

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

(jäljempänä "Myyjä")

ja

OSTAJA Tarjouskilpailun voittajana

Omasta puolestaan ja/tai perustamiensa/perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Rakennusosakeyhtiö Hartela
Y-tunnus 0196430-3
Osoite: Kaupintie 2, PL 32
00441 Helsinki

(jäljempänä: "Ostaja")

Jäljempänä yhdessä: "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 23.11.2015 (1 141 §)
Kiinteistölautakunta, 30.6.2016 (311 §)
Kiinteistölautakunta, xx.xx.2016 (xx §)
Kaupunginhallitus, xx.xx.2016 (xx §)

3. KAUPAN KOHTEET

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20069 ohjeellinen kaavatontti 1 (pinta-ala noin 1 825 m², os. Bermudankatu), joka muodostuu kiinteistöistä 91-20-9906-0101 ja 91-20-9909-0100 (jäljempänä myös: "Tontti 20069/1"). Tontti 20069/1 on yksilöity liitteessä nro 1.

ja

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20069 ohjeellinen kaavatontti 2 (pinta-ala noin 1 700 m², os. Karibianranta), joka muodostuu kiinteistöistä 91-20-9906-0101 ja 91-20-9909-0100 (jäljempänä myös: "Tontti 20069/2"). Tontti 20069/2 on yksilöity liitteessä nro 1.

sekä

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20069 ohjeellinen kaavatontti 3 (pinta-ala noin 883 m², os. Bermudankatu), joka muodostuu kiinteistöistä 91-20-9906-0101 ja 91-20-9909-0100 (jäljempänä myös: ”Tontti 20069/3”). Tontti 20069/3 on yksilöity liitteessä nro 1.

Tontit 20069/1, 2 ja 3 jäljempänä yhdessä: ”Tontit” ja erikseen: ”Tontti”.

Kaikki Tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tonttien asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tontteja koskevan tonttijaon, Tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen. Ostaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Myyjän hyväksyttäväksi ennen tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 30.6.2016 (311 §) järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalotontteja (AK) 20069/1, 2 ja 3 koskevan ostotarjouskilpailun (jäljempänä myös ”Tarjouskilpailu”).

Tarjouskilpailua varten laadittiin 30.6.2016 päivätty tarjouspyyntö ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Tarjouspyynnön mukaan Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävälle AK-tontteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaisyntihinnasta Kaupungille po. tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Edelleen Tontit esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti korttelin 20069 osalta Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan AK-tontin 20069/2 Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan korttelin 20069 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Ostajan välillä toteutussopimus (jäljempänä Toteutussopimus), jossa sovitaan Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä korttelin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti. Osapuolet toteavatkin, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittamat Tontit ja toteuttamisen periaatteista on sovittu erillisellä Toteutussopimuksella ja sen liitteillä. Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (jäljempänä ja edellä ”Esisopimus”) on tarkoitus Tarjouspyynnön mukaisesti sopia Myyjän ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa edellä kohdassa 3. mainitut Tontit. Tontit myydään Ostajan perustamille asunto-osakeyhtiöille tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

5. KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄAJAT

Ostaja sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 3. tarkemmin yksilöidyt Tontit viipymättä, kun kulloinkin kyseessä olevalle Tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. Tontti 20069/3, viimeistään 31.8.2018.
2. Tontti 20069/2, viimeistään 30.11.2018.
3. Tontti 20069/1, viimeistään 31.5.2019.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava Tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä. Määräaikojen pidentämisestä on sanottu heti jäljempänä Esisopimuksen kohdassa 5.1.

5.1. KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN

Edellä kohdassa 5. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Ostaja on velvollinen tekemään Tonttien kiinteistökaupat määräaikojen puitteissa. Ostajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Myyjä voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tonttien toteuttamiselle Toteutus sopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Ostaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tonttien esirakentamisen viivästyistä tai Saukonkanavan toteuttamisesta Tonttien rakentamiselle mahdollisesti aiheutuvia viivästytilanteita.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästytilanteita, kuten esimerkiksi

hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä.

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

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Ostajan toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. 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 veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Esisopimuksessa on sanottu.

6. KAUPPAHINTA, KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN JA OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

6.1. VAPAARAHOITTEISENA SÄÄNTELEMÄTTÖMÄNÄ OMISTUSASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVAT MYYTÄVÄT AK-TONTIT 20069/1 JA 20069/3

Kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun Tontin kauppahinta ja mahdollinen jäljempänä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Tonttien 20069/1 ja 20069/3 kauppahinta määräytyy Tonteille rakennettävien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Ostajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että Tontin kauppahinta on kulloinkin kyseessä olevalle tontille rakennettävien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Edellä tarkoitettu Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 21,235.

Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli kullekin Tontille erikseen käyttäen kaikkien Tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta määräytyy Tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Mikäli Tonttia palvelevat autopaikat luovutetaan muutoin kuin Tontin omistajana olevan asunto-osakeyhtiön toimesta vuokraamalla, autopaikkojen myyntihinta lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan. Mikäli esimerkiksi autopaikka luovutetaan asunto-osakeyhtiön osakkaalle käyttöoikeussopimuksella kertakaikkista korvausta vastaan, tämä korvaus lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan.

Mikäli tontit 20069/1 ja 20069/3 toteutetaan Myyjän suostumuksin ns. ”valinnainen vuokratontti” -konseptilla, lasketaan asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet osaksi Tontin kauppahinnan perustana olevaa kokonaismyyntihintaa.

Ostaja on Tontin kauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään Myyjälle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiheen sekä luettelon muista myytävistä tiloista sekä luettelon Tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja -hinnasta. Mainitut tiedot on esitettävä kunkin Tontin osalta viimeistään Ostajan hakiessa kyseisen Tontin ostamista. Kokonaismyyntihinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mikäli kohteen lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää kyseessä olevan Tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn kohteen velattoman kokonaismyyntihinta-arvion, Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa määrän, joka on ostotarjouksen mukainen prosenttiosuus kunkin kohteen lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan ja velattoman kokonaismyyntihinta-arvion välisestä erotuksesta.

Mikäli velaton kokonaismyyntihinta-arvio ylittää lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan, Myyjä ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa.

Ostaja on velvollinen toimittamaan Myyjälle (kiinteistöviraston tonttiosastolle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kutakin Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovutustansa osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntoja ja/tai muita tiloja on tuolloin vielä myymättä, määritetään po. tilojen lopullinen velaton kokonaismyyntihinta Ostajan laatiman

kauppahinta-arvion perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen ja muiden tilojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava Ostajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asunto-kohteet kattava AKA-auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Myyjälle (kiinteistöviraston tontti-osastolle) 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 kulloinkin kyseessä olevaa Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Ostaja on velvollinen myymään Tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet sekä mahdolliset autopaikkojen käyttöoikeudet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita.

Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Myyjälle tulonmenetyksiä Tonttien kauppahinnasta.

Mikäli Myyjä myöntää edellä kohdassa 5. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräämälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahinnan perusteella.

6.1.1. Verotuksessa tapahtuvien muutosten huomioiminen

Tontteja 20069/1 ja 20069/3 koskevan Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen valtiovallan toimesta voimaansaatettu rakentamista koskevassa arvonnisäverokannassa tapahtuva korotus ja/tai lasku huomioidaan kulloinkin kyseessä olevan Tontin kauppahintaa määritettäessä seuraavasti:

Mahdollisesta nykyisen arvonnisäverokannan (24 %) korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu huomioidaan kunkin Tontin kauppahintaa määritettäessä seuraavasti:

hintaa määritettäessä kauppahintaa alentavana. Tällöin kauppahinnasta myönnettävä alennus on Ostajan ostotarjouksen mukainen prosenttiosuus nykyisen arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten ja uuden arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten välisestä erotuksesta.

Edellä mainitun alennuksen määrittämiseksi Ostaja on velvollinen esittämään Myyjälle luotettavan selvityksen arvonlisäverokannan korotuksen vaikutuksista kunkin Tontin rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannuksissa tapahtunutta muutosta laskettaessa huomioidaan ainoastaan arvonlisäverokannassa tapahtuneesta muutoksesta johtuva todellinen rakennuskustannusten nousu.

Mahdollisesta nykyisen arvonlisäverokannan (24 %) alentamisesta johtuva rakennuskustannusten aleneminen huomioidaan kunkin Tontin kauppahintaa määritettäessä kauppahintaa korottavana. Tällöin kauppahintaan tehtävä korotus on Ostajan ostotarjouksen mukainen prosenttiosuus nykyisen arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten ja uuden arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten välisestä erotuksesta.

Edellä mainitun kauppahinnan korotuksen määrittämiseksi Myyjä on velvollinen esittämään Ostajalle luotettavan selvityksen arvonlisäverokannan alennuksen vaikutuksista kunkin Tontin rakennuskustannuksiin. Ostaja on tätä varten velvollinen viipymättä esittämään mainitun Myyjän selvityksen laatimista varten mahdollisesti tarvittavat selvitykset. Rakennuskustannuksissa tapahtunutta muutosta laskettaessa huomioidaan ainoastaan arvonlisäverokannassa tapahtuneesta muutoksesta johtuva todellinen rakennuskustannusten lasku.

Nykyisessä arvonlisäverokannassa tapahtuvaa muutosta ei oteta huomioon niiden Tonttien osalta, joiden kauppakirja on allekirjoitettu ennen verokannan muutoksen voimaantuloa.

6.2. VAPAARAOITTEISENA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVA MYYTÄVÄ AK-TONTTI 20069/2

Tontin 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m².

