

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

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

(jäljempänä "Myyjä")

OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta
ja lukuun:

Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy
Y-tunnus 2264327-7
Kluuvikatu 3, 00100 HELSINKI

(jäljempänä "Ostaja")

Jäljempänä yhdessä: "Osapuolet"

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 28.1.2013 (139 §)
Kiinteistölautakunta, 20.3.2014 (162 §)
Kiinteistölautakunta, xx.x.2015 (xx §)
Kaupunginhallitus, xx.x.2015 (xx §)
Kaupunginvaltuusto, xx.x.2015 (xx §)

3. KAUPAN KOHDE

Asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaista Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 ohjeellista kaavatonttia 4 (pinta-ala noin 1 933 m², os. Malagankatu 4) vastaava alue (jäljempänä myös: "Tontti" tai "Tontti 20816/4"). Tontti on yksilöity liitteessä nro 2 (päiv. 14.4.2015).

Tontti on asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen kaavatontti. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä siihen ole vahvistettu voimassa olevaa tonttijakoa.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 20.3.2014 (162 §) järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen

nro 11770 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalontteja (AK) 20816/1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös "hakumenettely").

Hakumenettelyä varten laadittiin 20.3.2014 päivätty hakuohje "LÄNSI-SATAMAN JÄTKÄSAAREN KORTTELIN 20816 ASUNTONTTEJA 1, 3 JA 4 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 20.3.2014" (jäljempänä ja edellä "Hakuohje").

Hakuohjeen mukaan tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Edelleen Hakuohjeen mukaan tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrittää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille Hakuohjeessa asetetut tavoitteet, Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmenevät periaatteet ja lähtökohdat, Osapuolten välisissä jatkoneuvotteluissa erikseen sopimat seikat sekä Länsisataman Jätkäsaarella noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (jäljempänä "Esisopimus") on tarkoitus Hakuohjeen ja Myyjän sekä Ostajan välisten jatkoneuvottelujen mukaisesti sopia Myyjän ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa asuinkerrostalontti (AK) 20816/4. Tontti myydään Ostajalle ja/tai tämän myöhemmin perustaman/perustettavan yhtiön lukuun.

Osapuolet toteavat, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti 20816/4 ja toteuttamisen periaatteista on lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella (jäljempänä "Toteutussopimus") ja sen liitteillä. Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

5. KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAIKA JA KAUPPAHINTA

Ostaja sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 3. tarkemmin yksilöidyn Tontin viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

AK-tontti 20816/4 on ostettava viimeistään 31.10.2016 mennessä.

Tontin asuinrakennusoikeuden vähimmäiskauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 000 euroa/k-m².

Mikäli Tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta on suurempi kuin 6 500 euroa/as-m², Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa. Lisäkauppahintaa peritään tällöin kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 6 500 euroa/as-m².

Tontille rakennettavat asunnot tulee myydä kulloinkin käypään arvoon ja asunnot tulee tarjota avoimesti kuluttajien ostettavaksi omistusasun- totarkoituksiin, ellei Osapuolten kesken toisin sovita. Ostaja on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan Myyjälle tulonmenetystä Tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen kiinteä rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m².

Tontin vähimmäiskauppahinta määräytyy edellä mainituin tavoin määritettävien rakennusoikeuksien yksikköhintojen sekä Tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Osapuolet toteavat, että Tontin kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5 300 k-m², josta vähintään 140 k-m² on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Näin ollen Tontin lopullinen kauppahinta on vähintään tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (5 160 k-m²) sekä liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä (140 k-m²) kerrottuna edellä mainituilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla.

Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa myös, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta ja/tai toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii tai siten, että edellä kuvattu Tontin vähimmäiskauppahinta muuten ylitetään.

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä Tontin kauppahinnasta.

Mikäli Tontin ostoa haetaan ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tuloa, on Ostaja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Myyjälle selvityksen rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeuden määrä sekä Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osal-

ta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoi-
keuden ylittämisen.

Mikäli Myyjä myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pe-
rustellusta syystä pidennystä, kauppahinnan maksamisen yhteydessä
peritään korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkupe-
räistä määräaika seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po-
korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahin-
nan perusteella.

6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, KAUPPAHINNAN MAKSAMISEN VAIHEISTUS JA KIINNITYKSET SEKÄ LISÄKAUPPAHINNAN MAKSAMI- NEN

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle Tontin kauppakirjan al-
lekirjoituksin, kun edellä kohdassa 5. mainituin perustein määräytyvästä
Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä puolet (50
%) on kokonaisuudessaan maksettu Myyjän pankkitilille ennen kaup-
pakirjan allekirjoittamista.

Loppuosa (yhteensä puolet / 50 %) edellä kohdassa 5. mainituin perus-
tein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta
(loppukauppahinta) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankki-
tilille ennen Ostajana olevan asunto-osakeyhtiön hallinnon luovuttamis-
ta sen osakkeenomistajille, mutta kuitenkin viimeistään 31.10.2017
mennessä.

Ostaja valtuuttaa tämän Esisopimuksen ja Tontin lopullisen kauppakir-
jan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-
osaston hakemaan Ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvis-
tettavan kiinnityksen kaupan kohteena olevaan Tonttiin loppukauppa-
hinnan maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys haetaan kauppakirjan allekir-
joittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla Ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen
vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovu-
tettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle. Ostaja luovuttaa ja panttaa
edellä mainitut panttikirjat Myyjälle Tontin loppukauppahinnan maksa-
misen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukaup-
pahintaa vastaava määrä lisättynä 20 %:lla.

Tontin loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa
Ostajalle edellä mainitut panttikirjat. Ostaja huolehtii kustannuksellaan
tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli Ostaja jättää loppukauppahinnan kokonaan tai osittain maksa-
matta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukau-
den kuluessa suorita loppukauppahintaa eikä Myyjä myönnä mainittuun
määräaikaan pidennystä, Myyjällä on oikeus Ostajaa enempää kuule-

matta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Edellä kohdassa 5. tarkoitettu lisäkauppahinta määritetään toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaikki Tontille perustetun asunto-osakeyhtiön asunnot on myyty. Mikäli asuntoja on vielä myymättä kolme (3) kuukautta ennen Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), määritetään lisäkauppahinta jo toteutuneiden asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella sekä vielä tällöin myymättömien asuntojen osalta Ostajan laatiman kauppahinta-arvion perusteella. Po. kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava Ostajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA-auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Myyjälle myytyjen asuntojen kaupakirjat, laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja Myyjän edellyttämät asiakirjat sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viipymättä, kun Ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille). Edellä tässä kappaleessa sanottua sovelletaan myös muihin tämän Esisopimuksen kohdassa 5. mainittuihin lisäkauppahinnan maksutilanteisiin, mikäli lisäkauppahintaa ei ole maksettu tontin kaupakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

7. KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMINEN

Edellä kohdassa 5. esitetty määräaika on Ostajaa sitova ja Ostaja on velvollinen tekemään Tontin kiinteistökaupan määräajan puitteissa. Ostajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon ko. määräaika ja myötävaikuttaa sen toteutumiseen.

Myyjä voi perustellusta syystä myöntää mainittuun määräaikaan pidentymistä. Samalla on kuitenkin sovittava Tontin rakentamisen aloittamiselle Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Ostajan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kiinteis-

tökaupan Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Ostaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikaan pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä.

Mikäli määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Ostaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
2. Selvitys Ostajan toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
3. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Myyjä päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Myyjän ja Ostajan välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Ostajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Esisopimuksen kohdassa 13. (erimielisyyksien ratkaiseminen) on sanottu.

8. VAKUUDET

Tämän Esisopimuksen sekä Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Myyjällä on oltava Ostajan järjestämä ja Myyjän hyväksymä luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kahdensadantuhannen (200 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Myyjän hyväksymä vakuus. Tarkemmin vakuuden asettamisesta määrätään Toteutussopimuksen kohdassa 9.

9. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Osapuolet toteavat, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama asuinkerrostalotontti (AK) 20816/4 ja toteutta-

misen periaatteista on tämän Esisopimuksen lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella ja sen liitteillä.

Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Ostaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Myyjän tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

10. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Tontin myynti tulee vireille Ostajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on noin 6-8 viikkoa.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisinä edellytyksinä ovat, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin tai Tontin rekisteröinti on vireillä;

2. Ostaja esittää Tontin luovutusta hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Tontille rakennettavan rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei Myyjä erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

3. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa ja näiden liitteissä on edellytetty tai määrätty.

Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tähän Esisopimukseen, Toteutussopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Ostaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Myyjä mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkityy esimerkiksi valitusten johdosta.

11. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa, Lopullisessa projektisuunnitelmassa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutussopimuksen, Lopullisen projektisuunnitelman tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Myyjälle järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Myyjä voi kohtuudella hyväksyä. Myyjä ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Myyjän edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle.

Tämän Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Mikäli Myyjä irtisanoo Toteutussopimuksen sen 10. kohdan mukaisesti, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Esisopimus välittömästi päättymään. Toteutussopimuksen voimassaolon tällä tavoin päättyessä päättyy myös tämän Esisopimuksen voimassaolo ilman erillistä irtisanomista.

Myyjä saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Ostajan laatimaan Lopulliseen projektisuunnitelmaan ja sen perusteella laadittuihin jatkosuunnitelmiin, kuten rakennuslupapiirustuksiin. Ostaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta Lopullisen projektisuunnitelman ja muut materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisatuaan.

Tämän Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta tämän Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12. LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan liitteestä nro 1 ilmeneviä ehtoja, kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä ja Osapuolten yhdessä sopimia lisäehtoja, elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lopulliseen kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

13. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien Osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa Osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

14. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Myyjä ja Ostaja ovat sen allekirjoittaneet.

Samalla todetaan, että tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Myyjän ja Ostajan välillä allekirjoitettu myös mm. Tonttia 20816/4 koskeva Toteutussopimus.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän suostumusta, ellei edellä kohdassa 11. esitetystä muuta johdu. Mikäli Esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Myyjän suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirret-

tävä samalle siirronsaajalle, ellei osapuolten kesken erikseen toisin so-
vita.

15. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.10.2017 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaolon määräajan jatkamisesta.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 11.

16. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei määräajassa osta tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata tämän Esisopimuksen ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Osapuolet toteavat, että tämän Esisopimuksen tarkoittaman Tontin toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävästä sopimussakosta ja vahingonkorvauksista on sovittu Myyjän ja Ostajan välillä erikseen Toteutussopimuksessa. Tämän Esisopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Myyjän oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen perusteella, mikäli Ostaja on rikkonut Toteutussopimuksen ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämä Esisopimus sisältää samoja ehtoja kuin edellä tässä kohdassa tarkoitettu Toteutussopimus, ei mahdollisen päällekkäisen ehdon rikkominen samalla teolla tai laiminlyönnillä velvoita Ostajaa maksamaan Myyjälle sopimussakkoa kahden eri sopimuksen perusteella.

17. MUUT EHDOT

Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle kahdentuhannen kuuden-
sadankahdenkymmenen kahdeksan (2 628) euron kahdeksankymmenen sentin (80) yhteismarkkinointimaksun tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan myytävää Tonttia koskevan tonttijaon, lohkomisen ja sen rekisteröimisen kiinteistörekisteriin.

18. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen ja Tontin lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

19. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli Hakuohje ja/tai Lopullinen projektisuunnitelma ja tämä Esisopimus ovat joltain osin ristiriidassa keskenään, noudatetaan sitä mitä Esisopimuksessa on sanottu.

20. LIITTEET

1. Tontin 20816/4 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot.
2. Kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena oleva tontti, 14.4.2015.

21. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2015.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun:

Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy
Y-tunnus 2264327-7
Kluuvikatu 3, 00100 HELSINKI

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Laura Mäkituomas myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, XX Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä .päivänä kuuta 2015.

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa lakimies Laura Mäkituomaan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä .päivänä kuuta 2015.

Kiinteistölautakunnan puolesta

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-
osaston lakimies