

# **PUITESOPIMUS**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

omaan ja perustettavien yhtiön lukuun toimivan

**[•] OY:N**

välillä

**[•]**

## KIINTEISTÖJEN KAUPPAA JA KEHITTÄMISTÄ KOSKEVA PUITESOPIMUS

Tämä kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskeva puitesopimus ("Puitesopimus") on tehty tänään [•] alla mainittujen osapuolten ("Osapuoli") välillä:

1. HELSINGIN KAUPUNKI, edustajanaan Kiinteistölautakunta, osoite PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("Myyjä");

ja

2. [•], perustamiensa tai perustettavien yhtiöiden yhtiön lukuun, osoite c/o Merasco Real Estate Ltd Oy, Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki, y-tunnus 1970446-2 ("Ostaja")

### 1. TAUSTAA

Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy (jäljempänä "Metropolia") on vuokralla (esimerkki vuokrasopimuksesta on **liitteenä 1**) tämän Puitesopimuksen **liitteessä 2** luetelluissa kiinteistöissä. Metropolia on ilmoittanut siirtävänsä, suuren osan toiminnostaan Myllypuroon rakennettavalle uudelle kampusalueelle, nykytiedon mukaan vuosina 2018 – 2019, vapauttaen tämän Puitesopimuksen kohteena olevat kiinteistöt uuteen käyttöön. Helsingin kaupunki on ilmaissut kiinnostuksensa myydä Metropolian käytössä olevat kiinteistöt.

Puitesopimuksen päätavoitteena on turvata Myyjän oikeus saada täysimääräinen korvaus kaupan kohteena olevien kiinteistöjen nykyisestä ja tulevasta rakennusoi-keudesta ja mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen tämän Puitesopimuksen mukaisesti.

Osapuolet ovat yhteistyössä luoneet tämän Puitesopimuksen mukaisen toimintamallin, jonka mukaisesti Ostaja ostaa kiinteistöt yhtenä kokonaisuutena ja ryhtyy yhdessä tapauskohtaisesti valikoituvien sijoittajien kanssa suunnittelemaan tulevia uusia kiinteistökohtaisia kiinteistöjen käyttötarkoituksia ja hakemaan kullekin kiinteistölle muutettavan käyttötarkoituksen mukaista uutta asemakaavaa tai muuta käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavaa pysyvää lupaa kuten esimerkiksi rakentamisen mahdollistavaa poikkeuslupaa tai rakennuslupaa (jäljempänä "**Käyttötarkoituksen Muutos**").

Ostaja on tietoinen kohteiden iästä, niiden rakentamisajankohdan rakentamistavoista ja – materiaaleista, rakennusten käyttöhistoriasta ja – tarkoituksesta, tehdyistä Myyjän ilmoittamista korjauksista sekä tarvittavien muutostarpeiden laajuudesta. Kaikki kaupankohteeseen sisältyvät rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa ja niiden muuttaminen uuteen käyttötarkoitukseen edellyttää merkittäviä perusparannuksia ja investointeja.

## 2. KIINTEISTÖT, VASTUUT JA YHTEISTYÖ

- 2.1 Kaupan kohteena ovat Helsingin kaupungin omistamat Metropoliolla nykyisin käytössä olevat kiinteistöt **liitteessä 3** mainituilla kauppahinnoilla. Kiinteistöjen voimassaolevan kaavan mukainen tai toteutettu kokonaisrakennusoikeus on 76.469 kerrosneliömetriä.
- 2.2 Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat tämän Puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä kustakin kiinteistöstä tai sen määräalasta (Sofianlehdonkatu 5) **liitteen 4** mukaisen kauppakirjamallin mukaisen kauppakirjan sekä **liitteen 5 a** tai **liitteen 5 b** mukaisen kiinteistön kaupan esisopimusmallin (kohteesta riippuen käytettävä esisopimusmalli joko kokonaan kehitetylle tai osittain kehitetylle kiinteistölle) mukaisen esisopimuksen, jossa määritellyissä tilanteissa Myyjällä ja Ostajalla on oikeus tehdä esisopimuksen mukainen kauppa. Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöihin siirtyvät kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä. Samassa yhteydessä Myyjä siirtää kiinteistöjä koskevan Metropolian vuokrasopimuksen sekä muut mahdolliset vuokra- ja kaikki muut kiinteistöjen omistuksen ja käytön kannalta oleelliset sopimukset niihin liittyvine oikeuksineen ja vastuineen Ostajalle.
- 2.3 Kiinteistöihin liittyvät tulot ja menot jaksotetaan omistusoikeuden siirtymishetken mukaan.
- 2.4 Kiinteistöjä koskevien kauppakirjojen tultua allekirjoitetuksi Ostaja ryhtyy avoimuuden ja läpinäkyvyyden periaatteita noudattaen suunnittelemaan tulevia uusia kiinteistökohtaisia käyttötarkoituksia ja hakemaan sen mukaista uutta asemakaavaa ja/tai kiinteistön Käyttötarkoituksen Muutosta. Myyjä pyrkii parhaan kykynsä mukaan, mutta ottaen kuitenkin huomioon Myyjän viranomaistoimintaa koskevat vaatimukset ja päätöksentekoelementin itsenäisen toimivallan, myötävaikuttamaan edellä mainittuun.
- 2.5 Kiinteistöjen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle, ottaa Ostaja kiinteistöjen kehittämisestä kaupallisen, teknisen ja muun riskin tämän Puitesopimuksen mukaisesti.

## 3. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

- 3.1 Kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta ("**Kiinteä Osuus**") ja muuttuvasta osuudesta ("**Muuttuva Osuus**"). Kiinteistöjen hinnoittelun perustana on nykyinen ja tuleva rakennusoikeuden määrä ja sen käyttötarkoitus. **Liitteessä 6** on kuvattu kunkin kiinteistön nykyinen kaavan mukainen tai toteutettu rakennusoikeus.
- 3.2 Kiinteistöjen kauppahinnan yhteenlaskettu Kiinteä Osuus on 80,9 miljoonaa euroa ja se jakautuu **liitteen 3** mukaisesti kullekin kiinteistölle. Kiinteästä Osuudesta ei tehdä mitään vähennyksiä eli se on vähimmäishinta kaupankohteen olevista kiinteistöistä. Kiinteä Osuus perustuu:
- i) kiinteistöjen nykyisen joko kaavan mukaiseen tai toteutuneeseen rakennusoikeuden (kem2) **liitteessä 6** todettuun määrään; ja
  - ii) kyseisen rakennusoikeuden arvoon oletuksella, että kaikilla kiinteistöillä olisi KT-merkinnän (toimistorakennusten korttelialue) mukainen käyttötarkoitus.
- 3.3 Siltä osin kuin Ostaja ei suorita Kiinteää Osuutta Puitesopimuksen allekirjoitushetkellä kokonaisuudessaan, Ostaja maksaa maksamatta oleville Kiinteän Osan erille yhden (1) prosentin vuotuisen koron kunkin erän maksamiseen asti.

3.4 Kauppahinnan Muuttuva Osuus perustuu kunkin kiinteistön uuden kaavan salliman rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan mukaisen rakennusoikeuden määrän lisääntymiseen ja kunkin kiinteistön Käyttötarkoituksen Muutokseen. Laadittavien kaavojen mukainen uusi pysyvä käyttötarkoitus tai muu Käyttötarkoituksen Muutos johtaa Kauppahinnan Muuttuvan Osuuden maksuun **liitteessä 7** esitetyn mukaisesti siltä osin, kun Muuttuva Osuus ylittää kiinteistön Kiinteän Osuuden mukaisen kauppahinnan määrän. Muuttuva Osuus määräytyy **liitteen 7** mukaisesti kunkin kiinteistön osalta sen perusteella:

- i) mikä on kunkin kiinteistön **liitteessä 7** todetun käyttötarkoituksen mukainen sovittu yksikköhinta per rakennusoikeusneliö; ja
- ii) kuinka paljon käyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta kullekin kiinteistölle saadaan.

3.5 **Liitteessä 8** on Muuttuvan Osuuden määräytymistä koskeva esimerkkilaskelma.

3.6 Muuttuvien Osuuksien laskennan perustana olevien **liitteen 7** käyttötarkoitusten yksikköhintojen määrät korotetaan samassa suhteessa kuin kyseisen Muuttuvan Osan suoritushetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluku on noussut tämän Puitesopimuksen allekirjoitushetkellä viimeksi julkaistusta pisteluvusta [●]. Mikäli elinkustannusindeksi on laskenut, ei Muuttuvan Osuuden yksikköhintoja kuitenkaan alenneta.

3.7 Jos jollekin kiinteistölle tulee käyttötarkoitus, jolle ei ole sovittu yksikköhintaa **liitteessä 7**, Osapuolet neuvottelevat ja sopivat tällaiselle käyttötarkoitukselle yksikköhinnan. Neuvottelut aloitetaan viipymättä sen jälkeen kun tieto tällaisesta käyttötarkoituksesta on Osapuolten tiedossa.

#### 4. KAUPPAHINNAN ERÄT JA MAKSUAIKATAULU

4.1 Kauppahinnan Kiinteän Osuuden erät, jotka jakautuvat kaupankohteena olevien kiinteistöjen kesken **liitteessä 3** esitetyllä tavalla, ja maksuaikataulu ovat seuraavat:

- i. Tämän Puitesopimuksen allekirjoituksen yhteydessä maksetaan 20,225 miljoonaa euroa;
- ii. Kauppahinnan Kiinteän Osuuden toinen erä 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2017 mennessä;
- iii. Kauppahinnan Kiinteän Osuuden kolmas erä € 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2018 mennessä; ja
- iv. Kauppahinnan Kiinteän Osuuden viimeinen erä 20,225 miljoonaa euroa maksetaan 31.12.2019 mennessä.

4.2 Kiinteä Osuuden erät maksetaan pääsäännön mukaan yllä kohdassa 4.1 esitetyn maksuaikataulun mukaisiin eräpäiviin mennessä.

- i) Yllä lausutusta pääsäännöstä poiketen kaikki (pois lukien alla kohdassa 4.2 ii mainittu tilanne) yksittäisen kiinteistön osalta maksamatta olevat Kiinteän Osuuden erät erääntyvät kuitenkin maksettavaksi välittömästi kyseistä kiinteistöä koskevan Muuttuvan Osuuden erääntyessä maksettavaksi.

- ii) Jos kiinteistöllä on useita käyttötarkoituksia salliva kaava tai kiinteistöä on muuten tarkoituksenmukaista kehittää vain osittain (kiinteistö on esimerkiksi jaettu useamman kiinteistöyhtiön omistukseen) ja tästä syystä haetaan yksi tai useampia rakennus- tai muita kiinteistön rakennusoikeuden käyttöä koskevia lupia eriaikaisesti koskemaan vain osaa kiinteistöä, erääntyy Kiinteää Osuutta koskeva suoritus maksettavaksi aina kun Ostaja on saanut kyseistä kiinteistön osaa koskevan lainvoimaisen pysyvän kaavamuutoksen tai Käyttötarkoituksen Muutoksen. Tällöin Kiinteän Osuuden maksamatta olevista eristä maksetaan osa, joka määräytyy pysyvän kaavamuutoksen tai Käyttötarkoituksen Muutoksen jälkeisen kokonaisrakennusoikeuden määrän ja osittaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa (pro rata eli suhteellisesti). Esimerkki Osittaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen mukainen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuaikataulusta on **liitteenä 9**.
- iii) Selvyyden vuoksi todetaan, että sillä seikalla ovatko kiinteistön tilat kokonaan tai osittain Metropolian vuokralla ja hallinnassa, ei ole vaikutusta Kiinteän Osuuden maksuaikataulun mukaisiin eräpäiviin.

4.3 Muuttuva Osuus (pois lukien alla kohdassa 4.3 i) mainittu tilanne) maksetaan pääsäännön mukaan jokaisesta kiinteistöstä 10 arkipäivän kuluessa siitä kun kaikki seuraavat edellytykset ovat täyttyneet: 1) kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai Käyttötarkoituksen muutosta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja 2) Metropolian kanssa tehdyn tämän Puitesopimuksen allekirjoitushetken mukaisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt ja 3) Metropolia on luovuttanut kiinteistön hallinnan Ostajalle.

- i) Yllä lausutusta pääsäännöstä poiketen, jos kiinteistöllä on useita käyttötarkoituksia salliva kaava tai kiinteistöä on muuten tarkoituksenmukaista kehittää vain osittain ja tästä syystä haetaan yksi tai useampia rakennuslupia tms. eriaikaisesti koskemaan vain osaa kiinteistöä, erääntyy Muuttuvaa Osuutta koskeva suoritus maksettavaksi aina kun Ostaja on saanut kyseistä kiinteistön osaa koskevan lainvoimaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen tai kaavapäätöksen. Tällöin lainvoimaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen tai kaavapäätöksen saaneesta kiinteistön osasta maksettavan Muuttuvan Osuuden määrä on uuden käyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeusneliöiden muodostaman kokonaishinnan ja kyseisen osan KT-käyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeusneliöiden muodostaman kokonaishinnan erotus.