Tontille 20069/2 toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m². Selvyiden vuoksi todetaan, ettei asemakaava edellytä mainittujen tilojen sijoittamista po. tontille, mutta kaavamääräysten mukaan niiden rakentaminen on sallittua.

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20069/2 kaavakartan mukainen ra-

kennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m². Näin ollen tontin 20069/2 lopullinen kauppahinta on vähintään viisimiljoonaa viisisataayhdeksänkymmentätuhatta (5 590 000,00) euroa.

Mikäli Tontille 20069/2 toteutetaan asuntojen lisäksi toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja, peritään näistä lisäksi kauppahintaa edellä tässä kohdassa sanotun mukaisesti.

Myyjällä on oikeus periä Tontista 20069/2 lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii.

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 po. tonteille mahdollisesti toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Mikäli Myyjä myöntää edellä kohdassa 5. esitettyyn kiinteistökaupan määräaikaan perustellusta syystä pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahinnan perusteella.

Edellä esitetyn perusteiden määräytyvä kauppahinta ja mahdollinen korko on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellä esitetyn perusteiden määräytyvä lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Mikäli lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet eivät vielä ole selvillä kaupantekotilaisuus-

dessa, on lisäkauppahinta tällöin maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

Tontin 20069/2 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun Tontin kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko sekä mahdollinen edellä mainittu lisäkauppahinta, mikäli sen määräytymisen perusteet ovat selvillä, on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

7. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Osapuolet toteavat, että Ostajan velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittamat Tontit ja toteuttamisen 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 perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

8. TONTTIEN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTTIEN MYYMISESTÄ

Tonttien ostamiselle asetetut määräajat on esitetty edellä Esisopimuksen kohdassa 5. Tonttien myynti tulee vireille Ostajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa.

Tonttien luovuttamisen ja luovutushakemusten käsittelyn yleisenä edellytyksenä ovat, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on Tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Ostaja esittää Tontin ostoa hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuudesta on määrätty Tarjouspyynnön kohdassa 3.6.7.
4. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevan Tontin osalta on Tarjouspyynnössä, Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

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

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan Tonttien luovuttamisesta, mikäli Myyjä irtisanoo Toteutus- ja/tai Esisopimuksen.

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

9. ESISOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutus sopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutus sopimuksen, Tarjouspyynnön 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 Tonttien luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Mikäli Ostajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitettyssä 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 Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien 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 kunkin Tontin osalta siihen asti, kunnes kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Mikäli Myyjä irtisanoo Tontteja koskevan Toteutussopimuksen, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös Esisopimus välittömästi päätymään ko. Tontin/Tonttien osalta.

Myyjä saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestettyjen arkkitehtuurikilpailujen tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Myyjän ja Ostajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

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

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

10. LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan Myyjän tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä Toteutus- ja Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Edellä mainitun lisäksi Tontin 20069/2 lopulliseen kauppakirjaan sisällytetään sopimussakkoehto, jonka mukaan Ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa/asunto, mikäli Ostaja ei noudata asetettua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Myyjän oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen perusteella.

11. VAKUUDET

Ostaja luovuttaa Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Myyjälle kunkin Tontin osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Myyjän hyväksymän vakuuden. Näin ollen vakuuksien kokonaismäärä on Tonttien osalta yhteensä yksimiljoonaa viisisataatuhatta (1 500 000,00) euroa. Tarkemmin vakuuden asettamisesta määrätään Toteutussopimuksen kohdassa 8.

12. 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 Osapuolien 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.

13. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun se ja samanaikaisesti tehtävä Myyjän ja Ostajan välinen Tontteja koskeva Toteutussopimus on allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on vahvistanut Esisopimuksen.

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

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän suostumusta.

14. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaolon määräjän jatkamisesta.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 9.

15. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei määräajassa osta tämän Esisopimuksen kohteena olevia Tontteja sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata tämän Esisopimuksen ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Osapuolet toteavat, että tämän Esisopimuksen tarkoittamien Tonttien toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Myyjän ja Ostajan välillä erikseen Toteutussopimuksessa. Näin ollen Esisopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Myyjän oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Ostaja on rikkonut Toteutussopimuksen ehtoja.

16. MUUT EHDOT

Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle kahdeksantuhannen sadankahdeksankymmenen neljän (8 184,00) euron yhteismarkkinointimaksun, joka todetaan maksetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

17. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen ja Tonttien lopullisten kauppakirjojen vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

18. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Esisopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Esisopimuksessa on määrätty.

19. LIITTEET

1. Kartta kiinteistökaupan kohteena olevista määräaloista.

20. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä .päivänä .kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamiensa/perustettavien yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Rakennusosakeyhtiö Hartela
Y-tunnus 0196430-3
Osoite: Kaupintie 2, PL 32
00441 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 2016.

VALTAKIRJA

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

Kiinteistölautakunnan puolesta

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-
osaston lakimies

