

**ESISOPIMUS RAKENNUKSEN KAUPASTA JA TONTIN  
VUOKRAAMISESTA**

**HELSINGIN KAUPUNGIN**

ja

[•]

välillä

[•]

Tämä rakennuksen kauppaa ja tontin vuokraamista koskeva esisopimus ("Esisopimus") on tehty [●] seuraavien osapuolten välillä:

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Rakennuksen ja tontin omistajana sekä tontin vuokraajana ja rakennuksen myyjänä

#### Helsingin kaupunki

0201256

Kaupunkiympäristön toimiala

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu

PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Kaupunki" tai "Myyjä"

### 1.2 Rakennuksen ostajana ja tontin vuokraajana

[●]

Jäljempänä "Ostaja"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

## 2 KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupungin toimivaltainen taho on päättänyt tämän Esisopimuksen hyväksymisestä ja allekirjoittamisesta [●].

Päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta.

## 3 TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta päätti [●] järjestää Helsingin Katajanokalla osoitteessa Katajanokanlaituri 5 (8184/6) sijaitsevalla tontilla (jäljempänä "Tontti") olevaa Tulli- ja pakkahuone -nimistä rakennusta (jäljempänä "Rakennus") koskevan kilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää Rakennukselle uusi omistaja, joka kehittää Rakennuksen uuteen käyttöön.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valita [●] kilpailun voittajaksi tämän tekemän liitteenä 1 olevan kilpailuehdotuksen ja [●] päivätyn tarjouksen perusteella.

Tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana Tontille laaditaan Kilpailuehdotuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos (jäljempänä "Kaavamuutos").

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sitoutuvat solmimaan Rakennusta koskevan kaupan sekä Tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kohdan 6 mukaisten Ennakkoehtojen (määritelty jäljempänä) täytyttyä.

## 4 ESISOPIMUKSEN KOHTEET

### 4.1 Rakennus

Tämän Esisopimuksen mukaisen kaupan kohteena on edellä kohdassa 3 määritelty Rakennus ainesosineen ja tarpeistoineen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennuksessa sijaitsevat kiinteät kalusteet ja irtaimisto siirtyvät kaupan yhteydessä Ostajalle.

### 4.2 Tontin pitkäaikainen vuokraaminen

Rakennus sijaitsee Kaupungin omistuksessa olevassa kiinteistöllä, joka tullaan samanaikaisesti Rakennusta koskevan kaupan yhteydessä vuokraamaan Ostajalle.

## 5 KAUPPAHINTA JA VUOKRAN MÄÄRÄ

### 5.1 Kauppahinta ja sen maksaminen

Osapuolet ovat sopineet Rakennuksen kauppahinnaksi [●] euroa ("Kauppahinta").

Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjälle kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Kauppahinta on määritetty kaupan kohteena olevan kokonaisuuden perusteella, eikä sitä ole siten määritetty esimerkiksi Rakennuksen pinta-alan perusteella.

### 5.2 Vakuus

Tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Ostaja on toimittanut Myyjälle Esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi liitteenä 2 olevan vakuuden. Vakuus on suuruudeltaan 200.000 euroa ja sen tulee olla voimassa kuusi (6) kuukautta Esisopimuksen voimassaolon päättymisestä. Vakuuden tulee olla Myyjän erikseen hyväksymä vakavaraisen ja tunnetun pankin antama pankkitakaus. Kaupungilla on oikeus pitää vakuuden perusteella saatava summa sopimussakkona, mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksen mukaisia ehtoja alla sovitulla tavalla.

Mikäli Rakennusta koskevaa Kauppakirjaa ei allekirjoiteta Ostajasta johtuvasta syystä jäljempänä kohdassa 10 sovitussa määräajassa, kohdan 5.3 mukaisten Ennakkoehtojen täytyttyä, tai mikäli Ostaja muutoin ennen Ennakkoehtojen täyttymistä ilmoittaa, ettei se tule tekemään kauppaa, vaikka kaikki ennakkoehdot täyttyisivät, Esisopimus päättyy ja Kaupungilla on oikeus ryhtyä toimenpiteisiin liitteenä 2 olevan vakuuden realisoimiseksi. Ostaja on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä ilmoittamaan Myyjälle, mikäli se ei tule tekemään kauppaa tässä Esisopimuksessa sovitulla tavalla.

Mikäli Rakennusta koskevaa Kauppakirjaa ei allekirjoiteta siitä johtuen, että jäljempänä kohdassa 6 mainitut Ennakkoehdot eivät ole täyttyneet kohdassa 10 sovitussa määräajassa, päättyy Esisopimuksen voimassaolo ja Myyjä on velvollinen luovuttamaan liitteenä 2 olevan vakuuden viipymättä sen antaneelle taholle, ellei Ennakkoehtojen täyttymättä

jättäminen ole aiheutunut Ostajan laiminlyönnistä, jolloin Myyjällä on oikeus ryhtyä vakuuden realisointia koskeviin toimenpiteisiin.