## 5. VAKUUS

- 5.1 Ostaja antaa Myyjälle maksamattomalle kauppahinnan Kiinteälle Osuudelle ja Muuttuvalle Osuudelle sekä muiden Myyjän Ostajalta olevien, tähän Puitesopimukseen tai sen liitteisiin perustuvien, saatavien suorittamisen vakuudeksi Myyjän hyväksymän turvaavan vakuuden, joka on voimassa seitsemän (7) vuotta tämän Puitesopimuksen allekirjoituksesta lukien.
- 5.2 Kun Ostaja on maksanut jonkin kiinteistön osalta kokonaisuudessaan Kiinteän ja Muuttuvan Osuuden, sitoutuu Myyjä vapauttamaan kyseistä kiinteistöä koskevan vakuuden.

## 6. AUTOPAIKAT

- 6.1 Ostaja pyrkii sijoittamaan autopaikat kiinteistöille. Mikäli uusi laadittava kaava edellyttää kiinteistöille uusia pysäköintipaikkavelvoitteita, jotka ovat kaavan mukaan to-

teutettavissa sijoittamalla kyseiset pysäköintipaikat kiinteistölle maantasoon, kellarihin tai pihakansien alle, Ostajalla ei ole kyseisen kiinteistön osalta oikeutta alla 6.2 mainittuun hyvitykseen.

- 6.2 Mikäli uuden kaavan mukainen pysäköintipaikkavelvoitteen toteuttaminen jonkin kiinteistön osalta edellyttää pysäköintipaikkojen toteuttamista kiinteistön ulkopuolelle tai louhimalla pysäköintiluolan, maksaa Myyjä Ostajalle alla määritellyn hyvityksen sen mukaan kun Ostajalle aiheutuu todellisia ylimääräisiä investointikustannuksia autopaikan rakentamisesta tai ostamisesta (vuokraamisesta aiheutuvia kustannuksia ei huomioida). Korvaus maksetaan per rakennettava tai ostettava autopaikka. Ostajalla on velvollisuus minimoida investointikustannukset, kuitenkin niin että toteutustavaksi valitaan taloudellisesti edullisin vaihtoehto siten, että autopaikat ovat kohtuullisella etäisyydellä kiinteistöstä. Korvattava investointikustannus on velvoiteautopaikan keskimääräisen (Helsingissä) toteutuskustannuksen 45.000 euroa ja kiinteistön ulkopuolelle toteutetun velvoitepaikan tai toteutetun pysäköintiluolan velvoitepaikan todellisen kustannuksen erotus, kuitenkin enintään 20.000 euroa per autopaikka. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen ylimääräisen investointikustannuksen määrästä, sen toteaa Osapuolten yhdessä valitsema ulkopuolinen asiantuntija.
- 6.3 Hyvityksen määrä kiinteistön ulkopuolelle toteutettujen velvoitepaikkojen osalta on aina enintään kyseisen kiinteistön Muuttuvan Osuuden määrä.
- 6.4 Kun hyvitys on määritetty, maksaa Myyjä sen Ostajalle 20 arkipäivän kuluessa esitettyä laskua vastaan.

## **7. KAAVOITUSKORVAUS**

- 7.1 Koska Helsingin kaupunki saa täyden käyvän korvauksen kunkin kiinteistön rakennusoikeudesta tämän Puitesopimuksen mukaisesti, Ostaja ei maksa erillistä kaavoitusmaksua kiinteistöjä koskevista asemakaavan muutoksista tai Käyttötarkoituksen Muutoksista, jotka tehdään tämän Puitesopimuksen voimassaollessa.
- 7.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että sen jälkeen kun tämän Puitesopimuksen voimassaolo on päättynyt ja jollekin kaupan kohteena olevalle kiinteistölle haetaan asemakaavan muutosta tai käyttötarkoituksen muutosta, kyseisen kiinteistön osalta maksetaan kaupungin kulloinkin voimassaolevien maankäyttösopimusten mukaiset kaavoitusmaksut.

## **8. YHTEISTYÖ KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISESSÄ**

- 8.1 Ostaja sitoutuu aktiivisiin toimin ja arkkitehtejä ja muita alan asiantuntijoita käyttäen suunnittelemaan kiinteistöistä järkevän kaupallisen kokonaisuuden, jonka toteuttamista varten Ostaja sitoutuu kunkin kiinteistön koko osalta hakemaan kaavamuutosta tai muuta toteutuksen edellyttämää viranomaislupaa. Ostaja sitoutuu vastaamaan siitä, että hakemus kaavoituksen aloittamiseksi on asianmukaisesti jätetty ao. viranomaisen käsiteltäväksi viimeistään kahden vuoden kuluttua tämän Puitesopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli Ostaja ei jätä kunkin kiinteistön osalta kyseistä hakemusta edellä mainittuun määräaikaan mennessä, tulee Myyjän kirjallisesti muistuttaa Ostajaa siitä, että hakemusta ei ole jätetty. Tilanne hakemusten jättämisen osalta käsitellään vuosineljänneksittäin alla kohdan 8.2 mukaisessa yhteistyöelimessä. Mikäli Ostaja ei ole kahden viikon kuluessa siitä, kun Myyjä on muistuttanut Ostajaa siitä, että hakemusta ei ole jätetty, jättänyt kiinteistöä koskevaa hakemusta tai hakemuksia kaavoituksen aloittamiseksi (siten että kiinteistön kaikille osille on haettu kaavamuutosta tai Käyttötarkoituksen Muutosta), on Ostaja velvollinen suorittamaan Myyjälle

sopimussakkona 10.000 euroa kultakin alkavalta viikolta kunkin yksittäisen hakemuksen osalta, jonka hakemuksen jättäminen on viivästynyt, kuitenkin vain siihen saakka kunnes hakemus kaavoituksen tai Käyttötarkoituksen Muutoksen aloittamiseksi on jätetty ao. viranomaiselle.

- 8.2 Osapuolet sitoutuvat aktiiviseen ja jatkuvaan yhteistyöhön kiinteistöjä koskevien uusien asemakaavojen laatimiseksi, kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja hankkeeseen liittyvien muiden hallinnollisten päätösten saamiseksi siten, että nämä mahdollistavat kiinteistöjä koskevien hankkeiden jatkuvan etenemisen, valmistelun ja loppuunsaattamisen. Osapuolten välinen yhteistyö edellyttää mm. säännöllistä yhteydenpitoa sekä yhteys- ja vastuuhenkilöiden nimeämisen. Osapuolet nimeävät erillisen yhteistyöelimen, joka käy vuosineljänneksittäin läpi kehitysyhteistyön edistymistä, keskeisimpiä vaiheita ja kehityssuunnitelmia sekä muita yhteistyön kannalta oleellisia seikkoja.
- 8.3 Osapuolten tätä Puitesopimusta koskevan yhteistyön tavoitteena, on, että kaupan kohteena olevien kiinteistöjen rakennusoikeuden arvo ja määrä optimoidaan.
- 8.4 Myyjä pyrkii käytettävissään olevin keinoin ja toimivaltansa puitteissa hyvää hallintotapaa noudattaen myötävaikuttamaan edellä olevien tavoitteiden saavuttamiseen. Osapuolet toteavat kuitenkin, että kaavamuutoshakemusten ja mahdollisten muiden kiinteistöihin liittyvien hakemusten käsittelylle ja päätösharkinnalle on olemassa omat sääntöjen mukaiset lainsäädännölliset ja muihin sääntöihin perustuvat, itsenäisesti tapahtuvat menettelynsä, joihin Myyjällä ei tässä ominaisuudessa myyjänä ole mahdollisuuksia eikä osapuolena oikeutta sen laajemmalti vaikuttaa. Edelleen osapuolet toteavat, että Myyjä ei ole miltään osin vastuussa kiinteistöjä tai niillä olevia rakennuksia koskevien museaalisten tai suojelullisten seikkojen käsittelystä.

## 9. VUOKRASOPIMUKSET

- 9.1 Osapuolet toteavat että Puitesopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolevaan Metropolian ja muiden vuokralaisten vuokrasopimukseen perustuva bruttovuokratuotto kiinteistöistä on Myyjän ilmoituksen mukaan tämän Puitesopimuksen allekirjoitushetkellä 371.742,92 euroa (alv 0%) kuukaudessa (vuokralaiselta laskutettu pääomavuokra 172.699,47 euroa (alv 0%) kuukaudessa, hoitovuokra 151.517,43 euroa (alv 0%) kuukaudessa, lisävuokrat 47.526,02 euroa (alv 0%) kuukaudessa). Myyjä ei kuitenkaan miltään osin takaa vuokratuoton tulevaa kertymistä eikä ota kantaa vuokralaiselta tulevaisuudessa laskettavan hoitovuokran oikeellisuuteen. Edelleen Ostaja on tietoinen siitä, että Metropolian vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla.
- 9.2 Mikäli Metropolia irtisanoo jonkin kiinteistön osalta vuokrasopimuksensa päättymään ennen 30.6.2018, sitoutuu Myyjä vuokraamaan kyseisen kiinteistön 30.6.2018 asti samoilla ehdoilla kuin millä Metropolia on vuokrannut kiinteistön. Tämä Myyjän vuokrausvelvollisuus ei kuitenkaan koske osoitteessa Bulevardi 29 sijaitsevaa kirjastorakennusta, jota koskevan vuokrasopimuksen Metropolia on irtisanonut ennen tämän Puitesopimuksen allekirjoittamista.
- 9.3 Ostaja sitoutuu toimimaan siten, että Metropolialla on käytössään vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kiinteistöt siihen saakka kunnes Metropolian uudet toimitilat Myllypuron kampusalueella on käyttöön otettu.
- 9.4 Ostajalla on oikeus päättää Metropolian vuokrasopimus sen jälkeen kun Metropolian Myllypuron kampusalue on otettu käyttöön. Edellä lausutun estämättä Ostajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimukset siten, että ne päättyvät 31.12.2020.

9.5 Mikäli Ostaja rikkoo yllä kohdassa 9.3 mainittua velvoitetta, Ostaja on velvollinen suorittamaan 1.000.000 euroa sopimussakkona sekä korvaamaan Myyjälle ja Metropolialle sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon.

## **10. ESTE KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISESSÄ**

10.1 Mikäli kohdan 8.2 mukaisessa yhteistyöselimessä ilmenee, että:

- i) jonkin yksittäisen kiinteistön kohdalta toteutuu kohdan 10.2 mukainen kiinteistön kehittämisen toteuttamisen este,
- ii) on sekä Myyjällä että Ostajalla oikeus vaatia kyseisen yksittäisen kiinteistön osalta kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisen kaupan toteuttamista.
- iii) Edellä kohdassa ii) lausutusta poiketen Myyjällä ei ole oikeutta vaatia kiinteistön takaisinostoa, jos Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut Myyjälle, että se haluaa edelleen pitää kiinteistön omistuksessaan kehittämisen toteuttamisen esteestä huolimatta (eli kohde soveltuu edelleen Ostajalle vaikka käyttötarkoitusta ei ole saatu muutettua). Ostajan tulee toimittaa edellä mainittu kirjallinen ilmoitus 30 päivän kuluessa siitä, kun toteuttamisen estettä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Jos Ostaja ei toimita ilmoitusta määräajassa, Myyjällä on oikeus vaatia esisopimuksen mukaista kaupan toteuttamista yllä kohdan ii) mukaan.

10.2 Toteuttamisella tarkoitetaan tässä Puitesopimuksessa kohteen muuttamista uuteen pysyvään käyttötarkoitukseen. Kiinteistön toteuttamisen esteeksi katsotaan se, että kiinteistöä koskevaa asemaakaavaa ei saada muutettua tai saada muuta pysyvää lupaa, jonka nojalla kiinteistö saadaan pois nykyisestä opetuskäyttö- tai muusta julkisesta käyttötarkoituksesta.

10.3 Lisäksi todetaan, että jos kiinteistöjen 91-4-75-33 tai 91-4-77-8 pysyvä käyttötarkoitus on saatu muutettua osittain siten, että käyttötarkoitus kiinteistön eri rakennusten muodostamien kokonaisuuksien osalta muuttuu, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta vaatia kaupan toteuttamista sen kokonaisuuden osalta jonka käyttötarkoitus on muutettu. Tällöin kauppa voidaan vaatia toteutettavaksi vain kiinteistön siltä osalta, jonka käyttötarkoitus ei ole saatu muutettua.

10.4 Tässä kappaleessa 10 sovittu takaisinosto-/myyntioikeus ei koske kiinteistöllä 91-4-75-33 sijaitsevia puutaloja ja niiden piha-alueita, jotka muodostavat oman kokonaisuutensa.

10.5 Kummallakin Osapuolella on oikeus vaatia esisopimuksen mukaista kaupan toteuttamista ainoastaan 1.1.2022 – 31.12.2023 välisellä ajanjaksolla, ei ennen eikä jälkeen em. kahden vuoden ajanjakson.

10.6 Jos jompikumpi Osapuoli kohdan 10.1 perusteella vaatii toista Osapuolta tekemään jostakin kiinteistöstä kaupan, tulee kauppa vaativan Osapuolen ilmoittaa siitä toiselle Osapuolelle kuusi (6) kuukautta ennen kaupan tekemistä.

10.7 Kun Osapuoli on vaatinut kaupan tehtäväksi, kauppahinta määräytyy seuraavasti:

- i) Jos Ostaja vaatii Myyjää ostamaan jonkin kiinteistön takaisin, kauppahinta on kiinteistön kauppahinnan kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus vähennettynä määrällä, joka kompensoi Myyjälle varainsiirtoverosta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti.



