

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS,**LUONNOS 6/2021****1. OSAPUOLET**

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Myyjä")

ja

OSTAJA

Hintakilpailun voittajana

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

"nimi"

Y-tunnus

Osoite

(jäljempänä: "Ostaja")

Jäljempänä yhdessä: "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, xx.xx.2021 (xxx §)

Kaupunkiympäristölautakunta, xx.xx.2021 (xxx §)

Kaupunginhallitus / Kaupunginvaltuusto, xx.xx.2021 (xxx §)

3. KAUPAN KOHTEET

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen
kaavatontti 2 (pinta-ala noin 1 387 m², os. Saukonkatu), joka
muodostuu kiinteistöstä 91-20-9906-101 (jäljempänä myös: "Tontti
20062/2").

ja

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin
20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen
kaavatontti 3 (pinta-ala noin 1 319 m², os. Saukonkatu), joka
muodostuu kiinteistöstä 91-20-9906-101 (jäljempänä myös: "Tontti
20062/3").

sekä

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen kaavatontti 4 (pinta-ala noin 2 006 m², os. Bahamankuja), joka muodostuu kiinteistöstä 91-20-9906-101 (jäljempänä myös: "Tontti 20062/4").

Tontit 20062/2, 3 ja 4 jäljempänä yhdessä: "Tontit" ja erikseen: "Tontti". Selvyyden vuoksi todetaan, että "Tontilla" tarkoitetaan myös tontin 20062/4 määräosaa, ellei asiayhteydestä selkeästi muuta ilmene.

Kaikki Tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12643 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 tonttijaon hakemista ja tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu järjesti Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalotontteja (AK) 20062/2, 3 ja 4 koskevan hintakilpailun (jäljempänä myös "hintakilpailu").

Hintakilpailua varten laadittiin 5.3.2021 päivätty tarjouspyyntö "LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN SAUKONKADUN AK-TONTTEJA 20062/2-4 KOSKEVA HINTAKILPAILU" (jäljempänä "Tarjouspyyntö").

Tarjouspyynnön mukaan hintakilpailussa kilpailtiin myytävälle AK-tonteille 20062/2 ja 4 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaisyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Edelleen Tontit esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti hintakilpailun voittaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy prosenttiperusteisesti tarjoajan tarjouksen ja Tarjouspyynnön mukaisesti tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan ja Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Hintakilpailun ehtojen mukaan korttelin 20062 toteuttamisesta tehdään Myyjän ja Ostajan välillä toteutus sopimus (jäljempänä: ”Toteutus sopimus”), jossa sovitaan Myyjän 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 Toteutus sopimuksella ja sen liitteillä. Toteutus sopimus 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 tai määräämille asunto-osakeyhtiöille tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun tai Ostajan määräämille tonttirahastoille.

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 20062/4, vähintään noin neljäkymmentä (40 %) prosenttia Tontin rakennusoikeudesta eli noin 3 600 k-m², viimeistään 31.5.2023.
2. Tontti 20062/4, loppuosa Tontin rakennusoikeudesta, mikäli po. Tonttia ei myydä kokonaisuudessaan vaiheessa 1., viimeistään 31.10.2023.
3. Tontti 20062/3, viimeistään 31.1.2024.
4. Tontti 20062/2, viimeistään 31.3.2024.

Selvyyden vuoksi todetaan, että AK-tontti 20062/4 voidaan siis ostaa joko kerralla tai kahtena Tontin määräosan kauppana edellä mainittujen aikataulujen mukaisesti. Määräosamuotoisen kaupan toteuttaminen edellyttää hallinnanjakosopimusta, jonka Rakennuttaja on kustannuksellaan velvollinen laatimaan. Kaupungilla on oikeus sisällyttää hallinnanjakosopimukseen määräykset, jotka ovat objektiivisesti arvioiden tarpeellisia kaupungin aseman turvaamiseksi.

Mikäli AK-tontista 20062/4 on teknisesti ja muuten mahdollista muodostaa kaksi erillistä kiinteistöä, voidaan po. Tontin kauppa toteuttaa myös tällä tavoin kaksivaiheisesti kahtena erillisenä kiinteistön kauppana ja muuten edellä mainittujen aikataulujen mukaisesti. Kaupunki ei vastaa siitä, mikäli po. tontin lohkomisen ja siten kiinteistöjen muodostaminen ei ole teknisesti tai muuten mahdollista.

