

Huhtasuon elinkaarihankkeen valtuuston päätöksen täytäntöönpanoa koskevan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen sekä sopimusten hyväksyminen

Aikaisemmat Tilapalvelun johtokunta 31.5.2011/53
käsittelyt Kaupunginhallitus 6.6.2011/246

Asian valmistelija: kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo p. 014 266 8243

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 16.5.2011, asianumero 66, toteuttaa Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittamalla sen perustettavan kaupungin omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta, antaa myöhemmin erikseen yhtiölle omavelkaisen lainatakauksen rahoitustarpeesta sekä hyväksyä YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n konsortion elinkaaritajouksen ilman rahoituksen osuutta. Kaupunginvaltuusto totesi lisäksi, että hanketta koskevat muut tarvittavat asiat käsitellään ja päätetään Tilapalvelu Liikelaitoksen johtokunnassa tai kaupunginhallituksessa toimivallan mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpano edellyttää, että Tilapalvelun johtokunta tai kaupunginhallitus tekee erikseen seuraavat päätökset:

- a) keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen ja yhtiön hallintomalli,
- b) YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n, perustettavan kiinteistöyhtiön sekä Tilapalvelu Liikelaitoksen välisen kolmikantasopimuksen ja kolmikantasopimukseen liittyvien sopimussuhteiden hyväksyminen hankkeen toteuttamiseksi.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön perustaminen ja yhtiön hallintomalli

Kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöön panemiseksi kaupungin tulee tehdä perustamisilmoitus perustettavasta keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä (KOy Jyväskylän Huhtasuon koulukeskus) sekä sijoittaa osakepääoma yhtiöön. Päättöslitteinä ovat yhtiön perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnokset.

Elinkaarihankkeen luonteesta johtuen yhtiö tulisi toimimaan ns. työkaluyhtiönä, eli keskeisesti vastaamaan operatiivisesti investoinnin rahoittamisesta sekä urakkavaiheen tehtävistä. Tarkoitusta varten yhtiö kilpailuttaisi kaupungin konserniohjeen mukaisesti tarvittavan rahoituksen ja hakisi sille kaupungin omavelkaisen takauksen. Kaupunki yhtiön omistajana maksaisi yhtiölle rahoituskustannuksia vastaavaa rahoitusvastiketta.

Lisäksi yhtiö tulisi vastaamaan maanvuokrista, kiinteistöverosta sekä järjestämään hallinnon mahdollisimman kevyellä rakenteella. Kaupunki omistajana maksaisi yhtiölle näitä kustannuksia vastaavaa hoitovastiketta. Käytännössä yhtiövastikkeet maksaisi Tilapalvelu, joka rahoittaisi vastikkeet kohteen käyttäjäksi- köiltä laskuttamallaan sisäisillä vuokrilla.

Elinkaaripalvelusopimuksen ajan 30.6.2033 asti yhtiön omistaman kohteen yllä- ja kunnossapidosta vastaisi YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n muodostama konsortio.

Edellä kuvattujen operatiivisluonteisten tehtävien vuoksi yhtiö on perusteltua sijoittaa Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen.

YIT Rakennus Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n (palveluntuottaja), perustettavan kiinteistöyhtiön (kiinteistöyhtiö) sekä Tilapalvelu Liikelaitoksen (tilaaja) välinen kolmikantasopimus hankkeen toteuttamiseksi

a) Tilapalvelu liikelaitoksen ja kiinteistöyhtiön sopimussuhde

Sopimussuhde käsittää mm. toteutusalueen määräalojen luovutuksen ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin yhtiölle, Tilapalvelun hallintaoikeuden rakennettaviin kohteisiin, kohteiden vakuuttamisen, vastikkeen suoritusvelvollisuuden ja palvelusopimuksen mukaisten palvelujen suorittamisen palveluntuottajan toimesta kiinteistöyhtiön omistukseen tulevilla kohteilla.

Toteutusalueen määräalat vuokrataan kiinteistöyhtiölle asuntotonttien ARAvyöhykehintaan perustuen vaiheittain toteutuvan rakennusoikeuden mukaisesti kaupungin normaalein tontinluovutusehdoin. Hanke toteutuu kahdessa vaiheessa, joten maanvuokrasopimuksia tehdään kaksi kappaletta.

Alueella olevat nykyiset rakennukset myydään purettavaksi määräalojen luovutuksen yhteydessä kahdessa eri vaiheessa yhden euron kauppahinnalla perustettavalle kiinteistöyhtiölle.

Liitteenä olevasta kolmikantasopimusluonnoksesta ilmenevät muut sopimussuhteen keskeiset seikat.

b) Kiinteistöyhtiön ja palveluntuottajan sopimussuhde

Sopimussuhde määrittää urakkasopimusten laatimisen ja solmimisen, suunnitelmien hyväksyttämisen, urakkahinnan ja sen maksamisen, muutos- ja lisätyöt sekä rakennus- ja takuuajan vakuudet.

Kiinteistöyhtiö päättää ja allekirjoittaa hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat KVR-urakkasopimukset. Myöhemmin kaupunginvaltuustolle tulee erikseen päätettäväksi kiinteistöyhtiön esittämä omavelkainen takaus investoinnin rahoittamiseksi.

c) Tilapalvelu Liikelaitoksen ja palveluntuottajan sopimussuhde

Sopimussuhteen määrittää Tilapalvelun ja palveluntuottajan välinen palvelusopimus, jonka mukaisesti palveluntuottaja ottaa elinkaarivastuun kohteista jo suunnittelu- ja rakennusaikana ja tuottaa tilaajalle kokonaisvastuullisesti kohteiden elinkaaren aikaiset käyttö- ja ylläpitopalvelut. Tilapalvelu maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua.

Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpanosta vastaa kaupunginhallitus, joka vastaa kaupungin yleisestä puhevallasta, ellei toisin kaupungin sisäisissä jouto- tai toimintasäännöissä ole määrätty.

Päätöslitteet:

- Osakeyhtiön perustamissopimusluonnos
- Yhtiöjärjestysluonnos
- Kolmikantasopimusluonnos

Tilapalvelun johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tämä päättää hyväksyä:

- Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittajaksi ja omistajaksi perustettavan keskinäisen kiinteistöyhtiön perustamisilmoituksen liitteinä olevien perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti, Tilapalvelu Liikelaitoksen sijoittaman oman pääoman yhtiöön sekä yhtiön sijoittumisen Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen.
- liitteenä olevan kolmikantasopimusluonnoksen sekä sen mukaiset palvelusopimuksen, määräalojen vuokraukset ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin perustettavalle kiinteistöyhtiölle, sekä
- valtuuttaa Tilapalvelu Liikelaitoksen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimukset sekä tekemään sopimusluonnoksiin ja liitteisiin tarpeelliseksi katsomansa muutokset sekä muutkin täytäntöönpanoon liittyvät käytännön toimet.

Kiinteistöjohtaja Erikssonin muutettu ehdotus

Tilapalvelun johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että tämä päättää hyväksyä:

- Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittajaksi ja omistajaksi perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksen liitteinä olevien perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti, Tilapalvelu Liikelaitoksen sijoittaman oman pääoman yhtiöön sekä yhtiön sijoittumisen Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen.
- liitteenä olevan kolmikantasopimusluonnoksen sekä sen mukaiset palvelusopimuksen, määräalojen vuokraukset ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle, sekä
- valtuuttaa Tilapalvelu Liikelaitoksen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimukset sekä tekemään sopimusluonnoksiin ja liitteisiin vähäiset tekniset muutokset sekä muutkin täytäntöönpanoon liittyvät käytännön toimet.

Lisäksi johtokunta päättää, että tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Kiinteistöjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Kh 6.6.2011/246

Asian valmistelija Päivi Lind, puh. 014 266 1544

Päätöslitteet:

- yhtiön perustamissopimusluonnos
- yhtiöjärjestysluonnos
- kolmikantasopimusluonnos

Kaupunginjohtaja Anderssonin ehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

- Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittajaksi ja omistajaksi perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksen liitteinä olevien perus-

tamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti, Tilapalvelu Liikelaitoksen sijoittaman oman pääoman yhtiöön sekä yhtiön sijoittumisen Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen, sekä

- liitteenä olevan kolmikantasopimusluonnoksen sekä sen mukaiset palvelusopimuksen, määräalojen vuokraukset ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle.

Kaupunginhallitus valtuuttaa Tilapalvelu Liikelaitoksen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimukset sekä tekemään sopimusluonnoksiin ja liitteisiin vähäiset tekniset muutokset sekä muutkin täytäntöönpanoon liittyvät käytännön toimet.

Päätös Asia päätettiin poistaa esityslistalta.

Päätöslitteet liitetään lopulliseen päätökseen.

Kh 13.6.2011/258

Asian valmistelija Mikko Lepo, puh. 014 266 8243

Tilapalvelu Liikelaitoksen ja palveluntuottajan välinen palvelusopimus ja sen liitteet sisältävät kohteen suunnittelun laadulliset vaatimukset ja tavoitteet, rakennusvaiheen vastuut ja toimenpiteet sekä elinkaaren aikaisen yllä- ja kunnossapidon sekä siivouksen vaatimukset ja tavoitteet. Palvelusopimuksella määritellään hankkeen ja palveluiden aikataulut, käyttäjätoiminnot ja käyttöajat, maksumekanismit, kohteen luovutuskunto sopimusjakson päättyessä, vakuutukset, vakuudet, menettelyt ristiriitatilanteissa sekä muut sopimussuhteen keskeiset asiat suunnittelu-, rakennus- ja elinkaarijakson aikana.

Päätöslitteet:

- yhtiön perustamissopimusluonnos
- yhtiöjärjestysluonnos
- kolmikantasopimusluonnos

Asian päätöslitteet on jaettu kaupunginhallituksen kokouksen 6.6.2011 esityslistan yhteydessä.

Kaupunginjohtaja Anderssonin ehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

- Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittajaksi ja omistajaksi perustettavan keskinäisen kiinteistösaakeyhtiön perustamisilmoituksen liitteinä olevien perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti, Tilapalvelu Liikelaitoksen sijoittaman oman pääoman yhtiöön sekä yhtiön sijoittumisen Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen, sekä
- liitteenä olevan kolmikantasopimusluonnoksen sekä sen mukaiset palvelusopimuksen, määräalojen vuokraukset ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin perustettavalle kiinteistösaakeyhtiölle.

Kaupunginhallitus valtuuttaa Tilapalvelu Liikelaitoksen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimukset sekä tekemään sopimusluonnoksiin ja liitteisiin vähäiset tekniset muutokset sekä muutkin täytäntöönpanoon liittyvät käytännön toimet.

Kaupunginjohtaja Anderssonin poissa ollessa asian esitteli kokouksessa apulaiskaupunginjohtaja Timo Koivisto. Hän muutti päätösehdotuksen seuraavaksi:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä

- Huhtasuon elinkaarihankkeen rahoittajaksi ja omistajaksi perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisilmoituksen liitteinä olevien perustamissopimus- ja yhtiöjärjestysluonnosten mukaisesti, Tilapalvelu Liikelaitoksen sijoittaman oman pääoman yhtiöön sekä yhtiön sijoittumisen Tilapalvelu Liikelaitoksen taseeseen ja omistajaohjaukseen, sekä
- liitteinä olevan kolmikantasopimusluonnoksen sekä sen mukaiset määräalojen vuokraukset ja määräaloilla sijaitsevien rakennusten myynnin perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Kaupunginhallitus valtuuttaa Tilapalvelu Liikelaitoksen kiinteistöjohtajan hyväksymään palvelusopimuksen ja allekirjoittamaan sopimukset sekä tekemään sopimusluonnoksiin ja liitteisiin vähäiset tekniset muutokset sekä muutkin täytäntöönpanoon liittyvät käytännön toimet.

Päätös Apulaiskaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.