- ii) Jos Myyjä vaatii Ostajaa myymään jonkin kiinteistön takaisin, kauppahinta on kiinteistön kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus lisättynä indeksikorjauksen (kohdan 3.6 periaatteiden mukaisesti) määrällä ja lisättynä Ostajan siitä alun perin maksamalla varainsiirtoverolla.
  - iii) Jos kysymys on kohdassa 10.3 mainittujen kiinteistöjen osittaisesta palauttamisesta, kauppahinta määräytyy palautuvan osan ja kiinteistön kokonaispinta-alan suhteessa (pro rata eli suhteellisesti), ottaen myös huomioon mitä yllä kohdissa 10.7. i) ja ii) on määrätty.
- 10.8 Ostaja ostaa kiinteistöt perustettavan tai perustettavien kiinteistöyhtiöiden lukuun. Jos Osapuolella on oikeus vaatia kohdan 10.1 mukaan kiinteistön kauppaa, Osapuolet voivat halutessaan sopia, että kiinteistön ostamisen sijaan Myyjä ostaa kiinteistön omistavan kiinteistöyhtiön osakekannan. Tällöin kauppa toteutetaan tavanomaisilla vastaavaa kohdetta koskevilla kaupanehdoilla ja osakekannan kauppahinta on yllä kohdissa 10.7 i) tai 10.7 ii) määritetty kiinteistön kauppahinta (riippuen siitä kumpi vaatimuksen esittää), vähennettynä kiinteistöyhtiön nettoveloilla (joiden määrä on enintään kuitenkin kauppahinnan määrä).
- 10.9 Jos kauppa toteutetaan, Ostaja siirtää kiinteistöä koskevat vuokrasopimukset ja kaikki muut kiinteistön omistuksen ja käytön kannalta oleelliset sopimukset Myyjälle.

## 11. MUUT EHDOT

### 11.1 Sopimusten etusijajärjestys

Siltä osin kuin tämän Puitesopimuksen ja kutakin kiinteistöä koskevan kauppakirjan tai esisopimuksen ehdot ovat ristiriitaiset tai kauppakirjan tai esisopimuksen ehdot ovat tämän Puitesopimuksen ehtoja tarkemmat tai yksilöidymmät, sovelletaan kauppakirjan tai esisopimuksen ehtoja.

### 11.2 Kiinteistöjen edelleen luovutus

11.2.1 Ostaja vastaa, ja takaa rajoituksitta suhteessa Myyjään, että kukin kiinteistön ostava perustettava yhtiö, samoin kuin kiinteistön mahdollinen myöhempi luovutuksensaaja täyttää kaikki mahdolliset tähän Puitesopimukseen tai kyseistä kiinteistöä koskevaan kauppakirjaan ja/tai esisopimukseen perustuvat ostajan velvoitteet täysimääräisesti.

11.2.2 Rajoittamatta edellä mainittua Ostaja sitoutuu lisäksi vaatimaan vastaavan korvaavan takaussitoumuksen Kiinteistön edelleenluovutuksensaajalta, mikäli edelleenluovutus tapahtuu ennen kuin tämän Puitesopimuksen tai kyseistä kiinteistöä koskevan kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty Myyjälle. Ostajalla on tällöin oikeus saada toimittamansa vakuus pienennettäväksi vastaavalla määrällä. Myyjällä on oikeus vapaan harkintansa mukaan esittää kaikki tähän Puitesopimukseen tai kiinteistöä koskevaan kauppakirjaan ja/tai esisopimukseen perustuvat vaateensa Ostajaan nähden kiinteistön mahdollisesta edelleenluovutuksesta huolimatta, mikäli vaateita ei ole täytetty ennen edelleenluovutusta. Myyjän mahdolliseen siirronsaajaan tai muuhun seuraajaan nähden esittämät vaatimukset eivät myöskään vähennä Ostajan tähän Puitesopimukseen tai kiinteistön kauppakirjaan ja/tai esisopimukseen perustuvia vastuita miltään osin. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan Myyjälle mahdollisesta edelleenluovutuksesta heti kun se kaupallisesti on mahdollista, mikäli Puitesopimuksen tai kyseisen

kiinteistön kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaisia velvoitteita ei ole täytetty.

- 11.2.3 Ostaja vastaa, ja takaa rajoituksitta suhteessa Myyjään että minkään kiinteistön ostavan perustettavan yhtiön suoraksi tai välilliseksi osakkeenomistajaksi ei tule tahoa, jonka omistusta kyseisessä yhtiössä Myyjä ei ole etukäteen kirjallisesti nimenomaisesti hyväksynyt, mikäli omistajanvaihdos tapahtuu ennen kuin tämän Puitesopimuksen tai kyseistä kiinteistö koskevan kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty Myyjälle. Myyjällä ei kuitenkaan ole ilman perusteltua syytä oikeutta olla antamatta omistajanvaihdosta koskevaa hyväksyntää. Myyjä sitoutuu päättämään mahdollisen hyväksynnän antamisesta tai antamatta jättämisestä 60 päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on toimittanut Myyjän pyytämät asiakirjat ja mahdollisen muun selvityksen ehdotetusta omistajasta ja sen omistuspohjasta. Kyseinen vastuusitoumus on voimassa niin kauan kuin Myyjällä voi olla tämän Puitesopimuksen tai sen liitteiden perusteella saatavia Ostajalta.

### 11.3 Sovellettava laki ja erimielisyydet

11.3.1 Tähän Puitesopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

11.3.2 Tästä Puitesopimuksesta aiheutuvat riidat yleisessä tuomioistuimessa ensimmäisenä asteena Helsingin käräjäoikeus.

### 11.4 Voimassaolo

Tämä Puitesopimus on voimassa niin kauan kuin Osapuolella voi olla tämän Puitesopimuksen tai kunkin kiinteistön kauppakirjan ja/esisopimuksen perusteella saatavia tai oikeuksia toiselta Osapuolelta. Riippumatta edellä sovitusta, tämä Puitesopimus on kuitenkin voimassa enintään kymmenen (10) vuotta tämän Puitesopimuksen allekirjoittamisesta.

## 12. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Puitesopimusta on tehty kahtena samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

HELSINGIN KAUPUNKI, edustajanaan Kiinteistölautakunta

\_\_\_\_\_

[•], omaan ja perustettavien yhtiöiden lukuun

\_\_\_\_\_

**Litteet:**

- 1) Esimerkki vuokrasopimuksesta
- 2) Kiinteistöluettelo
- 3) Kiinteistökohtainen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuerätaulukko
- 4) Kauppakirjamalli
- 5) Esisopimusmalli (5 a; kokonaan kehitettävä/5 b; osittain kehitettävä)
- 6) Kiinteistöjen kaavanmukainen ja toteutunut rakennusoikeus
- 7) Kiinteistökohtaiset Kauppahinnan Muuttuvan Osuuden rakennusoikeuksien yksikköhinnat
- 8) Kauppahinnan Muuttuvan Osuuden esimerkkilaskelmat
- 9) Osittaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen mukainen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuesimerkki



## Osapuolet

Vuokranantaja	Helsingin kaupunki, kv, tilakeskus	Puhelin	(09) 310 1671
		Faksi	(09) 3104 0380
Osoite	PL 2213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Y-tunnus	0201256-6
Yhteyshenkilö	Mäkinen-Storbom Raija	Puhelin	(09) 3104 0365
Sähköposti	raija.makinen-storbom@hel.fi		
Vuokranmaksutili	FI86 8119 9710 0066 95	BIC	

Vuokralainen	Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy	Hetu / Y-tunnus	2094551-1
Sähköposti		Puhelin	
Osoite	PL 4000, 00079 Metropolia		
Yhteyshenkilö	Jorma Uusitalo	Puhelin	09 742 45008
Sähköposti			

## Sopimuksen kohde

Kohteen nimi	Agricolankatu 1-3	Osoite	Agricolankatu 1-3, 00500 HELSINKI
Tilan käyttö		Pinta-ala noin	6056,5 m <sup>2</sup>
Sopimuskohteen yksilöinti rak001/halli/316 m2 (kokous/opetus), rak001/opet/5740,5m2 (ammattioppilaitos)			
Tietoja vuokrauskohteesta			

## Vuokra-aika

Sopimus voimassa toistaiseksi	Alkamispäivä 1.1.2015	Päätymispäivä	Hallintaoikeus alkaa 1.1.2015	Maksuvelvollisuus alkaa 1.1.2015
Voimassaolon lisätieto				

## Irtisanomisaika

Vuokranantajan puolelta irtisanomisaika on 12 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä.	Vuokralaisen puolelta irtisanomisaika on 12 kuukautta. Irtisanomisajan alkamispäivä on kunkin kuukauden viimeinen päivä.
--	--

## Vuokra

Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverolliseksi, jolloin sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.	Arvonlisäverokanta 24 %	Vero/kk 7 192,37 €
Vuokra/kk 21 584,43 € (3,56 €/m <sup>2</sup> /kk)	Verollinen vuokra/kk 26 764,70 € (4,42 €/m <sup>2</sup> /kk)	
Erilliskorvaukset/kk 8 383,75 €	Verollinen erilliskorvaus/kk 10 395,85 €	
Eräpäivä Vuokra maksetaan kunkin maksukuukauden 2. päivänä	Vuokranmaksu 1 kk	Viivästyskorko Korkolain mukainen
Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa sähkölaskut laskutuksen mukaan sekä muut mahdolliset käyttökorvaukset suoraan taloyhtiölle, ellei asiasta ole sovittu liitteessä toisin. Erilliskorvaukset vuokranantajalle on eritelty muualla sopimuksessa.		

## Maksujen voimassaolo

Alkaen	Päättyen	Maksulaji	Tarkistustyyppi	Nettosumma/kk
1.1.2015	31.3.2021	Tilavuokra	Ei vuokrantarkistusta	250,41 €
1.1.2015		Pääomavuokra	Indeksitarkistus	257,48 €
1.1.2015	31.3.2033	Tilavuokra	Ei vuokrantarkistusta	285,37 €
1.1.2015	31.3.2033	Tilavuokra	Ei vuokrantarkistusta	438,21 €
1.1.2015		Ylläpitovuokra	Indeksitarkistus 2	868,70 €
1.1.2015	31.3.2020	Tilavuokra	Ei vuokrantarkistusta	923,58 €



1.1.2015		Pääomavuokra	Indeksitarkistus	4 677,33 €
1.1.2015	31.3.2020	Tilavuokra	Ei vuokrantarkistusta	6 486,18 €
1.1.2015		Ylläpitovuokra	Indeksitarkistus 2	15 780,92 €

### Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus		Indeksi, johon vuokra sidotaan Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)		
Indeksillä tarkistettavat maksulajit				Nettosumma/kk
Pääomavuokra				4 934,81 €
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti		
10 / 2015	1911,0	Alkaen 1.1.2016. Tammikuu alkaen 2016, 100,00%.		
Perusvuokra indeksikorotuksen laskentaan: 4 934,81 € Tarkistusindeksikuukaudet: Lokakuu Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.				
Tarkistuksen lisätieto				

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus 2		Indeksi, johon vuokra sidotaan Ylläpitoindeksi		
Indeksillä tarkistettavat maksulajit				Nettosumma/kk
Ylläpitovuokra				16 649,62 €
Perusindeksin julkaisuk ja -vuosi	Pisteluku	Tarkistusajankohdat ja korotuksesta huomioon prosentti		
2 / 2015	184,0	Alkaen 1.1.2016. Tammikuu alkaen 2016, 100,00%.		
Perusvuokra indeksikorotuksen laskentaan: 16 649,62 € Tarkistusindeksikuukaudet: Helmikuu Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.				
Tarkistuksen lisätieto				

Tarkistustyyppi Ei vuokrantarkistusta				
Tarkistettavat maksulajit				Nettosumma/kk
Tilavuokra				8 383,75 €
Tarkistuksen lisätieto				

### Vakuus

Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden. Vakuutta voidaan käyttää myös talo / kiinteistöyhtiön laskuttamiin ja huoneistoon kohdistuviin käyttökorvausmaksuihin.

Vakuuden arvo	Vakuuden kuvaus	Vakuuslaji	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemis pvm
		ei vakuutta		

### Tilaerittely

Tunniste	m <sup>2</sup>	Käyttötarkoitus	Tyyppi	Netto/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
rak001/halli/316 m2	316,0	tuotantotila	kokous/opetus	1 126,18 €	3,56 €
rak001/opet/5740,5m 2	5740,5	opetustila	ammattioppilaitos	20 458,25 €	3,56 €
Yhteensä	6056,5		Yhteensä	21 584,43 €	

### Erilliskorvaukset

Selitys	Kpl	Yksikkö	Yks.hinta	Netto /kk	ALV-%
Tilavuokra			0,00 €	250,41 €	24,0
Tilavuokra			0,00 €	438,21 €	24,0
Tilavuokra			0,00 €	923,58 €	24,0
Tilavuokra			0,00 €	6 486,18 €	24,0
Tilavuokra			0,00 €	285,37 €	24,0
Yhteensä			0,00 €	8 383,75 €	



## Muut ehdot

### 1. VUOKRAUSKOHTTEEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokralainen on tarkastanut vuokraohtteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä.

Vuokrakohtetta saa käyttää ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

### 2. VUOKRAUSKOHTTEEN KÄYTTÖKUSTANNUKSET, HOITO-, HUOLTO-, KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU

Vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut vuokraohtteen käyttömenoista (kuten esim. lämpö-, vesihuolto-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista), kiinteistön huollosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjaamisesta on sovittu liitteenä 1 olevassa vastuujakotaulukossa siltä osin kuin tässä liitteessä ei ole muuta sovittu.

Vuokranantaja voi tehdä vuokrakohteessa vuokra-aikana vuokralaisen esittämiä pienehköjä toiminnallisia muutos- ja parannustöitä, mutta vuokralainen vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja voi huolehtia vuokralaisen toiminnan edellyttämien teknisten järjestelmien, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin-, ja kutsujärjestelmät, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta- ja työajanseurantalaitteet, murtohälyttimet, lamppujen vaihto yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta, mutta tällöin ko. toimenpiteistä aiheutuvat välittömät kustannukset peritään vuokralaiselta täysimääräisinä.

Vuokralainen vastaa pelastusasetuksen (4.9.2003, 9§ ja 10§) mukaisen pelastussuunnitelman laatimisesta vuokraamiensa tilojen osalta ja yhteistyössä muiden rakennuksen vuokralaisten kanssa koko rakennuksen yhteisen pelastussuunnitelman laatimisesta. Koko rakennuksen pelastussuunnitelman laatiminen tehdään sen vuokralaisen johdolla, jonka vuokraamien tilojen kokonaispinta-ala on suurin.

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen peruskorjauksesta ja perusparannuksesta. Tällöin vuokraa korotetaan vuokrakohteen pääoma-arvon nousua vastaavasti erikseen sovittavalla tavalla.

Mikäli vuokralainen tekee itse vuokrakohteessa käyttötarkoituksmuutoksia tai tilojen ominaisuuksia muuttavia toimenpiteitä, vuokralaisen tulee ilmoittaa ko. muutoksista vuokranantajalle kirjallisesti ennen töiden toteuttamista. Vuokralaisen toimesta huoneistoon tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan hyväksi, ellei toisin sovita.

Vuokralainen vastaa toimintansa tai muun siihen rinnastettavan seikan kiinteistölle aiheuttamien vahinkojen korjauskustannuksista.

### 3. VUOKRA JA VUOKRAN TARKISTUS

Perittävä vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan.

Helsingin kaupungin ollessa vuokranantaja se ei peri vuokralaiselta edellä mainituissa vuokrissa kiinteistön tonttikustannuksia (esim. kiinteistövero, tontin pääomakustannuksia tai tontin vuokraa). Helsingin kaupunki voi siirtää vuokrasopimuksen uudelle vuokranantajalle, jolla on oikeus periä vuokralaiselta vuokranantajalle aiheutuvia tonttikustannuksia kulloinkin erikseen sovittavalla tavalla.

Peruspääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Lisävuokrat veloitetaan liitteen 2 mukaisesti ja hankekohtaisesti. Lisävuokrat on laskettu vuosina 2009 -2012 vuokraohtteeseen tehtyjen muutos- ja korjaustöiden toteutuneista kustannuksista ilman korkoa. Lisävuokria ei tarkisteta vuokra-aikana. Liitteessä 2 on vuokrakohteen hankeluettelo, hankkeista perittävät lisävuokrat ja lisävuokrien maksuajat.

Ylläpitovuokra tarkistetaan kolmen vuoden välein vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia. Tarkistus on tehty 1.1.2015 lukien. Perusyilläpitovuokra on sidottu ylläpitoindeksiin.

Vuokriin ja lisävuokriin lisätään arvonlisävero.

Vuokra maksetaan viitepankkisiirroin etukäteen kunkin kuukauden alussa viimeistään kuukauden 2. päivänä.

Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen suorittaa maksamattomalle määrälle saatavan eräpäivästä laskettavan korkolain mukaisen viivästyskoron.

#### 4. INDEKSIEHDOT

Peruspääomavuokra(vuokra 1.1.2015) sidotaan tammikuu 2015 julkistettuun perusindeksiin. Pääomavuokran määrää tarkistetaan vuosittain 1.1. alkaen(ensimmäinen korotus1.1.2016) lokakuun 2015 indeksiluvun mukaisesti, niin että peruspääomavuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertailuindeksiluku on perusindeksiä suurempi.

Perusylläpitovuokra (vuokra 1.1.2015) sidotaan perusindeksiin II/2014. Ylläpitovuokran määrää tarkistetaan vuosittain 1.1. alkaen(ensimmäinen korotus1.1.2016), niin että perusylläpitovuokraa(vuokra 1.1.2015) korotetaan samassa suhteessa kuin vertailuindeksiluku(II/2015) on perusindeksiä suurempi.

Mikäli indeksien vertailuluku on alempi, ei vuokria kuitenkaan alenneta.

#### 5. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohtetta arvonlisäverolain määrittelemällä tavalla jatkuvasti arvonlisäveron täyteen vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Jos näin ei tapahdu, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaisesti.

#### 6. VUOKRAVAKUUS

Vuokravakuutta ei edellytetä vuokralaiselta.

#### 7. VAKUUTUKSET

Vuokralainen ottaa kustannuksellaan vastuuvakuutuksen hankkimiinsa - tai kolmannen osapuolen hankkimiin - vuokrakohteen laitteisiin, varusteisiin, ym. muuhun irtaimistoon.

#### 8. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Vuokranantaja saa siirtää allekirjoitetun vuokrasopimuksen sellaisenaan ilman muutoksia uudelle omistajalle/vuokranantajalle.

#### 9. MUUTA

Tässä sopimuksessa noudatetaan liikehuoneistoa koskevaa huoneenvuokralakia. Mahdolliset riitatilanteet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.



## Liitteet

Liite 1: Vastuujakotaulukko  
Liite 2: Lisävuokrat

## Allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.  
Vuokranantaja on ilmoittanut mihin hänen vuokralle anto-oikeutensa perustuu sekä rajoittavatko sitä jotkut seikat.  
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.

Paikka ja aika HELSINKI 17.12.2015

**Vuokranantaja** Helsingin kaupunki, kv, tilakeskus

Allekirjoitus ja nimenselvennys

**Vuokralainen** Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy

Allekirjoitus ja nimenselvennys

JORMA VUOSITALO



5.2.2016

## METROPOLIAN MYYTÄVÄT KIIINTEISTÖT KIIINTEISTÖLUETTELO

	Kiinteistön nimi	Kiinteistötunnus	Kiinteistön osoite
<b>Abrahaminkatu 1-3</b>  <b>Bulevardi 29-31</b>	KURKI-kortteli	091-004-0077-0003	Abrahaminkatu 1-5
<b>Agricolankatu 1-3</b>		091-011-0334-0008	Agricolankatu 1-3
<b>Albertinkatu 40-42</b> (myös Kalevankatu 37-43, Eerikinkatu 36)	KOTTARAINEN -kortteli	091-004-0075-0033	Albertinkatu 40-42
<b>Onnentie 18</b>		091-025-0899-0018	Onnentie 18
<b>Sofianlehdonkatu 5</b>		091-024-0948-0001 (ko. kiinteistöstä rakennuksen osa ja sitä varten muodostettava määräala)	Sofianlehdonkatu 5
<b>Tukholmankatu 10</b>		091-015-0526-0003	Tukholmankatu 10

**Postiosoite**  
Tilakeskus  
PL 2213  
00099 Helsingin kaupunki

**Käyntiosoite**  
Tilakeskus  
Sörnäistenkatu 1, 3. krs  
00580 Helsinki

**Puhelin** (09) 310 40301  
**Faksi** (09) 310 40380  
**S-posti** [tilakeskus@hel.fi](mailto:tilakeskus@hel.fi)  
**Internet** [www.tilakeskus.fi](http://www.tilakeskus.fi)  
**Y-tunnus** 0201256-6



Helsingin kaupunki  
**Kiinteistövirasto**

5.2.2016

**METROPOLIAN MYYTÄVÄT KIIINTEISTÖT, KIIINTEISTÖKOHTAINEN KAUPPAHINNAN KIIINTEÄN OSUUDEN MAKSUERÄTAULUKKO**

<b>KOHDE</b>	<b>Kauppakirjan allekirjoitus- hetkellä, euroa</b>	<b>31.12.2017 mennessä, euroa</b>	<b>31.12.2018 mennessä, euroa</b>	<b>31.12.2019 mennessä, euroa</b>	<b>Kauppahinnan kiinteä osuus yhteensä, euroa</b>
Abrahaminkatu 1-3	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000	<b>14 600 000</b>
Agricolankatu 1-3	2 050 000	2 050 000	2 050 000	2 050 000	<b>8 200 000</b>
Albertinkatu 40-42	4 625 000	4 625 000	4 625 000	4 625 000	<b>18 500 000</b>
Bulevardi 29-31	1 375 000	1 375 000	1 375 000	1 375 000	<b>5 500 000</b>
Sofianlehdonkatu 5	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	<b>6 600 000</b>
Tukholmankatu 10	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	<b>24 000 000</b>
Onnentie 18	875 000	875 000	875 000	875 000	<b>3 500 000</b>
<b>Yhteensä, euroa</b>	<b>20 225 000</b>	<b>20 225 000</b>	<b>20 225 000</b>	<b>20 225 000</b>	<b>80 900 000</b>

# **KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJAMALLI**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

omaan ja perustettavien yhtiön lukuun toimivan

**[•] OY:N**

välillä

**[•]**

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Tämä kiinteistön kauppaa koskeva kauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty tänään [•] alla mainittujen osapuolten ("**Osapuoli**") välillä:

1. HELSINGIN KAUPUNKI, edustajanaan Kiinteistölautakunta, osoite PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**");  
ja
2. [•] OY, perustamansa tai perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun, osoite, c/o Merasco Real Estate Oy, Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki, y-tunnus 1970446-2 ("**Ostaja**")

### 1. TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Myyjä omistaa jäljempänä kohdassa 2 määritellyn tontin /kiinteistön /määräalan rakennuksineen ("**Kiinteistö**"). Ostaja on tarjoutunut Ostamaan Kiinteistön jalostettavaksi ja edelleen kehitettäväksi Ostajan kustannuksin muun muassa hakien Kiinteistöä koskevaa, Kiinteistön arvoa korottavaa, käyttötarkoituksuuuutosta ja lisärakennusoikeutta voimassaolevaan asemakaavaan ja suunnittelemalla ja toteuttamalla Kiinteistölle muita rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia. Tähän liittyen Osapuolet ovat tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoittaneet **Liitteenä 1** olevan puitesopimuksen ("**Puitesopimus**").
- 1.2 Ostaja on suorittanut Kiinteistöä koskevat kohdetarkastukset ja on ilmoittanut olevansa halukas ostamaan Kiinteistön tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.
- 1.3 Osapuolten tarkoituksena on tällä Kauppakirjalla sopia i) kaupasta, jolla Ostaja ostaa Myyjältä ja Myyjä myy Kiinteistön Ostajalle ja ii) periaatteista, joiden mukaisesti Ostaja sitoutuu kehittämään Kiinteistöä jäljempänä määritellyn, Myyjälle suoritettavan, Kauppahinnan Muuttuvan Osuuden optimoimiseksi Puitesopimuksessa ja tässä Kauppakirjassa sovituin periaatein.
- 1.4 Ostaja on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että lukuun ottamatta alla yksilöityjä nimenomaisia poikkeuksia, Kiinteistön myynti tapahtuu luovuttamalla Kiinteistö Ostajalle, joka ottaa Kiinteistöstä vapaaehtoisesti ja omasta aloitteestaan täyden kaupallisen, teknisen ja muun riskin ja että Myyjälle ei jää kauppaan tai kaupan kohteeseen liittyviä tämän Kauppakirjan ulkopuolisia vastuita.

### 2 KAUPAN KOHDE

- 2.1 Kaupan kohteena on seuraava Helsingin kaupungissa sijaitseva Kiinteistö sillä sijaitsevine rakennuksineen ja rakennelmineen käsittäen kaikki Kiinteistön ainesosat ja tarpeistot pois lukien kuitenkin Kiinteistöllä sijaitseva Kiinteistön käyttäjille tai muille kolmansille kuuluva omaisuus. Osapuolet toteavat että mm. kaikki Kiinteistöllä sijaitsevat taideteokset ja esineet, tai vuokralaisen omistamat koneet ja laitteet, eivät kuulu kaupan kohteeseen.

Kiinteistötunnus: [•]

Kiinteistön osoite: [•]

### 3. KAUPPAHINTA

- 3.1 Kiinteistöstä suoritettava kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta ("**Kiinteä Osuus**") ja muuttuvasta osuudesta ("**Muuttuva Osuus**").
- 3.2 Kiinteä Osuus:
- 3.3 Kiinteistöstä suoritettava kauppahinnan Kiinteä Osuus on [•] euroa.
- 3.4 Siltä osin kuin Ostaja ei suorita Kiinteää Osuutta tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä kokonaisuudessaan, Ostaja maksaa maksamatta oleville Kiinteän Osuuden erille yhden (1) prosentin vuotuisen koron kunkin erän maksamiseen asti.
- 3.5 Muuttuva Osuus:
- 3.6 Ostaja hakee Kiinteistölle kokonaisuudessaan uutta käyttötarkoitusta kahden vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kauppahinnan Muuttuva Osuus määräytyy Kiinteistön nykyisen arvon eli Kiinteä Osuuden ([•] euroa) ja Kiinteistön uuden pysyvän käyttötarkoituksen mukaisen arvon ("**Uusi Arvo**") erotuksesta.
- 3.7 Uusi Arvo lasketaan kertomalla Kiinteistön rakennusoikeusneliöiden määrä uuden käyttötarkoituksen mukaisilla **liitteessä 3** määritellyillä yksikköhinoilla.
- 3.8 Muuttuva Osuus lasketaan vähentämällä Uudesta arvosta Kiinteä Osuus ([•] euroa). Jos Uusi arvo on pienempi kuin Kiinteä Osuus, ei vähennystä kuitenkaan tehdä eli Kiinteä Osuus on aina vähimmäishinta Kiinteistöstä.
- 3.9 **Liitteenä 1** olevan Puitesopimuksen liitteenä 8 on Muuttuvan Osuuden määräytymistä koskeva esimerkkilaskelma.
- 3.10 Muuttuvien Osien laskennan perustana olevien **liitteen 3** käyttötarkoitusten yksikköhintojen määrät korotetaan samassa suhteessa kuin kyseisen Muuttuvan Osuuden suoritushetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pisteluku on noussut tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä viimeksi julkaistusta pisteluvusta [•]. Mikäli elinkustannusindeksi on laskenut, ei Muuttuvan Osuuden yksikköhintoja kuitenkaan alenneta.
- 3.11 Muuttuvan Osuuden määrää laskettaessa lähdetään siitä oletuksesta, että Kiinteistö on pysynyt Ostajan omistuksessa ja sillä tavoin rajoiltaan muuttumattomana, että mitään mahdollista Kauppakirjan allekirjoitushetken jälkeistä allekirjoitushetken mukaisen Kiinteistön alueen rakennusoikeuden määrää vähentävää lohkomista, halkomista, yhdistämistä, tai mitä tahansa muuta kiinteistönmuodostustoimea, määrääalan kauppaa, rakennusoikeuden luovutusta tai vastaavaa järjestelyä ei oteta huomioon.

#### 4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

##### 4.1 Kiinteä Osuus:

##### 4.2 Kiinteistön kauppahinnan Kiinteä Osuus erääntyy maksettavaksi seuraavasti:

- i) [•] euroa tulee suorittaa tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä;
- ii) [•] euroa, tulee suorittaa 31.12.2017 mennessä;
- iii) [•] euroa tulee suorittaa 31.12.2018 mennessä; ja
- iv) [•] euroa tulee suorittaa 31.12.2019 mennessä.

##### 4.3 Yllä lausutusta pääsäännöstä poiketen kaikki (pois lukien alla kohdassa 4.4 mainittu tilanne) Kiinteistön maksamatta olevat Kiinteän Osuuden erät erääntyvät kuitenkin maksettavaksi välittömästi Kiinteistöä koskevan Muuttuvan Osuuden erääntyessä maksettavaksi.

##### 4.4 Jos Kiinteistöllä on useita käyttötarkoituksia salliva kaava tai Kiinteistöä on muuten tarkoituksenmukaista kehittää vain osittain (Kiinteistö on esimerkiksi jaettu useamman kiinteistöyhtiön omistukseen) ja tästä syystä haetaan yksi tai useampia rakennus- tai muita Kiinteistön rakennusoikeuden käyttöä koskevia lupia eriaikaisesti koskemaan vain osaa Kiinteistöä, erääntyy Kiinteää Osuutta koskeva suoritus maksettavaksi aina kun Ostaja on saanut Kiinteistön osaa koskevan lainvoimaisen pysyvän poikkeus- tai rakennusluvan tai kaavapäätöksen. Tällöin Kiinteän Osuuden maksamatta olevista eristä maksetaan osa, joka määräytyy käyttötarkoituksen muutoksen jälkeisen kokonaisrakennusoikeuden määrän ja osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa (pro rata eli suhteellisesti).

##### 4.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että sillä seikalla ovatko Kiinteistön tilat kokonaan tai osittain Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n (**”Metropolia”**) vuokralla ja hallinnassa, ei ole vaikutusta Kiinteän Osuuden maksuaikataulun mukaisiin eräpäiviin.

##### 4.6 Muuttuva Osuus:

##### 4.7 Muuttuva Osuus (pois lukien alla kohdassa 4.8 mainittu tilanne) maksetaan Kiinteistöstä 10 arkipäivän kuluessa siitä kun kaikki seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- i) Kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai muu käyttötarkoituksen muuttamista koskeva päätös (kuten pysyvä poikkeamis- tai rakennuslupa) on tullut lainvoimaiseksi; ja
- ii) Puitesopimuksen allekirjoitushetken mukaisen Metropolian kanssa tehdyn vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on päättynyt; ja
- iii) Metropolia on luovuttanut Kiinteistön hallinnan Ostajalle.

- 4.8 Yllä kohdassa 4.7 lausutusta pääsäännöstä poiketen, jos Kiinteistöllä on useita käyttötarkoituksia salliva kaava tai Kiinteistöä on muuten tarkoituksenmukaista kehittää vain osittain ja tästä syystä haetaan yksi tai useampia rakennuslupia tms. eriaikaisesti koskemaan vain osaa Kiinteistöä, eräännyy Muuttuvaa Osuutta koskeva suoritus maksettavaksi aina 10 päivän kuluessa siitä kun Ostaja on saanut Kiinteistön osaa koskevan lainvoimaisen pysyvän poikkeus- tai rakennusluvan tai kaavapäätöksen. Tällöin Kiinteistön osaa koskeva Muuttuva Osuus lasketaan (pro rata eli suhteellisesti) noudattaen yllä kohdissa 3.5 – 3.11 selostettuja laskentasääntöjä.
- 4.9 Kiinteä Osuus ja Muuttuva Osuus tulee suorittaa Myyjän ilmoittamalle tilille, jonka Myyjä on velvollinen ilmoittamaan viimeistään seitsemän (7) päivää ennen kunkin kauppahintaerän suorittamista.
- 4.10 Kiinteistön edelleen luovutus tai muu välitön tai välillinen siirtyminen kokonaan tai osittain kolmannen omistukseen ("**Edelleen luovutus**") ei vapauta Ostajaa Muuttuvan Osuuden suoritusvelvoitteesta, mikäli kauppahinnan Kiinteää Osuutta ja Muuttuvaa Osuutta ei ole maksettu Myyjälle ennen Edelleen luovutusta.

## 5. AUTOPAIKAT

- 5.1 Ostaja pyrkii sijoittamaan autopaikat Kiinteistölle. Mikäli uusi laadittava kaava edellyttää Kiinteistölle uusia pysäköintipaikkavelvoitteita, jotka ovat kaavan mukaan toteutettavissa sijoittamalla kyseiset pysäköintipaikat Kiinteistölle maantasoon, kellarihin tai pihakansien alle, Ostajalla ei ole oikeutta alla mainittuun hyvitykseen.
- 5.2 Mikäli uuden kaavan mukainen pysäköintipaikkavelvoitteen toteuttaminen Kiinteistön osalta edellyttää pysäköintipaikkojen toteuttamista Kiinteistön ulkopuolelle tai louhimalla pysäköintiluolan, maksaa Myyjä Ostajalle alla määritellyn hyvityksen sen mukaan kuin Ostajalle aiheutuu todellisia ylimääräisiä investointikustannuksia autopaikan rakentamisesta tai ostamisesta (vuokraamisesta aiheutuvia kustannuksia ei huomioida). Korvaus maksetaan per rakennettava tai ostettava autopaikka. Ostajalla on velvollisuus minimoida investointikustannukset, kuitenkin niin että toteutustavaksi valitaan taloudellisesti edullisin vaihtoehto siten, että autopaikat ovat kohtuullisella etäisyydellä Kiinteistöstä. Korvattava investointikustannus on €:n 45,000 ja Kiinteistön ulkopuolelle toteutetun velvoitepaikan tai toteutetun pysäköintiluolan velvoitepaikan todellisten kustannusten erotus, kuitenkin enintään € 20,000 per autopaikka. Jos Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen ylimääräisen investointikustannuksen määrästä, sen toteaa Osapuolten yhdessä valitsema ulkopuolinen asiantuntija.
- 5.3 Hyvityksen määrä Kiinteistön ulkopuolelle toteutettujen velvoitepaikkojen osalta on aina enintään Kiinteistön kauppahinnan Muuttuvan Osuuden määrä. Kun hyvitys on määritetty, maksaa Myyjä sen Ostajalle 20 arkipäivän kuluessa esitettyä laskua vastaan.

## 6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 6.1 Täysi omistus- ja hallintaoikeus Kiinteistöön sekä Kiinteistöä koskeva vaaranvastuu siirtyvät Ostajalle Kiinteän Osuuden ensimmäisen maksuerän suoritusta vastaan.

## 7. TOIMENPITEET KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUKSEN YHTEYDESSÄ

- 7.1 Tämän Kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä suoritetaan seuraavat toimenpiteet:

## Puitesopimuksen liite 4

- i) Ostaja suorittaa Kiinteän Osuuden ensimmäisen maksuerän Myyjän osoittamalle pankkitilille;
- ii) Myyjä siirtää Kiinteistöä koskevat, **Liitteessä 4** luetellut vuokrasopimukset mahdollisine vuokravakuuksineen ja toimittaa vuokranantajan alkuperäiskappaleen kyseisestä vuokrasopimuksesta Ostajalle ja Myyjä ja Ostaja allekirjoittavat vuokralaisille lähetettävän ilmoituksen vuokranantajan vaihdoksesta;
- iii) Myyjä siirtää Kiinteistöä koskevat, **Liitteessä 5** luetellut muut siirrettävissä olevat sopimukset Ostajalle tai Ostajan osoittamalle taholle ja toimittaa alkuperäiskappaleen kyseisestä sopimuksesta Ostajalle;
- iv) Osapuolet allekirjoittavat **Liitteenä 6** olevan Kiinteistön kaupan esisopimuksen;; ja
- v) Ostaja toimittaa Myyjälle Puitesopimuksessa sovitun vakuuden.

## 8. TUOTOT JA KUSTANNUKSET

- 8.1 Siltä osin kuin tässä Kauppakirjassa ei ole toisin mainittu, Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöä koskevista kustannuksista ja velvoitteista (mukaan lukien kiinteistövero) siltä osin kuin kyseisten kustannusten peruste kohdistuu aikaan ennen tämän Kauppakirjan päiväystä ko. päivä mukaan lukien. Vastaavasti Myyjä on oikeutettu kaikkiin vuokrasopimuksiin perustuviin ja muihin mahdollisiin Kiinteistöstä tuleviin tuottoihin ajalta ennen tämän Kauppakirjan päiväystä ko. päivä mukaan lukien.
- 8.2 Siltä osin kuin tässä Kauppakirjassa ei ole toisin mainittu, Ostaja vastaa kaikista Kiinteistöä koskevista kustannuksista ja velvoitteista (mukaan lukien kiinteistövero) siltä osin kuin kyseisten kustannusten peruste kohdistuu tämän Kauppakirjan päiväyksen jälkeiseen aikaan ja on oikeutettu kaikkiin vuokrasopimuksiin perustuviin ja muihin mahdollisiin Kiinteistöstä tuleviin tuottoihin tämän Kauppakirjan päiväyksen jälkeiseltä ajalta.

## 9. KIINTEISTÖN KEHITYS


- 9.1 Ostaja sitoutuu aktiivisiin toimin ja arkkitehtejä ja muita alan asiantuntijoita käyttäen suunnittelemaan Kiinteistöstä järkevän kaupallisen kokonaisuuden, jonka toteuttamista varten Ostaja sitoutuu hakemaan koko Kiinteistöä koskevaa kaavamuutosta tai muuta toteutuksen edellyttämää viranomaislupaa. Suunnittelun tavoitteena tulee olla se, että Kiinteistön rakennusoikeuden arvo ja määrä optimoidaan yhteistyössä Myyjän kanssa.
- 9.2 Ostaja sitoutuu vastaamaan siitä, että edellä mainittu hakemus kaavoituksen aloittamiseksi on asianmukaisesti jätetty ao. viranomaisen käsiteltäväksi viimeistään kahden vuoden kuluttua tämän Kauppakirjan allekirjoituksesta.
- 9.3 Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että kaavamuutoshakemuksen ja muiden Kiinteistöön liittyvien hakemusten käsittely tapahtuu itsenäisesti ao. viranomaisten ja päätöksentekuelinten toimesta niille säädettyjä lakimääräisiä velvoitteita ja valtuuksia noudattaen eikä Myyjä ole miltään osin vastuussa näiden itsenäisten elinten päätöksenteosta tai harkinnasta eikä vaikuta siihen tai hakemusten käsittelyyn millään tavalla.



## 10. OSTAJAN SAAMAT TIEDOT

- 10.1 Ostaja vahvistaa olevansa ammattimainen kiinteistökehittäjä, joka käsittää kiinteistöliiketoimintaan ja kehitystoimintaan liittyvät riskit ja uhat ja on sen mukaisesti ja ammattimaista osaamistaan sekä erityisosaajia ja muita neuvonantajia käyttäen suorittanut haluamassaan laajuudessa jäljempänä mainitut kaupankohteen tarkastukset ja muut selvitykset ja päättänyt tehdä tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.
- 10.2 Myyjä on ennen Kauppakirjan allekirjoittamista tarjonnut Ostajalle mahdollisuuden toteuttaa, ja Ostaja on toteuttanut, ympäristöä sekä teknisiä, oikeudellisia ja veroasioita koskevan tarkastuksen Kiinteistön ja siirtyvien sopimusten osalta haluamassaan laajuudessa sisältäen muun muassa Kiinteistön, rakennuksen ja maaperän teknisiä ja muita tutkimuksia. Myyjä on luovuttanut Ostajalle tiedossaan olevan Kiinteistön käyttöhistorian ja tiedot suoritetuista peruskorjaus- ja vuosikorjaustoimenpiteistä.
- 10.3 Ostaja on tutustunut Myyjän toimittamiin **Liitteenä 7** oleviin Kiinteistöä koskevaan lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen. **Liitteenä 8** on Kiinteistöllä olevia rakennuksia koskeva energiatodistus.
- 10.4 Lisäksi Ostaja on tutustunut Myyjän toimittamiin arviokirjoihin, kuntoarvioihin (**Liite 9**) ja rakennushistoriallisiin selvityksiin (**Liite 10**) ja hyväksyy niiden mahdollisesti aiheuttamat rajoitukset Kiinteistön tulevaan käyttöön.
- 10.5 – Kaupankohdetta koskevan tarkastuksen yhteydessä Ostaja neuvonantajineen on saanut pyytämänsä Kiinteistöä koskevat tiedot ja asiakirjat. Ostaja vahvistaa, että tämän Kauppakirjan allekirjoitus perustuu Ostajan omiin selvityksiin, ymmärrykseen ja arviointiin Kiinteistöstä sekä sitä koskevista asiakirjoista ja tiedoista.
- 10.6 Ostaja vahvistaa olevansa tietoinen erityisesti seuraavista seikoista:
- i) Kiinteistöön (mukaan lukien esimerkiksi maaperään, pohjaveteen, rakennuksen rakenteisiin tai sisäilmaan) liittyviä vastuita tai korjaustarpeita ei ole Myyjän toimesta arvioitu;
  - ii) Kiinteistön sijainnista kaupunkialueella, Kiinteistöä koskevista kirjatun rasiusteista, naapureiden oikeuksista, rakennusrajoituksista, rakennussuojelumääräyksistä yms. Kiinteistön kehittämiseen ja rakennustöihin vaikuttavista seikoista ja rajoituksista.

## 11. MYYJÄN VAKUUTUKSET JA VASTUU KAUPAN KOHTEESTA

- 11.1 Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle, että kaikki jäljempänä tässä kohdassa 11 esitetyt vakuutukset ovat oikeita ja paikkansapitäviä.
- 11.2 Tässä Myyjän vakuutuksia koskevassa kohdassa Myyjän tiedolla tarkoitetaan seuraavien Helsingin kaupungin tilakeskuksen palveluksessa olevien henkilöiden tietoisuutta .
- 11.3 Myyjä vakuuttaa, että:
- i) Myyjällä on täysi kelpoisuus sopia Kiinteistön kaupasta ja sitoutua Kauppakirjan täyttämiseen;
  - ii) tämä Kauppakirja on sitova ja täytäntöön pantavissa Myyjään nähden;

## Puitesopimuksen liite 4

- iii) Myyjä omistaa Kiinteistön ja on oikeutettu luovuttamaan sen Ostajalle tämän Kaupakirjan mukaisesti;
  - iv) Kiinteistöön ei kohdistu pantti- tai pidätysoikeuksia, kiinnityksiä, omistuksenpidätys- tai yritys- kiinnityksiä. Kiinteistöön ei ole haettu panttikirjoja;
  - v) Myyjän tiedossa ei ole Kiinteistön maaperän tai pohjaveden saastumista;
  - vi) Myyjän tiedon mukaan Kiinteistö soveltuu opetus- käyttöön;
  - vii) Myyjä ei ole olennaisilta osiltaan rikkonut tai muutoin laiminlyönyt Kiinteistöä koskeviin vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, eikä Myyjän tiedon mukaan vuokralainenkaan ole rikkonut vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan. Vuokrasopimusten vuokralaiset eivät ole esittäneet Myyjää kohtaan mitään sellaisia kirjallisia vaatimuksia, joita ei olisi ratkaistu tai sovittu, eikä Myyjän tiedon mukaan tällaisia vaatimuksia ole uhkaamassa.
  - viii) Myyjän Ostajalle antamat tämän Kaupakirjan **liitteessä 11** listatut materiaalit ovat olennaisilta osin oikeita ja totuudenmukaisia. Siltä osin, kun on kyse kolmannen osapuolen laatimasta raportista, tai muusta asiakirjasta, Myyjä vakuuttaa ainoastaan, että raportin tai muun asiakirjan perustana olevat lähötiedot ovat olennaisilta osin oikeita ja totuudenmukaisia.
- 11.4 Myyjä ei anna mitään muita Kiinteistöä koskevia vakuutuksia.
- 11.5 Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 kohdan (12.4.1995/540) mukaisen sopimusvapauden puitteissa, että Myyjän vastuu Kiinteistöä rajoittuu ainoastaan edellä tässä kohdassa 11 sovittuun eikä Myyjä anna muita vakuutuksia. Osapuolet toteavat sopineensa ja ymmärtävänsä, että ainoastaan poikkeama edellä tässä kohdassa 11 annetusta vakuutuksesta voi muodostaa Myyjän vastuulle kuuluvan maakaaren mukaisen laatu-, vallinta- tai oikeudellisen virheen.
- 11.6 Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset myydään ja ostetaan kehitettäväksi siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja hyväksyy Kiinteistöön kuuluvien rakennusten tämän Kaupakirjan allekirjoitushetken mukaisen kunnan (mukaan lukien mahdolliset piilevät seikat, viat, virheet, puutteet tms. asiat, joista kumpikaan Osapuoli ei Kaupantekohetkellä ollut tietoinen) eikä Myyjä ei ota vastuuta rakennuksista (ja niiden osista, kuten muun muassa perustuksista tai muista rakenteista taikka Kiinteistöön liittyvistä järjestelmistä) ja niiden kunnosta. Kaikki tällaiset vastuut ja riskit kuuluvat Ostajalle.
- 11.7 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet ovat huolellisesti ja täsmällisesti arvioineet ja hyväksyneet tässä Kaupakirjassa sovitut rajoitukset Myyjän vastuuseen. Tämä on otettu huomioon kauppahinnan Kiinteää Osuutta ja Muuttuvaa Osuutta määriteltäessä.
- 12. OSTAJAN OIKEUDET**
- 12.1** Osapuolet sopivat maakaaren 2 luvun 9 §:n 2 kohdan (12.4.1995/540) sopimusvapauden perustuen, ettei Ostajalla ole missään tilanteessa oikeutta kaupan purkuun, vahingonkorvaukseen tai hinnanalennukseen muutoin kuin Myyjän rikkoessa kohdassa 11 antamaansa vakuutusta.

### 13. OSTAJAN VAKUUTUKSET

- 13.1 Ostaja vakuuttaa ja vastaa Myyjälle, että kaikki jäljempänä tässä kohdassa ~~013~~ esitetyt väittämät ovat oikeita ja paikkansapitäviä:
- i) Ostaja on asianmukaisesti perustettu ja Suomen lain mukaisesti rekisteröity yhtiö.
  - ii) Ostajalla on täysi kelpoisuus sopia Kiinteistön kaupasta ja sitoutua Kauppa-kirjan täyttämiseen.
  - iii) Tämä Kauppakirja on sitova ja täytäntöön pantavissa Ostajaan nähden.
  - iv) Ostajalla on tarvittavat varat Kauppakirjan ehtojen toteuttamiseen ja Ostajan omistuspohjasta ja taloudellisista resursseista ja muista olennaisista seikoista antamat tiedot ovat oikeita, kattavia ja paikkansapitäviä.
  - v) Ostaja on tutkinut tarkoin Kauppakirjassa sovitut rajoitukset Myyjän vastuuseen sekä Ostajan luopumisen oikeuksistaan Myyjän hyväksi. Ostaja peruuttamattomasti hyväksyy kaikki kyseiset rajoitukset ja luopumiset.
  - vi) Ostaja ottaa vastuun kaikista lainhuutojen hakemiseen liittyvistä toimista sekä sitoutuu toteuttamaan kaikki lainhuutojen saamiseksi edellytetyt tarpeelliset toimenpiteet.
  - vii) Ostaja on tietoinen siitä, että Kiinteistöllä on tai suurella todennäköisyydellä voi olettaa olevan haitallisia aineita, kuten esimerkiksi asbestia, hiilivetyjä, kreosotteja ja muita poikkeavaa käsittelyä edellyttäviä ja terveyshaittaa aiheuttavia aineita.
  - viii) Ostaja on tarkastanut kaiken sille esitetyn **liitteessä 12** listatun Kiinteistöön liittyvän materiaalin.

### 14 YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN MUKAINEN SELONTEKOVELVOLLISUUS

- 14.1 Ympäristönsuojelulain 139 §:n (527/2014) mukaisesti Myyjä ilmoittaa Ostajalle, että Myyjän tiedon mukaan Kiinteistöä on käytetty Metropolian liiketoiminnassa 1990-luvulta asti. Kiinteistöllä harjoitetusta toiminnasta, josta on voinut aiheutua maaperän ja pohjaveden pilaantumista, ei ole Myyjällä tarkempaa tietoa. Kiinteistöllä on voinut olla aiempaa korjaamo-, huoltoasema- yms. toimintaa ja Kiinteistöllä on mahdollisesti ollut aiemmin öljylämmitys. Näin ollen ei voida poissulkea, että Kiinteistöllä on mahdollisesti öljyn käytöstä ja varastoinnista aiheutunutta maaperän pilaantumista. Ostaja vahvistaa tyytyvänsä kyseiseen ilmoitukseen ja sen kattavuuteen ja siihen, että Myyjän vastuu on tyhjentävästi määritelty kohdassa 11.

### 15 ARVONLISÄVERO

- 15.1 Kiinteistöinvestointiin liittyvien hankintojen ostohintojen arvonlisäverojen tarkistusvelvollisuus ja -oikeus siirretään arvonlisäverolain 121 e §:ssä tarkoitettulla tavalla Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä siirtäjänä vahvistaa arvonlisäverolain 121 e §:n kohdan 1 mukaisen asemansa.

15.2 Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle kaikki mahdolliset arvonlisäveron palautusvelvoitteiden aiheuttamat maksuvelvoitteet, jotka johtuvat siitä, että Ostaja ei kokonaan tai osittain käytä Kiinteistöä arvonlisäverolain 209 m §:ssä tarkoitetulla tavalla arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

15.3 Arvonlisäverolain 209k §:n tarkoittama selvitys on tämän Kauppakirjan **liitteenä 13**.

## **16 VARAINSIIRTOVERO**

16.1 Kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

## **17 ETUOSTOLAKI**

17.1 Myyjä ja Ostaja toteavat, että Kiinteistön myyjänä on Helsingin kaupunki, joten Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuostolain (608/777) mukaista oikeuttaan.

## **18 IRTAIN OMAISUUS**

18.1 Tällä Kauppakirjalla ei myydä irtainta omaisuutta. Ostaja ei saa oikeutta Kiinteistöllä mahdollisesti sijaitsevaan irtaimen omaisuuteen.

## **19 KIINTEISTÖN EDELLEENLUOVUTUS**

19.1 Ostaja vastaa, ja takaa rajoituksitta suhteessa Myyjään, että Kiinteistön mahdollinen luovutuksensaaja täyttää kaikki mahdolliset tähän Kauppakirjaan ja esisopimukseen perustuvat Ostajan velvoitteet täysimääräisesti.

19.2 Rajoittamatta edellä mainittua Ostaja sitoutuu lisäksi vaatimaan vastaavan korvaavan takaussitoumuksen Kiinteistön edelleen luovutuksensaajalta, mikäli edelleenluovutus tapahtuu ennen kuin Kiinteistöä koskevan Kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty Myyjälle. Ostajalla on tällöin oikeus saada toimittamansa vakuus pienennettäväksi vastaavalla määrällä.

19.3 Myyjällä on oikeus vapaan harkintansa mukaan esittää kaikki tähän Kauppakirjaan ja/tai esisopimukseen perustuvat vaateensa Ostajaan nähden Kiinteistön mahdollisesta edelleenluovutuksesta huolimatta, mikäli vaateita ei ole täytetty ennen edelleenluovutusta. Myyjän mahdolliseen siirronsaajaan tai muuhun seuraajaan nähden esittämät vaatimukset eivät myöskään vähennä Ostajan tähän Kauppakirjaan ja/tai esisopimukseen perustuvia vastuita miltään osin.

19.4 Ostaja sitoutuu ilmoittamaan Myyjälle mahdollisesta edelleenluovutuksesta heti kun se kaupallisesti on mahdollista, mikäli Kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaisia velvoitteita ei ole täytetty.

19.5 Ostaja vastaa, ja takaa rajoituksitta suhteessa Myyjään että Kiinteistön ostavan perustettavan yhtiön suoraksi tai välilliseksi osakkeenomistajaksi ei tule tahoa, jonka omistusta kyseisessä yhtiössä Myyjä ei ole etukäteen kirjallisesti nimenomaisesti hyväksynyt, mikäli omistajanvaihdos tapahtuu ennen kuin tämän Kauppakirjan ja/tai esisopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty Myyjälle.

- 19.6 Myyjällä ei kuitenkaan ole ilman perusteltua syytä oikeutta olla antamatta omistajanvaihdosta koskevaa hyväksyntää. Myyjä sitoutuu päättämään mahdollisen hyväksynnän antamisesta tai antamatta jättämisestä 60 päivän kuluessa siitä, kun Ostaja on toimittanut Myyjän pyytämät asiakirjat ja mahdollisen muun selvityksen ehdotetusta omistajasta ja sen omistuspohjasta. Kyseinen vastuusitoumus on voimassa niin kauan kuin Myyjällä voi olla saatavia Ostajalta.
- 19.7 Tämän kohdan 19. mukaiset Osapuolten sitoumukset päättyvät puolin ja toisin kun Ostaja tai mahdollinen luovutuksensaaja on maksanut tämän Kauppakirjan mukaisen kauppahinnan Kiinteän Osuuden ja Muuttuvan Osuuden Myyjälle.

## **20 SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYDET**

- 20.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.
- 20.2 Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat yleisessä tuomioistuimessa ensimmäisenä asteenä Helsingin käräjäoikeus.

## **21 ALLEKIRJOITUKSET**

- 21.1 Tämä Kauppakirja on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**HELSINGIN KAUPUNKI**, edustajanaan Kiinteistölautakunta

---

**[•] OY**, omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

---

## **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että [•] luovuttajana olevan Helsingin kaupungin edustajana ja [•] perustettavan yhtiön lukuun toimivana luovutuksensaajana olevan [•] edustajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka

---

**LIITTEET**

- Liite 1) Puitesopimus
- Liite 2) [Liite poistettu]
- Liite 3) Kiinteistökohtaiset kauppahinnan muuttuvan osuuden rakennusoikeuksien yksikköhinnat
- Liite 4) Vuokrasopimukset
- Liite 5) Muut siirrettävä sopimukset
- Liite 6) Kiinteistön kaupan esisopimusmalli
- Liite 7) Lainhuutotodistus, rasitesopimus ja kiinteistörekisteriote
- Liite 8) Energiatodistus
- Liite 9) Kuntoarvio
- Liite 10) Rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 11) Oleelliset tiedot
- Liite 12) Ostajalle annetut tiedot
- Liite 13) Arvonlisäveroselvitys
- Liite 14) Tarvittaessa karttapiirros

# **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

omaan ja perustettavien yhtiön lukuun toimivan

**[•] OY:N**

välillä

**[•]**



## KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

Tämä kiinteistökaupan esisopimus ("**Esisopimus**") on tehty tänään [•] alla mainittujen osapuolten ("**Osapuoli**") välillä:

1. HELSINGIN KAUPUNKI, edustajanaan Kiinteistövirasto, osoite PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**");  
ja
2. [•] OY, omaan ja perustettavien yhtiöiden lukuun, osoite, c/o Merasco Real Estate Oy, Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki, y-tunnus 1970446-2 ("**Ostaja**")

Tämä esisopimus liittyy Osapuolten kiinteistökauppaan, jolla nyt esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö on alun perin myyty Ostajalle. Tässä esisopimuksessa käytetyillä termeillä on sama merkitys kuin edellä mainittua kiinteistökauppaa koskevassa kauppakirjassa [•].

### 1. ESISOPIMUKSEN KOHDE

- 1.1 Kaupan kohteena on seuraava Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö ("**Kiinteistö**") sillä sijaitsevina rakennuksineen ja rakennelmineen käsittäen kaikki Kiinteistön ainesosat ja tarpeistot pois lukien kuitenkin Kiinteistöllä sijaitseva Kiinteistön käyttäjille tai muille kolmansille kuuluva omaisuus.

Kiinteistötunnus: [•]

Kiinteistön osoite: [•]

### 2. KAUPANTEON EDELLYTYKSET

- 2.1 Ostaja hakee asianmukaisesti Kiinteistölle kokonaisuudessaan käyttötarkoituksen muutosta kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- 2.2 Mikäli kumpi tahansa Osapuoli osoittaa, että Kiinteistössä toteutuu alla määritelty Kiinteistön kehittämisen toteuttamisen este, on sekä Myyjällä että Ostajalla oikeus vaatia Kiinteistön kaupan toteuttamista tämän Esisopimuksen mukaisesti.
- 2.3 Kiinteistön toteuttamisessa on este, mikäli käyttötarkoitusta ei ole asianmukaisesta hakemuksesta huolimatta saatu muutettua asemakaavamuutoksella tai rakennus- tai poikkeusluvalla pois tämän Esisopimuksen allekirjoitushetken mukaisesta opetus- käyttö- tai muusta julkisesta käyttötarkoituksesta. Toisin sanoen Kiinteistön tai sen osan toteuttamisella on este niiltä osin, kuin käyttötarkoitusta ei ole hakemisesta huolimatta saatu muutettua.
- 2.4 Esteen olemassa olon osoittamiseksi tämän Esisopimuksen toteuttamista vaativan Osapuolen tulee esittää asemakaava- tai muun lupaviranomaisen lainvoimainen päätös, jonka mukaan Kiinteistölle haettua käyttötarkoituksen muutosta ei ole myönnetty.
- 2.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että jos Kiinteistön pysyvä käyttötarkoitus on saatu osittain muutettua, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta vaatia kaupan toteuttamista.
- 2.6 Kummallakin Osapuolella on oikeus vaatia tämän Esisopimuksen mukaista kaupan toteuttamista ainoastaan 1.1.2022 – 31.12.2023 välisellä ajanjaksolla, ei ennen eikä jälkeen em. kahden vuoden ajanjakson.

## Puitesopimuksen liite 5a

- 2.7 Jos jompikumpi Osapuoli edellä mainitulla perusteella vaatii toista Osapuolta tekemään Kiinteistöstä kaupan, tulee kauppaa vaativan Osapuolen ilmoittaa siitä toiselle Osapuolelle kuusi (6) kuukautta ennen kaupan tekemistä.
- 2.8 Kauppa toteutetaan allekirjoittamalla **Liitteenä 1** olevan kauppakirjaluonnoksen mukainen kauppakirja. Kauppakirjan allekirjoituksen tulee tapahtua kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun jompikumpi Osapuoli on esittänyt edellä mainitun vaatimuksen toiselle Osapuolelle.
- 2.9 Edellä kohdassa 2.2 lausutusta poiketen Myyjällä ei ole oikeutta vaatia Kiinteistön takaisinostoa, jos Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut Myyjälle, että se haluaa edelleen pitää Kiinteistön omistuksessaan kehittämisen toteuttamisen esteestä huolimatta (eli kohde soveltuu edelleen Ostajalle vaikka käyttötarkoitusta ei ole saatu muutettua). Ostajan tulee toimittaa edellä mainittu kirjallinen ilmoitus 30 päivän kuluessa siitä, kun toteuttamisen estettä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Jos Ostaja ei toimita ilmoitusta määräajassa, Myyjällä on oikeus vaatia kaupan toteuttamista.

**3. KAUPPAHINTA**

- 3.1 Kauppahinta määräytyy seuraavasti:
- 3.2 Jos Ostaja vaatii Myyjää ostamaan Kiinteistön takaisin, kauppahinta on Kiinteistön kauppahinnan kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus eli [●] euroa vähennettynä määrällä, joka kompensoi Myyjälle varainsiirtoverosta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti.
- 3.3 Jos Myyjä vaatii Ostajaa myymään Kiinteistön takaisin, kauppahinta on Kiinteistön kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus eli [●] euroa korotettuna siinä suhteessa kuin kauppahinnan maksuhetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluku on noussut pisteluvusta [●] ja edelleen lisätynä Ostajan Kiinteistöstä alun perin maksamalla varainsiirtoverolla.
- 3.4 Kaupan toteutuessa Ostaja siirtää Kiinteistöä koskevat vuokrasopimukset ja kaikki muut Kiinteistön omistuksen ja käytön kannalta oleelliset sopimukset Myyjälle.

**4. KIINTEISTÖNMUODOSTUSTOIMET JA VAKUUSOIKEUDET**

- 4.1 Niin kauan kuin tämä esisopimus on voimassa, Ostaja sitoutuu olemaan ryhtymättä mihinkään Kiinteistön lohkomista, halkomista, yhdistämistä, tai mikä tahansa muuta kiinteistönmuodostustoimea, määräalan kauppaa, rakennusoikeuden luovutusta tai vastaavaa järjestelyä koskevaan toimenpiteeseen ilman Myyjän suostumusta.
- 4.2 Mikäli Kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä tai muita vakuusoikeuksia, Ostaja sitoutuu vastaamaan siitä, että Kiinteistö voidaan luovuttaa Myyjälle vapaana kaikista vakuuksista ja kolmansien panttioikeuksista.

**5. VOIMASSAOLO**

- 5.1 Tämä esisopimus on voimassa [30.6.2024] asti.

**6. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJENRATKAISU**

- 6.1 Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 6.2 Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä

## Puitesopimuksen liite 5a

Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomi.

**7. ALLEKIRJOITUKSET**

- 7.1 Tätä esisopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta: yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**HELSINGIN KAUPUNKI**, edustajanaan Kiinteistövirasto

\_\_\_\_\_

**[•] OY**, omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

\_\_\_\_\_

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että [•] myyjän edustajana sekä [•] perustettavan yhtiön lukuun toimivan ostajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen ja että he ovat yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka

\_\_\_\_\_

**LIITTEET**

**Liite 1** Kauppakirjaluonnos

# **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

omaan ja perustettavien yhtiön lukuun toimivan

**[•] OY:N**

välillä

**[•]**

## KIINTEISTÖN KAUPAN ESISOPIMUS

Tämä kiinteistökaupan esisopimus ("**Esisopimus**") on tehty tänään [•] alla mainittujen osapuolten ("**Osapuoli**") välillä:

1. HELSINGIN KAUPUNKI, edustajanaan Kiinteistövirasto, osoite PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki, y-tunnus 0201256-6 ("**Myyjä**");  
ja
2. [•] OY, omaan ja perustettavien yhtiöiden lukuun, osoite, c/o Merasco Real Estate Oy, Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki, y-tunnus 1970446-2 ("**Ostaja**")

Tämä esisopimus liittyy Osapuolten kiinteistökauppaan, jolla nyt esisopimuksen kohteena oleva kiinteistö on alun perin myyty Ostajalle. Tässä esisopimuksessa käytetyillä termeillä on sama merkitys kuin edellä mainittua kiinteistökauppaa koskevassa kauppakirjassa [•].

### 1. ESISOPIMUKSEN KOHDE

- 1.1 Kaupan kohteena on seuraava Helsingin kaupungissa sijaitseva kiinteistö ("**Kiinteistö**") sillä sijaitsevina rakennuksina ja rakennelmineen käsittäen kaikki Kiinteistön tai Määräosan ainesosat ja tarpeistot pois lukien kuitenkin Kiinteistöllä tai Määräosalla sijaitseva käyttäjille tai muille kolmansille kuuluva omaisuus.

Kiinteistötunnus: [•]

Kiinteistön osoite: [•]

- 1.2 Edellä esitetystä poiketen, jos Kiinteistön kehittämisessä on todettu olevan alla kohdassa 2.2 tarkoitettu osittainen toteuttamisen este, tällöin tämän esisopimuksen mukaisena kaupankohteena on se osa Kiinteistöstä, jonka käyttötarkoitusta ei ole saatu muutettua eli se osa, joka on edelleen tämän esisopimuksen allekirjoitushetken mukaisessa opetuskäyttö- tai muussa julkisesta käyttötarkoituksessa ("**Määräala**"). Kiinteistöstä myytävän Määräalan rajat määräytyvät näin ollen käyttötarkoituksen rajojen mukaisesti.
- 1.3 [*Kiinteistön 91-4-75-33 esisopimukseen seuraava lisäys: Poikkeuksena yllä kohdassa 1.2 lausuttuun, tämän Esisopimus ei koske liitteessä 1 määriteltyä puurakennusten aluetta.*]

### 2. KAUPANTEON EDELLYTYKSET

- 2.1 Ostaja hakee asianmukaisesti Kiinteistölle kokonaisuudessaan käyttötarkoituksen muutosta (joko yhteen käyttötarkoitukseen tai useampaan käyttötarkoitukseen Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kaupallisten kokonaisuuksien mukaan) kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.
- 2.2 Mikäli kumpi tahansa Osapuoli osoittaa, että Kiinteistössä toteutuu alla määritelty Kiinteistön tai sen osan kehittämisen toteuttamisen este, on sekä Myyjällä että Ostajalla oikeus vaatia Kiinteistön tai Määräalan kaupan toteuttamista tämän Esisopimuksen mukaisesti.

## Puitesopimuksen liite 5 b

- 2.3 Kiinteistön tai sen osan toteuttamisessa on este, mikäli käyttötarkoitusta ei ole asianmukaisesta hakemuksesta huolimatta saatu muutettua (yhteen tai useampaan eri käyttötarkoitukseen) Kiinteistön tai sen osan osalta asemakaavamuutoksella tai rakennus- tai poikkeusluvalla pois tämän Esisopimuksen allekirjoitushetken mukaisesta opetuskäyttö- tai muusta julkisesta käyttötarkoituksesta. Toisin sanoen Kiinteistön tai sen osan toteuttamisella on este niiltä osin, kuin käyttötarkoitusta ei ole hakemuksesta huolimatta saatu muutettua.
- 2.4 Esteen olemassa olon osoittamiseksi tämän Esisopimuksen toteuttamista vaativan Osapuolen tulee esittää asemakaava- tai muun lupaviranomaisen lainvoimainen päätös, jonka mukaan Kiinteistölle tai sen osalle haettua käyttötarkoituksen muutosta ei ole myönnetty.
- 2.5 Kummallakin Osapuolella on oikeus vaatia tämän esisopimuksen mukaista kaupan toteuttamista ainoastaan 1.1.2022 – 31.12.2023 välisellä ajanjaksolla, ei ennen eikä jälkeen em. kahden vuoden ajanjakson.
- 2.6 Jos jompikumpi Osapuoli edellä mainitulla perusteella vaatii toista Osapuolta tekemään Kiinteistöstä tai Määräalasta kaupan, tulee kauppa vaativan Osapuolen ilmoittaa siitä toiselle Osapuolelle kuusi (6) kuukautta ennen kaupan tekemistä.
- 2.7 Kauppa toteutetaan allekirjoittamalla Liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukainen kauppakirja. Kauppakirjan allekirjoituksen tulee tapahtua kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun jompikumpi Osapuoli on esittänyt edellä mainitun vaatimuksen toiselle Osapuolelle.
- 2.8 Edellä kohdassa 2.2 lausutusta poiketen Myyjällä ei ole oikeutta vaatia Kiinteistön tai Määräalan takaisinostoa, jos Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut Myyjälle, että se haluaa edelleen pitää Kiinteistön tai Määräalan omistuksessaan kehittämisen toteuttamisen esteestä huolimatta (eli kohde soveltuu edelleen Ostajalle vaikka käyttötarkoitusta ei ole saatu muutettua). Ostajan tulee toimittaa edellä mainittu kirjallinen ilmoitus 30 päivän kuluessa siitä, kun toteuttamisen estettä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Jos Ostaja ei toimita ilmoitusta määräajassa, Myyjällä on oikeus vaatia kaupan toteuttamista.

### 3. KAUPPAHINTA

- 3.1 Kauppahinta määräytyy seuraavasti:
- 3.2 Jos Ostaja vaatii Myyjää ostamaan Kiinteistön takaisin, kauppahinta on Kiinteistön kauppahinnan kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus eli [●] euroa vähennettynä määrällä, joka kompensoi Myyjälle varainsiirtoverosta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti.
- 3.3 Jos Myyjä vaatii Ostajaa myymään Kiinteistön takaisin, kauppahinta on Kiinteistön kaupantekohetken mukainen Kiinteä Osuus eli [●] euroa korotettuna siinä suhteessa kuin kauppahinnan maksuhetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluku on noussut pisteluvusta [●] ja edelleen lisättynä Ostajan Kiinteistöstä alun perin maksamalla varainsiirtoverolla.
- 3.4 Jos kysymys on Määräalan palauttamisesta, Määräalan kauppahinta määräytyy Määräalan ja Kiinteistön kokonaispinta-alan suhteessa (pro rata), ottaen myös huomioon mitä yllä kohdissa 3.2 ja 3.3 on määrätty indeksin ja varainsiirtoveron huomioimisesta.

Puitesopimuksen liite 5 b

- 3.5 Kaupan toteutuessa Ostaja siirtää Kiinteistöä koskevat vuokrasopimukset ja kaikki muut Kiinteistön omistuksen ja käytön kannalta oleelliset sopimukset Myyjälle.

#### **4. KIINTEISTÖN MUODOSTUSTOIMET JA VAKUUSOIKEUDET**

- 4.1 Niin kauan kuin tämä esisopimus on voimassa, Ostaja sitoutuu olemaan ryhtymättä mihinkään Kiinteistön lohkomista, halkomista, yhdistämistä, tai mikä tahansa muuta kiinteistönmuodostustoimea, määrääalan kauppaa, rakennusoikeuden luovutusta tai vastaavaa järjestelyä koskevaan toimenpiteeseen ilman Myyjän suostumusta.
- 4.2 Mikäli Kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä tai muita vakuusoikeuksia, Ostaja sitoutuu vastaamaan siitä, että Kiinteistö voidaan luovuttaa Myyjälle vapaana kaikista vakuuksista ja kolmansien panttioikeuksista.

#### **5. VOIMASSAOLO**

- 5.1 Tämä esisopimus on voimassa 30.6.2024 asti.

#### **6. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISU**

- 6.1 Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.
- 6.2 Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja kieli on suomi.

#### **7. ALLEKIRJOITUKSET**

- 7.1 Tätä esisopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**HELSINGIN KAUPUNKI**, edustajanaan Kiinteistövirasto

\_\_\_\_\_

**[•] OY**, omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

\_\_\_\_\_

#### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kauppanvahvistajana todistan, että [•] myyjän edustajana sekä [•] perustettavan yhtiön lukuun toimivan ostajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen ja että he ovat yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka

---

**LIITTEET**

**Liite 1**      Kauppakirjaluonnos



## METROPOLIAN MYYTÄVÄT KIINTEISTÖT, KIINTEISTÖJEN KAAVANMUKAINEN JA TOTEUTUNUT RAKENNUSOIKEUS (kem<sup>2</sup>)

Rakennusoikeustiedot, lukuun ottamatta kohdetta Sofianlehdonkatu 5, perustuvat Facta-kuntarekisterin tietoihin 17.6.2015.

	Rakennusoikeus asemakaavassa kem <sup>2</sup>	Toteutunut rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	Jäljellä oleva rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	HUOM.
<b>Abrahaminkatu 1-3 (Osa yleisten rakennusten tonttia)</b>		15774*	-	Asemakaava on v. 1945. Rakennusoikeus = on toteutuneiden rakennusten kem <sup>2</sup> (vanha päärakennus ja uusi kemia-rakennus). Rakennuskielto kaavan muuttamista varten.
<b>Agricolankatu 1-3 (YO, sr-2))</b>	8700	6997	1703	
<b>Albertinkatu 40-42 (myös Kalevankatu 37-43, Eerikinkatu 36) (Yleisten rakennusten tontti)</b>		16091	-	Rakennusoikeus = on toteutuneiden rakennusten kem <sup>2</sup> . Rakennuskielto kaavan muuttamista varten.
<b>Bulevardi 29-31 (Osa yleisten rakennusten tonttia)</b>		4597*	-	Asemakaava on v. 1950. Rakennusoikeus = on toteutuneiden rakennusten kem <sup>2</sup> (kirjastorakennus ja vanha kemia-rakennus). Rakennuskielto kaavan muuttamista varten.
<b>Onnentie 18 (YO)</b>	4340	4340	-	
<b>Sofianlehdonkatu 5 (YSO)</b>		6567**		Myytävä kohde on kiinteistön rakennuksen osa, jota varten muodostetaan määräala
<b>Tukholmankatu 10 (YO, sr-1)</b>	20400	17271	3129	

\* Facta-kiinteistörekisterin kiinteistön 091-004-0077-003 rakennusoikeus 20371 kem<sup>2</sup> on jaettu kahteen osaan. Jakamisessa käytetyt tiedot rakennusten toteutuneista kerrosaloista ovat Helsingin kaupungin paikkatietopalvelusta.

- Abrahaminkatu 1-3:n tiedot käsittävät päärakennuksen 719 ja uusi kemia -rakennuksen 720 toteutuneet kerrosalat
- Bulevardi 29-31 tiedot käsittävät kirjasto-palvelurakennuksen 728 ja vanha kemia -rakennuksen 727 toteutuneet kerrosalat.

\*\* esitetty Sofianlehdonkatu 5:n toteutunut rakennusoikeus perustuu 19.11.2015 päivättyyn mittausaineistoon, jossa on mitattu myytävältä rakennuksen siiven osalta nykykäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuteen laskettava toteutunut kerrosala.

**METROPOLIAN MYYTÄVÄT KIINTEISTÖT, KIINTEISTÖKOHTAISET  
KAUPPAHINNAN MUUTTUVAN OSUUDEN RAKENNUSOIKEUKSIEN  
YKSIKKÖHINNAT, euroa/kem<sup>2</sup>**

	euroa/ kem <sup>2</sup>
<b>Abrahaminkatu 1-3</b>	
toimisto	925
hotelli	1000
asuminen	1100
katuliiketila < 300 m <sup>2</sup>	300
<b>Agricolankatu 1-3</b>	
toimisto	950
asuminen	1300
asuntola/palvelutalo	1050
katuliiketila < 300 m <sup>2</sup>	300
<b>Albertinkatu 40-42</b>	
toimisto	1150
asuminen	1615
asuntola/palvelutalo	1100
katuliiketila < 300 m <sup>2</sup>	300
<b>Bulevardi 29-31</b>	
toimisto	1200
asuminen	1800
katuliiketila < 300 m <sup>2</sup>	300
<b>Onnentie 18</b>	
toimisto	800
asuntola/palvelutalo	800
asuminen	700
<b>Sofianlehdonkatu 5</b>	
toimisto	1055
asuminen	1300
asuntola/palvelutalo	1050
<b>Tukholmankatu 10</b>	
toimisto	1175
asuminen	1300
asuntola/ palvelutalo	980

**PUITESOPIMUKSEN  
LIITE 8**

**Kiinteistön kauppahinnan Muuttuvan Osuuden esimerkilaskelmat**

**Esimerkki A, käyttötarkoituksen muutos (10 000 kem) +  
lisärakennusoikeutta (2 000 kem)**

**1) Käyttötarkoituksen muutos**

	Uusi käyttö, kem	Rak.oikeuden arvo, €/kem	Rak.oikeuden arvo, €
Toimisto	1 500	950	1 425 000
Asuminen	8 000	1 300	10 400 000
Hotelli	0	1 000	0
Katuliiketila < 300 kem	200	300	60 000
Asuntola/palvelutalo	300	1 050	315 000
Rakennusoikeus yhteensä	10 000		

Käyttötarkoituksen Muutoksen jälkeisen rakennusoikeuden arvo yhteensä,  
= uusi arvo € 12 200 000

Kauppahinnan Kiinteä Osuus, € -9 500 000

---

**Kiinteistön kauppahinnan Muuttuva Osuus  
(käyttötarkoituksen muutos), € 2 700 000**

**2) Mahdollinen lisärakennusoikeus**

	Uusi käyttö, kem	Rak.oikeuden arvo, €/kem	Rak.oikeuden arvo, €
Toimisto	2 000	950	1 900 000
Lisärakennusoikeus	2 000		

**Kiinteistön kauppahinnan Muuttuva osuus  
(lisärakennusoikeus), € 1 900 000**

**Muuttuva Osuus yhteensä**

Käyttötarkoituksen muutos 2 700 000  
Lisärakennusoikeus 1 900 000

---

**YHTEENSÄ 4 600 000**

**Esimerkki B, Rakennusoikeus vähenee (10 000 > 7 500 kem) +  
käyttötarkoitus muuttuu**

**1) Käyttötarkoituksen muutos**

	<b>Uusi käyttö, kem</b>	<b>Rak.oikeuden arvo, €/kem</b>	<b>Rak.oikeuden arvo, €</b>
Toimisto	1 500	950	1 425 000
Asuminen	5 500	1 300	7 150 000
Hotelli	0	1 000	0
Katuliiketila < 300 kem	200	300	60 000
Asuntola/palvelutalo	300	1 050	315 000
Rakennusoikeus yhteensä	<u>7 500</u>		

Käyttötarkoituksen Muutoksen ja rakennusoikeuden vähenemisen jälkeinen **uusi**

**arvo** yhteensä, € 8 950 000

Kauppahinnan Kiinteä Osuus, € -9 500 000

**= Kiinteistön kauppahinnan Muuttuva Osuus, € -550 000**

Kokonaiskauppahinta on vähintään kauppahinnan Kiinteän Osuuden arvo **9 500 000**

**Puitesopimuksen kohta 4.2 ii)**

**Osittaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen mukainen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuesimerkki**

	<b>Rakennus- oikeus, kem</b>	<b>Kauppahinnan Kiinteä Osuus, €</b>
Kauppahinnan Kiinteä Osuus	9 000	9 000 000
Jakautuu kolmelle rakennukselle:		
Rakennus 1	4 000	4 000 000
Rakennus 2	3 000	3 000 000
Rakennus 3	2 000	2 000 000

**Rakennuksen 1** osalta Käyttötarkoituksen Muutos tulee lainvoimaiseksi 30.6.2018

**Alkuperäinen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuaikataulu**

	<b>31.3.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Rakennus 1</b>	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Rakennus 2	750 000	750 000	750 000	750 000
Rakennus 3	500 000	500 000	500 000	500 000

**Osittaisen Käyttötarkoituksen Muutoksen mukainen kauppahinnan Kiinteän Osuuden maksuaikataulu**

	<b>31.3.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>30.6.2018</b>
<b>Rakennus 1</b>	1 000 000	1 000 000	2 000 000