vaiheittain Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laa-jasalo) uudella asuntoalueella (Kruunuvuorenranta);

- oikeuttaa alueen omistajana yhtiön laajentamaan toiminta-alueitaan liitteestä nro 2 ilmenevälle sopimusalueelle 2 (Hopealaakso, Haakoninlahti 1) ja tekemään tarvittavat päätökset;

- hyväksyä sopimusalueen 2 osalta liitteinä nrot 3 - 4 olevan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n rakennuttajasopimuksen 2 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2;

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään rakennuttajasopimuksen 2:n mukaisesti sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake / tontti, yhteensä 11 A-osaketta);

- osoittaa 11 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön sopimusalueen 2 osalta A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa);

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden sopimusalueen 2 tonttien varauksensaajien (rakennuttajien ja



muiden tahojen) kanssa yhtiön toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan rakennuttajasopimuksen 2, sekä oikeuttaa kaupunginkanslian oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään sopimusasiakirjoihin ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia ja viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;

- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen nro 4 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön B2-, C2- ja D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat ja palveluyhtiön suunnattujen osakeantien mukaiset edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;

- oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään jatkossa palveluyhtiölle yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttösopimukseen 2 tehtäviä tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n sopimusalueella 2 asuntotonttien osalta noudatettavat palveluyhtiön A-osakkeiden, B2-osakkeiden, C2-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa palveluyhtiön laajentamaan toiminta-alueen sopimusalueelle 2 ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

A-osakkeet

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

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki seuraavin rakennuttajasopimus 2:sta ilmenevin ehdoin:



Kutakin asuntonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa.

Mikäli asuntontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake ja se kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee rakennuttajasopimuksesta 2.

Autopaikkoihin liittyvät B2-osakkeet

B2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

B2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön B2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä.

B2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 35 600 euroa/autopaikka (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

B2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, autopaikkavaatimuksen ja tontin palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamien autopaikkojen mukaista osuutta sopimusa-alueen 2 autopaikkojen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/4, 49273/1 - 12 ja 49274/1 - 10 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita autopaikkojaan palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille (LPA) eivätkä siten merkitse B2-osakkeita.



B2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Yhteispihatontteihin liittyvät C2-osakkeet

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

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

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

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

C2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arviioon 122,00 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3).

C2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päätä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta sopimusalueen 2 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/1, 2, 4 ja 6, 49272/1, 49275/1 ja 49276/1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita leikki- ja oleskelualueitaan palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille (AH) eivätkä siten merkitse C2-osakkeita.

C2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jon-



ka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

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

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

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

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitussosuuden arvioon 23,00 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 2,00 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

D-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitussosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta palveluyhtiön lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitussosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitussosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitussosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisien käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitussosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa oma-



rahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin tällöin B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan osakelajiin soveltuvan edellä mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa B2-, C2- ja D-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

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

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttösovituksen 2 allekirjoittamista.

Kunkin B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähinta erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasovituksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron korotusta vastavasti.

C

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



7.8.2017

että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista ja

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

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

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmis- teilla organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.

Mitä tässä päätöksessä ja sopimuksissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistöviraston tonttiosastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viitauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa hallinto- ja tukipalvelut - palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi