

8.1.2021

Kysymyksiä ja vastauksia Kalasataman palveluyhtiöistä ja jäteyhtiöstä

Kalasatamassa toimii kaksi palveluyhtiötä ja jäteyhtiö. Tähän oppaaseen on koottu kysymyksiä ja vastauksia Kalasataman Palvelu Oy:stä, Kalasataman Palvelu 2 Oy:stä ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:stä. Opas on tarkoitettu tietopaketti lähinnä mainittujen yhtiöiden toiminta-alueiden osakasyhteisöjen (kuten asunto-osakeyhtiöiden) osakkaita ja/tai asukkaita edustaville henkilöille (hallitukset, asukastoimikunnat ja isännöitsijät).

Julkaisijat:

- Kalasataman Palvelu Oy**
- Kalasataman Palvelu 2 Oy**
- Kalasataman jätteen putkikeräys Oy**

Sisällys:

	sivu
1. Miksi alueella toimivat palveluyhtiöt ja jäteyhtiö?	3
1.1 Kalasataman Palvelu Oy	3
1.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy	3
1.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	3
1.4 Omakustannusperiaate ja vaihtoehtoinen tapa toteuttaa palvelut	3
2. Miten alueellisten yhtiöiden rahoitus hoidetaan? Omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat ja käyttömaksut	3
2.1 Kalasataman Palvelu Oy	3
2.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy	5
2.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	6
2.4 Omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat on maksettu jo asuntojen rakentamisen yhteydessä	7
3. Kuinka paljon ja minne yhteiskerhotiloja sekä muita palveluja aiotaan rakentaa	7
3.1 Yhteiskerhotilojen toteuttamisesta	7
3.2 Yhteispihatonttien toteuttamisesta	7
3.3 Autopaikkojen toteuttamisesta	8
3.4 Alueportaalin toteuttamisesta	8
4. Kuka päättää minkälaisia yhteiskerhotiloja ja muita palveluja alueelle rakennetaan?	8
4.1 Kalasataman Palvelu Oy	8
4.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy	9
4.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	9
5. Miten asukkaita kuullaan palveluyhtiön ja jäteyhtiön asioista päätettäessä?	9
5.1 Kalasataman Palvelu Oy	9
5.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy	9
5.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy	10
6. Mitä tiloja yhteiskerhotiloissa on ja mihin niitä voidaan käyttää?	10
7. Miten näitä yhteiskerhotiloja voi varata käyttöönsä?	10
8. Mikä on Fisuverkko?	10
9. Digitaaliset vai manuaaliset porrasmäntät?	10
10. Yhteystiedot	10

1. Miksi alueella toimivat palveluyhtiöt ja jäteyhtiö?

Kalasadaman asuin- ja toimitila-alueella toimii kaksi palveluyhtiötä Kalasadaman Palvelu Oy (jäljempänä myös Palveluyhtiö 1) ja Kalasadaman Palvelu 2 Oy (jäljempänä myös Palveluyhtiö 2).

1.1 Kalasadaman Palvelu Oy

Kalasadaman Palvelu Oy on perustettu vuonna 2011 rakennuttamaan, omistamaan, hallinnoimaan ja ylläpitämään asemakaavojen mukaisia yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja maantasoisia autopaikkatontteja osakasyhteisöilleen sopimusalueelle 1 (aloitusalueelle) (Sörnäistenniemen ja Kyläsaaren kaava-alueet). Lisäksi Palveluyhtiö 1:n toimialana on perustaa ja ylläpitää yhteistyössä Palveluyhtiö 2:n kanssa fisuverkko.fi alueportaalia yhtiön osakasyhteisöjen käyttöön.

Palveluyhtiö 1 ja Palveluyhtiö 2 toteuttavat asukkaille yhteistyössä myös ensimmäisen yhteiskerhotilan Sörnäistenniemen Kalasadamanpuistoon suunnitellulle palvelurakennusten tontille (P) 10588/2. Kaupungin tarkoitus on ollut selvittää, voidaanko Palveluyhtiö 1 fuusioda Palveluyhtiö 2:een (ks. tarkemmin kohdassa 2 fuusion huomioon ottamisesta sopimusalueiden ja osakkeiden numeroinnin osalta).

1.2 Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Kalasadaman Palvelu 2 Oy on perustettu vuonna 2017 rakennuttamaan, omistamaan, hallinnoimaan ja ylläpitämään asemakaavojen mukaisia yhteispihatontteja, yhteiskerhotiloja ja maantasoisia autopaikkatontteja osakasyhteisöilleen sopimusalueelle 2 (Sompasaaren, Verkkosaaren eteläosan, Capellan puistotien kortteleiden, Koksikadun kolmion ja Verkkosaaren pohjoisosan kelluvien asuntojen kaava-alueet). Palveluyhtiö 2:n tarkoitus on laajentaa toiminta-alueitaan seuraavaksi sopimusalueelle 3 (Nihdin ja Verkkosaaren pohjoisosan kaava-alueet) ja sen jälkeen vaiheittain laadittavien asemakaavojen muutosten mukaisesti Kalasadaman lopulliselle toiminta-alueelle.

