

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (LUONNOS)**MYYJÄ**

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

1/1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(jäljempänä Ostaja)

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelissa 49178 sijaitseva tontti 49.

Osoite: Hopeakaivoksentie 37

Tontin pinta-ala on 565 m². Tontin rakennusoikeus on 120 k-m² ja asemakaavan mukainen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialue (AO).

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö järjesti hintakilpailun mm. kaupan kohteessa mainitusta tontista. Huuto-kauppamenettelyllä jätettyjen tarjousten varattu määräaika päättyi 17.8.2023. Tarjoukset on vahvistettu 24.8.2023.

Ostaja teki tontista tarjouspyynnön mukaisen kiinteistökaupan korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen xxx xxx euroa. Kaupungin tarkoitus on myydä tontti Ostajalle.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan, kun Kaupungin tontin myyntiä koskevat tarvittavat päätökset ovat lainvoimaisia.

Tämä esisopimus on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä ostotarjouksen toteuttamiseksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittu tarjouspyyntö ja Ostajan antama ostotarjous muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikka kaikkia tarjouspyynnön tai ostotarjouksen ehtoja ja velvoitteita ei ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän

esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä esisopimuksessa.

Tämän vuoksi tällä kiinteistökaupan esisopimuksella sovitaan Ostajan velvollisuudesta ostaa tontti Kaupungilta.

SITOVUUS

Tämä esisopimus sitoo yksipuolisesti vain Ostajaa, eikä velvoita Kaupunkia tontin myyntiin.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on xxx xxx euroa.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 29.12.2023 saakka. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 2.1.2024 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen prosentin vuotuisella korolla.

KÄSIRAHA / MAKSUTAPA

Ostaja on maksanut käsirahan eli xx xxx euroa (10 % kauppahinnasta) Kaupungin pankkitilille nro (maksutunnus To xxxx).

Käsiraha on maksettu tämän esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi kauppahintaa.

Mikäli Helsingin kaupungin toimivaltainen toimielin päättää Ostajasta riippumattomista syistä olla myymättä kaupan kohteena olevaa tonttia Ostajalle tai Ostaja kohdassa "MUUT EHDOT" mainituin perustein luopuu kaupan tekemisestä, Kaupunki palauttaa maksetun käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

Loppukauppahinta xxx xxx euroa maksetaan edellä mainitulle Kaupungin pankkitilille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan kaupan kohteena olevan tontin Kaupungilta ostotarjoukseensa perustuvaan ja Kaupungin hyväksymään edellä mainittuun kauppahintaan, mikäli Helsingin kaupungin toimivaltainen toimielin päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös tulee lainvoimaiseksi.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viipymättä sen jälkeen, kun Kaupungin myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi ja kauppakirja on

Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Lopullinen kauppa ja kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.12.2023, ellei Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

PÄÄTÖS TONTIN MYYMISESTÄ

Lopullisesta kiinteistökaupasta sekä mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää Kaupungin puolesta Kaupungin toimivaltainen viranhaltija / toimielin.

Asia pyritään saattamaan toimivaltaisen tahon päätettäväksi mahdollisimman pian tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Helsingin kaupungin toimivaltainen toimielin päättää olla myymättä tonttia Ostajalle tai mikäli po. myyntiä koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai Kaupungista riippumattomista syistä.

KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisella.
2. Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.
3. Kaupunki vastaa kaikista tonttiin kohdistuvista maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4. Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartat ja -määräykset
 - hintakilpailun esite liitteineen (tarjouspyyntö)

Ostaja on tietoinen siitä, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5. Tontin läheisyydessä on sijainnut vanhoja kaivoskuoppia. Tontin maaperää on tutkittu lähialueiden kunnostuksen yhteydessä (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Hopeakaivoksentie 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 ja 39, Helsinki, Vahanen Environment Oy, 16.3.2022). Tutkimuksessa Tontin alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ostajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa ja noudatettava haitta-ainepitoisten maiden käsittelyssä viranomaisohjeita.

Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (26.10.2022) on tämän kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan mahdollisissa tulevilla kaivuissa tulee maaperään jääneet haitta-aineet huomioida ja olla hyvissä ajoin yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja -valvontayksikköön. Ostaja vastaa edellä mainituista toimenpiteistä.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista, korvaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneet hankkeen tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset Ostajalle. Kaupunki korvaa em. kustannukset ainoastaan, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Ostaja vastaa Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista. Mikäli niiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 2 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Ostajalle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Muutoin Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja jätteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästyisestä eikä mistään viivästyisestä aiheutuvista haitoista tai kustannuksista, mitä maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta voi Ostajan hankkeelle mahdollisesti aiheutua.

6. Maalämpö- ja porakaivot ym.

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suorusporausmenetelmällä.

- Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaseloituksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

7. Lopullisessa Tontin kauppakirjassa noudatetaan myös muita tarjouspyynnön (hintakilpailun esite) ja ostotarjouksen ehtoja, joita ei ole tähän esisopimukseen erikseen kirjattu tai joihin ei ole tässä esisopimuksessa erikseen viitattu, sekä Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja Kaupungin toimivaltaisen päättävän toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia. Mikäli Kaupungin toimivaltainen päättävä toimielin tai viranhaltija päättää sellaisista merkittävistä ehtojen muutoksista, lisäyksistä tai tarkistuksista, jotka eivät ole olleet Ostajan tiedossa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa ja joilla voidaan objektiivisesti arvioida olevan Ostajan kannalta olennainen merkitys kiinteistö-

kaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistökaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8. Mikäli Ostaja ei osta kaupan kohdetta tämän esisopimuksen mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän.
9. Ostajalle ei ole oikeutta siirtää tässä esisopimuksessa sovittuja oikeuksia tai velvoitteita edelleen kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa suostumusta.
10. Ostaja on tarkastanut tontin ja sen alueen. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
11. Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
12. Ostaja maksaa tämän esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perittävän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun päivänä 2023

Helsingin kaupunki

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS