

KIINTEISTÖNKAUPAN ESISOPIMUS

LUONNOS

1. OSAPUOLET Kiinteistön omistajana
Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Kiinteistön tulevana ostajana
Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21
Y-tunnus 2683399-1
Eteläesplanadi 14, 00130 Helsinki
(jäljempänä "Ostaja")

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

3. ESISOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelissa 48 sijaitseva tontti 2 ja sillä sijaitseva rakennus

Kiinteistötunnus: 091-003-048-002
Osoite: Pohjoinen Makasiinikatu 9

Tontin pinta-ala on 1 510 m² ja sille on rakennettu 6 003 k-m² suuruisen toimitilarakennus, joka tullaan purkamaan.

ja

Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelissa 48 sijaitseva tontti 7 ja sillä sijaitseva rakennus

Kiinteistötunnus: 091-003-048-007

Osoite: Kasarmikatu 21

Tontin pinta-ala on 1 522 m² ja sille on rakennettu 8 004 k-m² suurinen toimitilarakennus, joka tullaan purkamaan.

Kaupunki omistaa mainitut kiinteistöt ja niillä sijaitsevat rakennukset.

Kartta esisopimuksen kohteesta on tämän esisopimuksen liitteenä 1.

Ostaja on tutustunut seuraaviin esisopimuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisterin tiedot
- kaavakartat ja -määräykset

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Esisopimuksen kohteena olevat tontit ovat Kaupungin käytössä. Tonteilla sijaitsee rakennusviraston käytössä oleva toimistotalo, joka on vapautumassa nykyisestä käytöstä. Kaupunginhallitus on 10.11.2014 (§ 1173) varannut mainitut tontin toimitilahanketta varten.

Tässä esisopimuksessa sovitaan mainittujen kiinteistöjen kaupan solmimisesta jäljempänä määriteltyjen ehtojen täytyessä.

Ostajalla on tarkoitus toteuttaa tonteille uudisrakennus, jonka laajuus on noin 16 864 k-m² ja jonka olisi tarkoitus valmistua viimeistään 31.12.2017. Ostaja hakee uudisrakentamista varten tarvittavat luvat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen sekä käynnistää rakennustyöt hankkeelle myönnettyjen lupien mukaisesti heti, kun se on teknisesti mahdollista.

5. KAUPPAHINTA JA LOPULLISEN KIINTEISTÖNKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan edellä sopimuksen kohdassa 3. yksilöidyt kiinteistöt jäljempänä mainittuun Kaupungin hyväksymään kauppahintaan, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää hyväksyä tämän esisopimuksen viimeistään 30.9.2015. Kaupunki sitoutuu myymään kiinteistöt Ostajalle tässä esisopimuksessa sovituin ehdoin.

Kiinteistön kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta euroa (21.500.000), kun tontille rakennetaan enintään 16 864 k-m² liike- ja toimitilaa. Kauppahinta perustuu tonteille esitelyihin suunnitelmiin ja sitä tarkistetaan jäljempänä esitettävällä tavalla, jos esitetyt

suunnitelmat muuttuvat. Tontille 3048/2 rakennettavaan kerrosneliömetrimäärään ei lasketa naapurintontilla 3048/16 sijaitsevan rakennuksen tontille 3048/2 ulottuvaa osaa. Naapuritaloon kohdistuvasta rakennusoikeudesta tontilla 3048/2 ei myöskään peritä kauppahintaa.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvut ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määrään pidennystä.

Kauppahintaa tarkistetaan kiinteistöille myönnettyjen rakennuslupien perusteella, jos rakennuslupien mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylittää 16 864 k-m². Ylittävältä osalta Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille lisäkauppahintaa tuhatkolmesataa (1.300) euroa kerrosneliometriä kohden.

Ostaja maksaa kauppahinnasta miljoona euroa (1.000.000) (jäljempänä kohdassa 7. mainittu käsiraha) Kaupungille tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Ostaja maksaa kymmenenmiljoonaa (10.000.000) euroa Kaupungille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Ostaja maksaa viimeisen erän kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10.500.000) euroa Kaupungille, tarkistettuna mahdollisella lisärakentamisoikeudella edellä kuvatulla tavalla, viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Kaupungille Kaupungin hyväksymän vakuuden. Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden Kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

Mikäli Kaupunki myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määrään pidennystä, on Ostaja velvollinen maksamaan kauppahinnalle viiden (5,0) prosentin vuotuista korkoa 1.1.2016 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin, kuitenkin siten, että Kiinteistöt luovutetaan Ostajan käyttöön heti, kun Kaupungin oma käyttö Kiinteistöillä on päättynyt, aikaisintaan 1.8.2015 ja viimeistään 1.11.2015. Kaupunki vastaa luovutukseen asti Kiinteistöistä ja siinä harjoitetusta toiminnasta. Jos kauppa tehdään ja Kiinteistöt luovutetaan Ostajalle ennen 1.11.2015, Ostaja maksaa Kaupungille korvausta vuokratuloista, jotka aiheutuvat korvaavien tilojen järjestämisestä. Korvauksen suuruus on kiinteistöviraston tilakeskuksen kaupan kohteessa sijaitsevista raken-

nuksista perimän vuokran määrä 177 005,06 €/kk (9,24 €/m²/kk) enintään 1.11.2015 saakka.

5.1. PÄÄTÖS KIINTEISTÖN MYYMISESTÄ

Esisopimuksen ja kiinteistönkaupan tekemisestä päättää kaupungin puolesta kaupunginvaltuusto ja mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää kiinteistölautakunta. Asia pyritään saattamaan kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan päätettäväksi tavoitteellisesti 30.6.2015 ja viimeistään 26.8.2015.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomaisen päättää olla myymättä kiinteistöä Ostajalle tai myyntiä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.

6. KAUPANTEOSSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Kiinteistön kaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistön kaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki vuokraa tavanomaisin ehdoin ostajan käyttöön katu- ja torialueita rakennustyön ajaksi, rakennusluvan liitteeksi tulevan yksilöidyn työmaasuunnitelman mukaisessa laajuudessa ja sen vaatimassa aikataulussa. Katu- ja torialueelta peritään vuokraa kaksi (2) euroa/m²/kuukausi.

Ostaja on velvollinen laatimaan työmaasuunnitelman yhteistyössä rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ostaja on tietoinen kiinteistöjen ja rakennusten sisältämistä epäpuhtauksista ja pilaantuneista aineksista. Kaupunki vastaa purku ja rakennustöiden aikana esiin tulevien pilaantuneiden maa-ainesten tai rakennusjätteiden aiheuttamista kustannuksista pl. Asbestipölyraportista 25.11.2009 sekä Haitta-ainekartoitusraportista 8.3.2011 ilmenevät seikat.

Rakennuksen kellarissa on rakennuspiirustusten mukaan ollut autojen pesupaikka. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, on Ostajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä kiinteistöviraston tonttiosastoon. Kaupunki korvaa ennen kaupantekohetkeä tapahtuneesta pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset Ostajalle. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä

tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista on sovittu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteiden toteuttamista.

Edellä mainittu korvausvelvollisuus on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Kaupungilla on oikeus sijoittaa muuntamo uuden rakennuksen kellariin. Purettavassa rakennuksessa nykyisin olevan muuntajan tilapäisen siirtämisen tai korvaamisen tai uudelleen sijoittamisen suunnittelun ja toteuttamisen kustannuksista vastaa Kaupunki. Kaupunki edesauttaa myös tarkoituksenmukaisella tavalla nykyistä muuntamoa koskevan vuokrasopimuksen korvaamisessa uudella, tulevaa hanketta palvelevalla sopimuksella Ostajan käydessä neuvotteluja Helen Oy:n kanssa. Muuntamon nykyinen vuokrasopimus on voimassa 2039 saakka.

Mikäli katualueella olevaa kunnallistekniikkaa tai kaapelointeja joudutaan siirtämään rakennustyön aikana rakennustyön suorittamista koskevien lupien edellyttämällä tavalla, Kaupunki vastaa siirroista tai siirtojen aiheuttamista kustannuksista, Ostajan minimoidessa tämän kaltaisten töiden määrän.

Ostaja on velvollinen rakentamaan tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaiset toimitilarakennukset vähintään vesikattovaiheeseen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Luonnos lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavista ehdoista on tämän esisopimuksen liitteenä 2.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä edellä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia. Mikäli kaupungin toimivaltainen viranomaisen 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 kiinteistökaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistökaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

7. KÄSIRAHA JA SOPIMUSSAKKO

Ostaja luovuttaa lopullisen kaupanteon ja esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille käsirahan, joka on suuruudeltaan miljoona (1.000.000) euroa (edellä mainittu kauppahinnan ensimmäinen erä). Käsiraha luovutetaan Kaupungille tämän esisopimuksen alle-

kirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Mikäli Kaupungin toimivaltainen viranomainen päättää Ostajasta riippumattomasta syystä olla myymättä kiinteistöä Ostajalle tai päätöstä kohteen myynnistä ei ole tehty viimeistään 30.9.2015, tai kauppaa ei Ostajasta riippumattomasta syystä ole saatu tehtyä edellä kohdassa 5. mainitulla tavalla 31.12.2015 mennessä, tai Ostaja kohdassa 6. mainituin perustein luopuu kaupan tekemisestä, Kaupunki palauttaa käsirahan ja esisopimus raukeaa. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutaakaan korvausta.

Mikäli Ostaja ei osta esisopimuksen kohdetta tämän esisopimuksen mukaisesti tai jättää muutoin olennaisesti noudattamatta esisopimuksen ehtoja, eikä Kaupungin kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomusta kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kutakin tällaista rikkomusta kohti enintään viisisataatuhatta (500.000) euroa, yhteensä kuitenkin enintään miljoona (1.000.000) euroa.

8. OIKEUS LUPIEN HAKEMISEEN

Ostajalla on tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus kustannuksellaan hakea kiinteistöille purku-, poikkeamis-, rakennuslupia tai muita rakentamiseen liittyviä lupia.

9. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän esisopimuksen vahvistamisesta perittävästä julkisen kaupanvahvistajan korvauksesta ja muista mahdollisista viranomaismaksuista.

10. RIITOJEN RATKAISU

Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

11. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä x.x.2015.

HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KASARMIKATU 21

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Panu Routila

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

Kari Helin

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS:

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttaman sekä ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän 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

kuun

päivänä 2015