1.3 Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy

Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy (jäljempänä Putkikeräys) rakennuttaa, omistaa, hallinnoi ja ylläpitää sekä hoitaa toiminta-alueen osakasyhteisöjen jätteen keräyksen alueellisella putkikeräysjärjestelmällä (koonta-asema, runkoverkko, syöttöpisteet ja tonttiputket) ja lajitteluhuoneilla.

1.4 Omakustannusperiaate ja vaihtoehtoinen tapa toteuttaa palvelut

Palveluyhtiöt ja Putkikeräys noudattavat toiminnassa osakasyhteisöihinsä nähden omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiöiden tai Putkikeräyksen tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eivätkä ne jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Palveluyhtiöt ja Putkikeräys ovat siten yksi vaihtoehtoinen tapa järjestää asuntotonteille mainitut palvelut. On huomattava, että asuntotontit olisivat joka tapauksessa velvolliset kustannuksellaan huolehtimaan vastaavien palvelujen, kuten yhteispihojen tai jätteenkeräyksen, järjestämisestä.

2. Miten alueellisten yhtiöiden rahoitus hoidetaan? Omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat ja käyttömaksut

2.1 Kalasadaman Palvelu Oy

Kalasadaman sopimusalueelle 1 (aloitusalueelle) rakennettujen tonttien vuokralaiset/omistajat (osakasyhteisöt) ovat olleet velvolliset kaupungin päätösten, varauspäätösten ja maanvuokrasopimusten/kaupparakirjojen ehtojen mukaisesti liittymään Kalasadaman Palvelu Oy:hyn ja tekemään sen kanssa liittymissopimuksen sekä maksamaan käytettävien palvelukonseptien perusteella vaihtoehtoisen omarahoitusosuuden A, B tai C indeksitarkistuksineen (omarahoitussuuteen perustuva vanha malli investointikustannusten kattamisesta). Omarahoitusosuudella rahoitetaan palvelukonseptien, kuten yhteispihatonttien ja yhteiskerhotilojen, investointikustannukset ja kuukausittaisilla käyttömaksuilla niiden ylläpito.

Kalasataman Palvelu Oy:ssä asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat/rakennusliikkeet) ja Helsingin kaupunki (asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta) ovat merkinneet osakkeita sopimusalueella 1 kunkin asuntotontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta seuraavasti: 1 osake/10 k-m². Asuntokortteleihin sijoittuvien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeudet eivät sisälly mainittuun laskelmaan. Osakkeen merkintähinta on ollut 1 euro/osake. Kaupunki myy/on myynyt kauppakirjalla kunkin varaamattoman tontin osalta merkityt osakkeet tontin uudelle varauksensaajalle edellä mainittuun hintaan 1 euroa/osake.

Kalasataman Palvelu Oy:ssä osakasyhteisöjen (kuten asunto-osakeyhtiöiden) maksamat vaihtoehtoiset omarahoitusosuudet A, B ja C ovat perustuneet seuraaviin omarahoitusosuuden arvioihin (ilman indeksitarkistusta):

Omarahoitusosuus A muodostuu yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena on käytetty 70 euroa/asemakaavan mukainen k-m² (sis. alv 22 %). Omarahoitusosuus B muodostuu yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena on käytetty 12 euroa/asemakaavan mukainen k-m² (sis. alv 22 %). Omarahoitusosuus C muodostuu autopaikkojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin toteutuskustannuksista. Laskentaperusteena on käytetty 55 euroa/asemakaavan mukainen k-m² (sis. alv 22 %).

Kalasataman Palvelu Oy:n hallitus päätti 5.2.2013 liittymissopimuksen arvonlisäveron korotusta koskevan ehdon perusteella tarkistaa omarahoitusosuuksien määriä arvonlisäverokannan muutoksen 24 % perusteella 2 % siten, että omarahoitusosuus A on ollut 71,40 euroa/k-m², omarahoitusosuus B on ollut 12,24 euroa ja omarahoitusosuus C on ollut 56,10 euroa/k-m². Palveluyhtiön 1:n hallitus on vahvistanut kunkin osakasyhteisön omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen määrän (A, B ja C) ennen osakasyhteisökohtaisen liittymissopimuksen allekirjoittamista. Mainitut omarahoitusosuudet A, B tai C ovat sijoitettu lisäpääomana Kalasataman Palvelu Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Eli esimerkiksi jokainen 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja on jo maksanut osana asunnon kauppahintaa kalliimman vaihtoehdon omarahoitusosuus A mukaisesti yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin rakentamisesta noin 4 200 euroa.

Käyttömaksut ovat vuonna 2020 seuraavat: Autopaikat 25 euroa/paikka/kuukausi. Yhteispihatontit 0,27 euroa/k-m²/kk. Alueportaali 0,01 euroa /k-m²/kk. Yhteiskerhotilojen osalta ei ole määriteltäviä kuukausittaisia käyttömaksua. Eli esimerkiksi 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja maksaa yhtiövastikkeessaan/vuokrassaan kuukausittain yhteispihatonttien ylläpidosta noin 16 euroa.

Liittymissopimuksen mukaan mikäli Palveluyhtiö 1:lle ei kerry sopimusalueen 1 rakennusaikana riittävästi omarahoitusosuussuorituksia ja niiden indeksitarkistuksia palvelukonseptien investointien rahoittamiseen, katetaan erotus Palveluyhtiö 1:lle otettavilla lainoilla, joiden kustannuksista osakasyhteisö vastaa omarahoitusosuuden määräytymisessä noudatettujen jakoperiaatteiden mukaan. Palvelut pyritään suunnittelemaan ja rakentamaan siten, ettei niiden investointikustannusten kattamiseksi tarvitse järjestää erikseen lisärahoitusta.

Sen sijaan Palveluyhtiö 1 voi joutua myöhemmin kattamaan yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin korjaus- tai peruskorjauskustannuksia ottamalla kustannustensa kattamiseksi lainoja, joiden lyhennyksistä, korkokuluista ja muista kuluista vastaavat osakasyhteisöt (kuten asunto-osakeyhtiöt), eikä näitä kustannuksia ole voitu tietenkään sisällyttää etukäteen osakasyhteisöiden hankintakustannuksiin tai talousarvioihin. Tulevat peruskorjaukset ja -parannukset voidaan pääomittaa esimerkiksi rahoitusvastikkeella tai etukäteen rahastoimalla.

Kalasataman Palvelu Oy vastaa toimintaperiaatteiltaan muutoin Kalasataman Palvelu 2 Oy:tä ja Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:tä, mutta erona on se, etteivät tonttien vuokralaiset/omistajat ole allekirjoittaneet merkintä- ja käyttösopimuksia, eivätkä merkinneet/omista äänivallattomia osakkeita. Yhteistä kaikille mainituille yhtiöille on, että kaupunki ja rakennuttajat omistavat kaikki yhtiöiden äänivallattaiset osakkeet ennen päätösvallan ja hallinnon luovutusta osakasyhteisöille.

2.2. Kalasataman Palvelu 2 Oy

Kalasataman sopimusalueelle 2 ja muille sopimusalueille rakennettavien uusien tonttien vuokralaiset/omistajat (osakasyhteisöt) ovat velvolliset kaupungin päätösten, varauspäätösten ja maanvuokrasopimusten/ kauppakirjojen ehtojen mukaisesti ryhtymään osakkaiksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn, tekemään sen kanssa merkintä- ja käyttösopimukset, merkitsemään käyttämiensä palvelujen mukaisesti niiden äänivallattomat B-, C- tai D-osakkeet sekä maksamaan osakkeiden merkintähinnat (osakemerkintöihin perustuva uusi malli investointikustannusten kattamisesta). Merkintähinnoilla rahoitetaan palvelukonseptien, kuten yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen, investointikustannukset sekä kuukausittaisilla käyttömaksuilla niiden ylläpito.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:ssä asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat/rakennusliikkeet) ja Helsingin kaupunki (asuntotuotannolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta) merkitsevät äänivaltaisia A-osakkeita eri sopimusalueilla yhden kappaleen/asuntotontti. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta. A-osakkeen hinta on 1 000 euroa. Kaupunki myy/on myynyt kauppakirjalla kunkin varauksensaajan tontin osalta merkityn A-osakkeen tontin uudelle varauksensaajalle edellä mainittuun hintaan.

Kalasataman Palvelu 2 Oy:ssä osakasyhteisöt merkitsevät yhtiöjärjestyksen mukaan eri sopimusalueilla äänivallattomia B1-, B2-, B3-, B4-, B5-, B6- ja B7-osakkeita (autopaikkaosakkeet), C1-, C2-, C3-, C4-, C5-, C6- ja C7-osakkeita (yhteispihatonttiosakkeet) sekä D-osakkeita (yhteiskerhotila- ja alueportaaliosakkeet). Osakkeen numero viittaa siihen sopimusalueeseen, jolla asuntotontti sijaitsee ja johon osakkeet muodostetaan. Palveluyhtiö 2:n tulevien sopimusalueiden määrä ei ole vielä tiedossa, joten kaikkia osakkeita ei välttämättä tarvitse merkitä. Edellä mainitun suunnitellun fuusion perusteella sopimusalue 1 sekä siihen kuuluvat B1-, C1- ja D-osakkeet on varattu Kalasataman Palvelu Oy:lle. Tämän vuoksi Palveluyhtiö 2:ssa aloitusalue on sopimusalue 2, ja yhtiössä merkitään vastaavasti siihen ja uusiin sopimusalueisiin kuuluvia osakkeita. Kala 2:n toiminta-alueella ei ole toteutettu maantasoisia autopaikkoja, joten B-osakkeita ei ole merkitty. Kutakin autopaikkaa kohden merkitään kuitenkin yksi (1) Palveluyhtiö 2:n B-osake. Kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiö 2:n C-osake. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöritys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin. Kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) Palveluyhtiö 2:n D-osake. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöritys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.

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

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n osakkeiden merkintähinnat ovat perustuneet/perustuvat seuraaviin omarahoitusosuuden arvioihin (ilman indeksitarkistusta): B-osakkeiden merkintähinta määritellään tarvittaessa erikseen sopimusaluekohtaisesti. C2-osake (yhteispihatontti) 59,16 euroa/k-m². D-osake (yhteiskerhotilat ja alueportaali) 12,24 euroa/k-m². Eli esimerkiksi jokainen 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja on jo maksanut osana asunnon kauppahintaa alueportaalin ja yhteiskerhotilojen rakentamisesta noin 700 euroa.

Käyttömaksut ovat vuonna 2020 seuraavat: Autopaikkojen osalta ei ole määritelty kuukausittaista käyttömaksua (euroa/autopaikka/kk). Yhteispihatontit 0,23 euroa/k-m²/kk. Alueportaali 0,01 euroa/k-m²/kk. Yhteiskerhotilojen osalta ei ole määritelty kuukausittaista käyttömaksua. Eli esimerkiksi 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja maksaa yhtiövastikkeessaan/vuokrassaan kuukausittain yhteispihatonttien ylläpidosta noin 13,50 euroa.

Palveluyhtiön 2:llä on oikeus yhtiöjärjestyksen sekä merkintä- ja käyttösopimuksen mukaan periä osakasyhteisöiltä ylimääräistä investointimaksua, mikäli jonkin osakelajin merkintähinnat eivät riitä kattamaan kyseisen palvelukonseptin investointikustannuksia. Palvelut pyritään suunnittelemaan ja rakentamaan siten, ettei niiden investointikustannusten kattamiseksi tarvitse periä ylimääräistä investointimaksua.

Sen sijaan Palveluyhtiö 2 voi joutua myöhemmin kattamaan yhteispihatonttien, yhteiskerhotilojen, alueportaalin ja autopaikkojen korjaus- tai peruskorjauskustannuksia osakasyhteisöiltä perittävillä investointimaksuilla tai Palveluyhtiö 2 voi joutua ottamaan kustannustensa kattamiseksi lainoja, joiden lyhennyksistä, korkokuluista ja muista kuluista vastaavat merkintä- ja käyttösopimusten perustella osakasyhteisöt (kuten asunto-osakeyhtiöt), eikä näitä kustannuksia ole voitu tietenkään sisällyttää etukäteen osakasyhteisöiden hankintakustannuksiin tai talousarvioihin. Tulevat peruskorjaukset ja -parannukset voidaan pääomittaa esimerkiksi rahoitusvastikkeella tai etukäteen rahastomalla. Yhteispihatontit rakennutetaan ja rahoitetaan sopimusaluekohtaisesti, kun taas kaikki D-osakkeiden (yhteiskerhotilat ja alueportaali) omistajat vastaavat kustannuksista kaikkien lopulliselle toiminta-alueelle rakennettavien yhteiskerhotilojen osalta.

2.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Kalasataman asuin- ja toimitila-alueelle rakennettujen/rakennettavien tonttien vuokralaiset/omistajat (osakasyhteisöt) ovat olleet velvolliset kaupungin päätösten, varauspäätösten ja maanvuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtojen mukaisesti ryhtymään osakkaiksi Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn, tekemään sen kanssa suunnittelu- ja toteutussopimuksen, merkintäsopimuksen ja käyttösopimuksen, merkitsemään sen äänivallattomia B-osakkeita sekä maksamaan osakkeiden merkintähinnat (osakemerkintöihin perustuva uusi malli investointikustannusten kattamisesta). Merkintähinnoilla rahoitetaan putkikeräysjärjestelmän investointikustannukset ja kuukausittaisilla käyttömaksuilla niiden ylläpito.

Helsingin kaupunki on merkinnyt Putkikeräyksen ainoan äänivaltaisen A-osakkeen. Osakasyhteisöt merkitsevät hallitsemansa/omistamansa tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän Putkikeräyksen äänivallattomia B-osakkeita (1 osake / asemakaavakartan osoittama kerrosneliömetri).

Putkikeräykselle maksetaan osakkeen merkintähintoja ja palvelumaksuja. Osakkeen merkintähinta muodostuu kahdesta osasta, jotka ovat yleinen osa ja kiinteistökohtainen osa. Yleisen osan suuruus vuonna 2020 on 18,72 euroa/k-m² (asemakaavan mukainen tontin rakennusoikeus). Yleisen osan suuruutta on mahdollista korottaa 5 % vuosittain. Kiinteistökohtaisen osan suuruus määräytyy toteutettavan kiinteistöliittymän kustannusten mukaisesti. Vuosina 2015 - 2020 toteutettujen kohteiden osalta keskimääräinen kiinteistökohtaisen osuuden suuruus on ollut noin 23 euroa/k-m² (asemakaavan mukainen rakennusoikeus). Siten vuosina 2015 – 2020 toteutettujen kohteiden osalta merkintähinta on ollut suuruudeltaan noin 42 euroa/k-m² (asemakaavan mukainen rakennusoikeus). Eli esimerkiksi jokainen 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja on jo maksanut osana asunnon kauppahintaa putkikeräysjärjestelmän rakentamiskustannuksista noin 2 500 euroa.

Putkikeräyksen palvelumaksut ovat yhteensä 0,20 - 0,22 euroa/kk/k-m² (alv 0 %). Eli esimerkiksi 50 m²:n kokoisen asunnon omistaja maksaa yhtiövastikkeessaan/vuokrassaan kuukaudessa jätteen keräyksestä noin 12 euroa. Summa tulee aikanaan pienenemään, kun järjestelmään liittyy lisää käyttäjiä.

2.4 Omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat on maksettu jo asuntojen rakentamisen yhteydessä

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennuttaja/rakennusliike on jo maksanut kunkin tontin osalta osakasyhteisön (kuten asunto-osakeyhtiön) osakkeiden omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat asuntojen rakentamisen yhteydessä ja kunkin asunnon omistaja on maksanut omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat osana asuntonsa kauppahintaa. Vastaavasti vuokralojen tai

asumisoikeusasuntojen osalta omarahoitusosuudet/osakkeiden merkintähinnat sisällytettäneen huoneenvuokraan tai käyttövastikkeeseen. Palveluiden käyttömaksut sisältyvät osakasyhteisöjen/osakkaiden tai asukkaiden maksamaan kuukausittaiseen käyttömaksuun (yhtiövastikkeeseen).

3. Kuinka paljon ja minne yhteiskerhotiloja sekä muita palveluja aiotaan rakentaa?

3.1 Yhteiskerhotilojen toteuttamisesta

Kalasadaman asemakaavoissa on ollut määräys, jonka mukaan jokaiselle asuntotontille (asuintaloon) tulee toteuttaa 1,5 % tontin rakennusoikeudesta yhteiskerhotiloja (harraste- ja kokoontumistiloja), josta 2/3 eli 1 % tulee sijoittaa alueellisiin yhteiskerhotiloihin. Mainittu velvoite perustuu myös tonttien vuokrasopimusten/kauppakirjojen ehtoihin. Tämän vuoksi Kalasatamaan on tarkoitus toteuttaa palveluyhtiöiden toiminta-alueille keskitetysti yhteiskerhotiloja yhteensä vähintään 3 000 k-m². Palveluyhtiö 1 ja Palveluyhtiö 2 toteuttavat yhteistyössä ensimmäinen yhteiskerhotilan Kalasadaman eteläosaan Sörnäistenniemen Kalasadamanpuistoon suunnitellulle palvelurakennusten tontille (P) 10588/2, jonka rakennusoikeus on noin 1 200 k-m². Palveluyhtiö 2:n tarkoitus on toteuttaa toinen yhteiskerhotila/muut yhteiskerhotilat myöhemmin Kalasadaman pohjoisosaan siten, että yhteiskerhotilan/-tilojen rakennusoikeus on noin 1 800 k-m². Palveluyhtiö 2:n tarkoitus on sopia Palveluyhtiö 1:n kanssa yhteiskerhotilojen toteutusta ja käyttöä koskevasta yhteistoiminnasta.

3.2 Yhteispihatonttien toteuttamisesta

Kalasadaman Palvelu Oy on toteuttanut sopimusalueelle 1 Sörnäistenniemen kortteleihin 10579 (osin kesken), 10580, 10582, 10585, 10587, 10589 ja 10590 yhteensä 7 yhteispihatonttia (yhteispihaa). Yhteispihatonttien tarkoituksena on olla kaikkien asukkaiden leikki- ja oleskelualueena sekä lisätä yhteisöllisyyttä alueella. Palveluyhtiö 1:n toiminta-alueella kaikkien osakasyhteisöjen asukkaat ovat oikeutettuja käyttämään myös muiden korttelien yhteispihatontteja sekä lisäksi Sörnäistenniemen asuntotonttien 10581/1, 10583/1, 10584/1-2 ja 21676/8 pihoja lukuun ottamatta mainituilta alueilta sosiaalivirastolle lasten päiväkotikäyttöön luovutettuja alueita. Mainitusta yhteiskäytöstä sovitaan Palveluyhtiö 1:n ja osakasyhteisöjen välillä tehtävissä liittymissopimuksissa. Mainittujen asuntotonttien asukkailla on vastaava käyttöoikeus Palveluyhtiö 1:n ylläpitämiin yhteispihatontteihin ja toistensa pihoihin. Palveluyhtiö pyrkii järjestämään vastaavalla tavalla myös muilla toiminta-alueilla asuntotonttien pihojen käyttöoikeudet, mikäli niiden kortteleissa ei ole erillisiä yhteispihatontteja.

Lisäksi Kalasadaman Palvelu 2 Oy toteuttaa sopimusalueelle 2 Sompassaaren kortteleihin 10630, 10631, 10632, 10633, 10634, 10635, 10636 ja 10637 sekä Verkkosaaren eteläosaan Capellan puistotien kortteleihin 10627 ja 10628 yhteensä 10 yhteispihatonttia (yhteispihaa). Yhteispihatonttien tarkoituksena on olla kaikkien asukkaiden leikki- ja oleskelualueena sekä lisätä yhteisöllisyyttä alueella. Palveluyhtiö 2:n toiminta-alueella kaikkien osakasyhteisöjen asukkaat ovat oikeutettuja käyttämään myös muiden korttelien yhteispihatontteja, mistä sovitaan Palveluyhtiö 2:n ja osakasyhteisöjen välillä tehtävissä merkintä- ja käyttösopimuksissa.