### 5.3 Tontin vuokran määrä

Tontin maanvuokrasopimuksen mukainen vuosittainen vuokra määräytyy hyväksytyyn tarjouksen mukaisten käyttötarkoituksille osoitettujen rakennusoikeuden yksikköhintojen (euroa/k-m<sup>2</sup>) ja Rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle myönnetyn lainvoimaisen rakennusluvan mukaisen käytetyn rakennusoikeuden kerrosalan ja vuokraoikeuden tuottovaateen (5 %) mukaan seuraavasti:

- i) *[Täydennetään tarjouksen mukaisilla käyttötarkoituksilla ja yksikköhinnoilla]*

## 6 EHDOT KAUPAN TEKEMISELLE JA TONTIN VUOKRAAMISELLE

Osapuolet sitoutuvat tekemään Esisopimuksen mukaisen Rakennusta koskevan kaupan ja Tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen tässä kohdassa 6 mainittujen ennakkoehtojen (jäljempänä ”**Ennakkoehdot**”) täyttyessä:

- (a) Tonttia ja Rakennusta koskeva Kaavamuutos, joka mahdollistaa kilpailuehdotuksen toteuttamisen, on tullut lainvoimaiseksi;
- (b) Kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt Rakennusta koskevan kaupan ja Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen ja edellä mainittuja koskevat päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi; ja
- (c) Rakennus ei ole kokonaan tai olennaisilta osin tuhoutunut.

## 7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Rakennuksen omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Kaupungilta Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, kun Ostaja on suorittanut Kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille.

Hallinta-oikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle Tonttia koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

## 8 RAKENNUKSEN KAUPASSA JA TONTIN MAANVUOKRAAMISESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan olennaisilta osin liitteen 3 mukaisen kauppakirjan ja liitteen 4 mukaisen maanvuokrasopimuksen kaupan kolmen (3) kuukauden kuluessa kohdassa 6 mainittujen Ennakkoehtojen täyttymisestä.

## 9 MYYJÄN ANTAMAT TIEDOT

Ostaja on ennen tämä Esisopimuksen allekirjoittamista suorittanut oman due diligence - tarkastuksensa Kaupan kohteesta tarpeelliseksi katsomassaan määrin. Ostajan due

diligence -tarkastuksen yhteydessä esittämiin kysymyksiin on vastattu tai ne on muuten ratkaistu siten kuin ilmenee Kauppakirjan liitteeksi otettavasta listauksesta.

Kaupan kohde myydään sellaisessa kunnossa kuin se on.

## **10 VOIMASSAOLO**

Tämä Esisopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä ja on voimassa siihen saakka, kunnes Osapuolet ovat allekirjoittaneet Rakennusta koskevan kauppakirjan sekä Tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen, kuitenkin enintään [●] saakka.

Mikäli Osapuolet eivät ole allekirjoittaneet Kaupan kohdetta koskevaa Kauppakirjaa [●] mennessä, katsotaan tämä Esisopimus rauenneeksi ilman eri toimenpiteitä. Esisopimuksen päättyessä noudatetaan vakuuden osalta, mitä aiemmin on todettu kohdassa 5.2.

Mikäli Ennakkoehtojen täyttymättä jääminen edellä mainittuun määräaikaan mennessä johtuu siitä, että Kaupungin päätökseen kohdistuu muutoksenhakuprosessi, jatkuu tämän Esisopimuksen voimassaolo automaattisesti kolme kuukautta yli sen ajan jolloin muutoksenhakuprosessi on lainvoimaisesti saatettu päätökseen.

Osapuolilla on mahdollisuus jatkaa Esisopimuksen voimassaoloaikaa sopimalla siitä erikseen kirjallisesti.

## **11 MUUTOKSET**

Kaikki tämän Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen toimivaltaisen edustajan asianmukaisesti allekirjoitettava, jotta muutokset olisivat sitovia.

## **12 SIIRTO**

Tätä Esisopimusta tai tähän Esisopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista etukäteistä suostumusta.

## **13 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Mikäli Ostaja kieltäytyy allekirjoittamasta Rakennusta koskevaa kauppaa ja/tai Tonttia koskevaa maanvuokrasopimusta Ennakkoehtojen täytyttyä, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa enintään kaksisataatuhatta (200.000) euroa.

Mikäli Ostaja ei muutoin ole noudattanut tätä Esisopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viisikymmentätuhatta (50.000) euroa edellyttäen, että Kaupunki on kirjallisesti huomauttanut laiminlyönnistä ja varannut Ostajalle kohtuullisen ajan korjata menettelynsä sopimusvelvoitetta vastaavaksi.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

## **14 ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTYÄ LUOVUTUKSESTA**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Rakennuksen myynnistä ja Tontin vuokraamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa ja/tai sen liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja tai mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Rakennuksen myynnistä ja Tontin vuokraamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja kykene suoriutumaan velvoitteistaan tai mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen tämän kohdan perusteella tapahtuvasta päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## **15 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYDET**

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät pääse kohtuullisessa ajassa yhteisymmärrykseen erimielisyyksistään, on kummallakin Osapuolella oikeus saattaa asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## **16 ALLEKIRJOITUKSET**

Tämä Esisopimus on tehty kahtena (2) samasanaisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

*[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

Helsinki, [•]

Myyjä

**Helsingin kaupunki**

---

Nimi:

Asema:

Ostaja

[•]

---

Nimi:

Asema:

### **Liitteet**

Liite 1	Kilpailuehdotus
Liite 2	Vakuus
Liite 3	Rakennuksen kauppakirjaluonnos
Liite 4	Tontin maanvuokrasopimusluonnos