3.3 Autopaikkojen toteuttamisesta

Kalasadaman Palvelu Oy on toteuttanut sopimusalueelle 1 vain Kyläsaaren autopaikkatontille (LPA) 21677/7 yhteensä 48 maantasoista autopaikkaa tonttien 21676/9, 10 ja 11 osakasyhteisöjen käyttöön. Palveluyhtiö 1 luovuttaa liittymissopimuksilla mainittujen autopaikkojen käyttöoikeudet mainittujen tonttien vuokralaisille/omistajille (osakasyhteisöille). Palveluyhtiön autopaikkojen hallinnasta ja vuokraamisesta osakasyhteisöjen asukkaalle huolehtivat osakasyhteisöiden (kuten asunto-osakeyhtiöiden) isännöitsijät tontikohtaisesti.

Sen sijaan Palveluyhtiö 1 ei ole toteuttanut yhteispihatonttien alapuolisia kannenalaisia pysäköintilaitoksia. Asuntotonttien pysäköinti järjestetään sopimusalueella 1 korttelikohtaisesti kunkin tontin omana tai tonttien yhteisenä kannenalaisena pysäköintilaitoksena. Yleisestä katualueella tapahtuvasta pysäköinnistä ja sen valvonnasta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

Myös Kalasataman Palvelu 2 Oy:n tarkoitus on toteuttaa sopimusalueilla vain maantasoisia auto-paikkatontteja, muttei sen sijaan yhteispihatonttien alapuolisia kannenalaisia pysäköintilaitoksia, ellei kaupunki ja Palveluyhtiö 2 jonkun sopimusalueen tai korttelin osalta yhdessä muuta päättä. Tämän vuoksi Palveluyhtiö 2 ei ole toteuttanut sopimusalueella 2 kannenalaisia autopaikkoja. Asuntonttien pysäköinti järjestetään sopimusalueella 2 korttelikohtaisesti kunkin tontin omana tai tonttien yhteisenä kannenalaisena pysäköintilaitoksena. Mikäli autopaikkoja toteutetaan, niin Palveluyhtiö 2 luovuttaa merkintä- ja käyttösovimuksilla autopaikkojen käyttöoikeuksia tonttien vuokralaisille/omistajille (osakasyhteisöille). Palveluyhtiön autopaikkojen hallinnasta ja vuokraamisesta osakasyhteisöjen asukkaille huolehtivat osakasyhteisöiden (kuten asunto-osakeyhtiöiden) isännöitsijät tonttikohtaisesti. Yleisestä katualueella tapahtuvasta pysäköinnistä ja sen valvonnasta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

3.4 Alueportaalin toteuttamisesta

Palveluyhtiö 1:n tarkoitus on ylläpitää ja kehittää yhteistyössä Palveluyhtiö 2:n kanssa fisuverkko.fi alueportaalia palveluyhtiöiden osakasyhteisöjen käyttöön.

4. Kuka päättää minkälaisia yhteiskerhotiloja ja muita palveluja alueelle rakennetaan?

4.1 Kalasataman Palvelu Oy

Kalasataman Palvelu Oy:n päätösvaltaa käyttävät eri palvelujen, kuten yhteispihatonttien ja yhteiskerhotilojen, toteuttamisesta hallitus, toimitusjohtaja ja yhtiökokouksissa osakkeenomistajat. Palveluyhtiö 1:lla on yhteensä 12 429 äänivaltaista osaketta, joista Helsingin kaupunki omistaa 3 338 osaketta. Muut alueella toimivat rakennuttajat/rakennusliikkeet ja yhteisömuotoiset toimijat omistavat loput osakkeet.

Yhtiön hallinto ja päätösvalta sekä osakkeet luovutetaan kaikkien palvelukonseptien tultua toteutetuksi valmiiksi hallituksen päättämänä ajankohtana osakasyhteisöiden (kuten asunto-osakeyhtiöiden) omistukseen. Tämän jälkeen alueen osakasyhteisöt (kuten asunto-osakeyhtiöt) pääsevät itse päättämään yhteiskerhotilojen ja muiden palvelukonseptien asioista. Tämän hallinnon luovutuksen arvioidaan tapahtuvan Kalasatamassa arviolta 2030-luvulla.

4.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n päätösvaltaa käyttävät eri palvelujen, kuten yhteispihatonttien ja yhteiskerhotilojen, toteuttamisesta hallitus, toimitusjohtaja ja yhtiökokouksissa äänivaltaiset A-osakkeenomistajat. Palveluyhtiö 2:lla on tällä hetkellä sopimusalueella 2 yhteensä 60 A-osaketta. Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä 25 A-osaketta, mutta kaupungin omistusosuus tulee laskemaan sen varaamattomien tonttien osalta merkitsemien A-osakkeiden määrällä. Kaupunki luovuttaa näiden A-osakkeiden omistusoikeuden tonttien tuleville varauksensaajille (rakennuttajille/rakennusliikkeille). Muut alueella toimivat rakennuttajat/rakennusliikkeet omistavat loput A-osakkeista.

Yhtiön hallinto ja päätösvalta sekä A-osakkeet luovutetaan kaikkien palvelukonseptien tultua toteutetuksi valmiiksi hallituksen päättämänä ajankohtana osakasyhteisöiden (kuten asunto-osakeyhtiöiden) omistukseen. Samalla osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat B-, C- ja D-osakkeet muutetaan yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksestä muuttamalla äänivallattomiksi osakkeiksi. Tämän jälkeen alueen osakasyhteisöt (kuten asunto-osakeyhtiöt) pääsevät itse päättämään yhteiskerhotilojen ja muiden palvelukonseptien asioista. Tämän hallinnon luovutuksen arvioidaan tapahtuvan Kalasatamassa arviolta 2030-luvulla.

4.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Putkikeräyksessä päätösvaltaa käyttävät hallitus, toimitusjohtaja ja yhtiökokouksissa yhden äänivaltaisen A-osakkeen omistaja. Helsingin kaupunki omistaa mainitun A-osakkeen. Osakasyhteisöt merkitsevät siellä Putkikeräyksen äänivallattomia B-osakkeita, eikä osakasyhteisöillä (kuten asunto-osakeyhtiöillä) ole mainitussa yhtiössä päätösvaltaa.

5. Miten asukkaita kuullaan palveluyhtiön ja jäteyhtiön asioista päätettäessä?

5.1 Kalasataman Palvelu Oy

Kalasataman Palvelu Oy:n yhtiöjärjestyksen ja liittymissopimuksen mukaan liittymissopimuksen tehneellä osakasyhteisöillä (kuten asunto-osakeyhtiöillä) on läsnäolo-oikeus yhtiökokouksissa (yksi edustaja/osakasyhteisö). Osakasyhteisöjen edustajilla ei ole kuitenkaan puhe- tai äänioikeutta yhtiökokouksissa ennen hallinnon luovutusta. Yhtiökokouksissa puhe- ja äänioikeutta käyttävät äänivaltaiset osakkeenomistajat.

Palveluyhtiö 1:n hallituksessa on kaksi asukasedustajaa. Palveluyhtiön hallitus on nimennyt myös yhteiskerhotilan ja alueportaalin kehittämisen ohjausryhmään kaksi asukasedustajaa. Palveluyhtiön 1:n ja alueen asukkaiden välillä käydään säännöllisesti neuvotteluja muun muassa yhteiskerhotiloihin ja alueportaalin kehittämiseen liittyvistä asioista. Palveluyhtiö 1 näkee tärkeänä yhteistyön kehittämisen ja viestinnän parantamisen sen ja asukkaiden välillä.

5.2 Kalasataman Palvelu 2 Oy

Kalasataman Palvelu 2 Oy:n yhtiöjärjestyksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen mukaan osakasyhteisöillä (kuten asunto-osakeyhtiöillä) on läsnäolo-oikeus yhtiökokouksissa (yksi edustaja/osakasyhteisö). Osakasyhteisöjen merkitsemät äänivallattomat B-, C- tai D-osakkeet eivät tuota kuitenkaan puhe- tai äänioikeutta yhtiökokouksissa ennen hallinnon luovutusta. Yhtiökokouksissa puhe- ja äänioikeutta käyttävät äänivaltaiset A-osakkeenomistajat.

Palveluyhtiö 2:n hallituksessa on kaksi asukasedustajaa. Palveluyhtiön hallitus on nimennyt myös yhteiskerhotilan ja alueportaalin kehittämisen ohjausryhmään kaksi asukasedustajaa. Palveluyhtiön 2:n ja alueen asukkaiden välillä käydään säännöllisesti neuvotteluja muun muassa yhteiskerhotiloihin ja alueportaalin kehittämiseen liittyvistä asioista. Palveluyhtiö 2 näkee tärkeänä yhteistyön kehittämisen ja viestinnän parantamisen sen ja asukkaiden välillä.

5.3 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Putkikeräyksen osakasyhteisöiden (kuten asunto-osakeyhtiöiden) merkitsemät äänivallattomat B-osakkeet eivät tuota myöskään puhe- tai äänioikeutta yhtiökokouksissa ennen hallinnon luovutusta. Yhtiökokouksissa puhe- ja äänioikeutta käyttää A-osakkeen omistaja. Yhtiökokoukseen osallistumisoikeus on OYL 5:6 §:n mukainen eli jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa voi olla 3-5 jäsentä, jotka nimeää Helsingin kaupunki (konsernijaosto). Putkikeräyksen yhtiöjärjestyksestä on muutettu vuoden 2020 yhtiökokouksessa sisällyttämällä B-osakkeenomistajille vastaava läsnäolo-oikeus yhtiökokouksissa kuin palveluyhtiöissä (yksi edustaja/osakasyhteisö).

Myös Putkikeräyksellä on tavoitteena vuoden 2020 aikana lisätä asukasyhteistyötä ja kehittää yhteistyössä asukkaiden kanssa toimivia tapoja mm. asukaspalautteen huomioimiseksi ja yhtiön toiminnan tunnettavuuden lisäämiseksi.

6. Mitä tiloja yhteiskerhotiloissa on ja mihin niitä voidaan käyttää?

(Tämä kohta täytetään, kun ensimmäinen yhteiskerhotilarakennus valmistuu ja otetaan käyttöön Sörnäistenniemessä Kalasatamanpuiston palvelurakennusten tontilla.)

7. Miten näitä yhteiskerhotiloja voi varata käyttöönsä?

(Tämä kohta täytetään, kun ensimmäinen yhteiskerhotilarakennus valmistuu ja otetaan käyttöön Sörnäistenniemessä Kalasatamanpuiston palvelurakennusten tontilla.)

8. Mikä on Fisuverkko?

Fisuverkko (www.fisuverkko.fi) on Palveluyhtiö 1:n ja Palveluyhtiö 2:n yhteistyössä ylläpitämä alueen asukkaille suunnattu verkkopalvelu, jonka kustannukset kohdistuvat osakasyhteisöille (kuten

asunto-osakeyhtiöille). Tähän ns. alueportaaliin kuuluu fisuverkko.fi. Näistä aiheutuvat käyttökustannukset rahoitetaan Palveluyhtiö 1:n ja Palveluyhtiö 2:n kuukausittaisilla käyttömaksuilla (katso tarkemmin edellä kohdassa 2.). Fisuverkon tiedotteita voi seurata kuka tahansa. Fisuverkon sisältöä tuottavat Palveluyhtiö 1 ja Palveluyhtiö 2.

9. Digitaaliset vai manuaaliset porrasmäytöt?

10. Yhteystiedot

Kalasadaman Palvelu Oy ja Kalasadaman Palvelu 2 Oy

Toimitusjohtaja Jari Paavilainen puh. [010 228 4000](tel:0102284000), jari.paavilainen@realia.fi

Kiinteistösihteeri Marjo Juuti puh: [010 228 4000](tel:0102284000), marjo.juuti@realia.fi

Kiinteistöpäällikkö/isännöitsijä Joonas Siponen puh. 010 228 4000, joonas.siponen@realia.fi

Realia asiakaspalvelu puh. [010 228 4000](tel:0102284000), asiakaspalvelu@realia.fi

Palveluyhtiöiden vikailmoitusnumerot ja sähköpostit:

Yhteispihatontit (yhteispihat)

- Kotikatu Oy
- puh. 010 270 8610, päivystysaikana kiireellisissä asioissa 010 270 8888, posti. kalasatama@kotikatu.fi

Alueportaali

Kalasadamassa palveluyhtiöiden toiminta-alueella on käytössä oma alueportaali Fisuverkko. Palveluyhtiöiden tehtävänä on ylläpitää ja uudistaa Fisuverkkoa. Sivustolla esiintyvistä palveluista ja niiden toimivuudesta vastaavat palveluntarjoajat itsenäisesti.

Alueportaali muodostuu kahdesta osasta:

www.fisuverkko.fi, alueportaalin julkinen ja kaikille avoin osuus

- palveluyhtiön tiedotus
- palveluyhtiötä koskevaa yleistietoa, ja tietoa sen palveluista
- Kalasadaman palveluita, toimijoita, rakentamista ja tulevaisuutta koskevia linkkejä

Taloyhtiö.info, taloyhtiökohtainen salasanasuojattu taloportaaali

- palveluyhtiön tiedotus taloyhtiön hallituksille ja asukkaille
- taloyhtiön sisäinen tiedotus asukkaille ja osakkaille
- taloyhtiön omien asiakirjojen sisäinen jakelu
- taloyhtiökohtaisesti käytettävissä olevia lisätoimintoja, kuten yhteisten tilojen varaukset, pelastussuunnitelman verkkoversio, asumisen sähköiset oppaat jne.

Maantasoinen asukaspysäköinti Kyläsaaressa

Kalasadaman Palvelu Oy toteuttanut Kyläsaareen autopaikatontille (LPA) 21677/7 yhteensä 48 maantasoista autopaikkaa tonttien 21676/9, 10 ja 11 osakasyhteisöjen käyttöön. Asuntotonttien

pysäköinti järjestetään sopimusalueella 1 korttelikohtaisesti kunkin tontin omana tai tonttien yhteisenä kannenalaisena pysäköintilaitoksena. Yleisestä katualueella tapahtuvasta pysäköinnistä ja sen valvonnasta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

[ASUKASPYSÄKÖINTI KARTTANA >>](#)

Vikailmoitus asukaspysäköinnistä:

- Kotikatu Oy
- puh. 010 270 8610, päivystysaikana kiireellisissä asioissa 010 270 8888, posti. kalasatama@kotikatu.fi

Maantasoinen asukaspysäköinti

Kalasataman Palvelu 2 Oy ei ole vielä toteuttanut asemakaavojen mukaisia maantasoisia auto-paikkatontteja. Asuntotontit (pääosin asunto-osakeyhtiöt) toteuttavat omat kannenalaiset pysäköintilaitokset. Asuntotonttien pysäköinti järjestetään sopimusalueella 2 korttelikohtaisesti kunkin tontin omana tai tonttien yhteisenä kannenalaisena pysäköintilaitoksena. Yleisestä katualueella tapahtuvasta pysäköinnistä ja sen valvonnasta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

Kalasataman jätteen putkikeräys Oy

Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki

www.kalasatanimu.fi

Helpdesk 010 4079794

Arkisin 08.00-20.00, lauantaisin 09.00-18.00. Muina aikoina puhelu kääntyy 24/7 päivystykseen valikon kautta.

Palautetta, vikailmoituksia ja kehitysideoita voi antaa myös sähköisellä lomakkeella linkistä:

<http://kalasatanimu.fi/yhteystiedot/>