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 Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Ostajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen 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 tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästymistä, kunnallistekniikan rakentamisen viivästymistä tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

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 viranomaiskäsitelyyn viivästymistä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Ostaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Ostajan toimista viivästymisen 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 määräjän mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräjasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Myyjän ja Ostajan välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Ostajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen 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 20062/2 JA 20062/4

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

Mikäli Tontti 20062/4 ostetaan kerralla yhden asunto-osakeyhtiön lukuun, voidaan kauppahinta kuitenkin maksaa myös vaiheittain kohdan 5. mukaisesti, eli vähintään 40 % kauppahinnasta kaupanteon yhteydessä viimeistään 31.5.2023 ja loppukauppahinta viimeistään 31.10.2023 mennessä. Loppukauppahinnan suorittamisen vakuudeksi Ostaja valtuuttaa tällöin po. tontin kauppakirjan allekirjoituksin Myyjän hakemaan Ostajan kustannuksella Tonttiin vahvistettavan kiinnityksen, jonka suuruus on maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä lisättyinä kahdellakymmenellä (20 %) prosentilla. Kiinnityksestä saatavan panttikirjan Ostaja panttaa Myyjälle em. loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kun loppukauppahinta on suoritettu, luovuttaa Myyjä Ostajalle edellä mainitun panttikirjan. Po. vakuusjärjestelyn osalta noudatetaan lisäksi muita Myyjän vakiintuneita ehtoja ja käytäntöjä.

Tonttien 20062/2 ja 20062/4 kauppahinta määräytyy Tonteille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Ostajan tarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että Tontin kauppahinta on kulloinkin kyseessä olevalle Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna tarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

Edellä tarkoitettu Ostajan tarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 35,352.

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 AK-tontille 20062/2 toteutettavat nk. kivijalkaliiketilat ja niitä hallitsemaan oikeuttavat osakkeet kuitenkin jäävät ko. asunto-osakeyhtiön omistukseen edelleen vuokrattavaksi, määräytyy kauppahinta mainittujen tilojen osalta kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti ja kauppahinta on tällöin siis 550 euroa/k-m². Selvyyden vuoksi todetaan, että myös tällä tavoin määräytyvä em. tilojen kauppahinta lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan ja se on esitettävä kohteen kokonaismyyntihintaa koskevassa laskelmassa.

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 20062/2 ja 20062/4 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiheen sekä luettelon muista myytävistä tiloista ja 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 tarjouksen 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen kutakin Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnonluovutusta sen 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 asuntokohteet kattava AKA-auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Myyjälle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) 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 asuntokauppalain mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Ostaja on velvollinen myymään Tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet 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 esitetyin perustein määräytyvälle 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 koskevan Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen valtiovallan toimesta voimaansaatettu rakentamista koskevassa arvonlisäverokannassa tapahtuva korotus ja/tai lasku huomioidaan kulloinkin kyseessä olevan Tontin kauppahintaa määritettäessä jäljempänä tässä kohdassa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa mainitut verotukselliset näkökohdat koskevat vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavia tontteja eli ainakin AK-tontteja 20062/2 ja 4 sekä myös AK-tonttia 20062/3, mikäli Ostaja päättää toteuttaa po. Tontin vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona Tarjouspyynnön mukaisesti.

Mahdollisesta nykyisen arvonlisäverokannan (24 %) korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu huomioidaan kunkin Tontin kauppahintaa määritettäessä kauppahintaa alentavana. Tällöin kauppahinnasta myönnettävä alennus on Ostajan tarjouksen 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 tarjouksen 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 TAI VAPAARAOITTEISENA SÄÄNTELEMÄTTÖMÄNÄ OMISTUSASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVA MYYTÄVÄ AK-TONTTI 20062/3

Ostajan on mahdollista valita, toteuttaako se AK-tontin 20062/3 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona vai vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Asuntojen hallintamuodon on kuitenkin oltava sama koko Tontin osalta, eikä eri hallintamuotojen yhdisteltävyys siten ole sallittua.

Mikäli Ostaja päättää toteuttaa AK-tontin 20062/3 vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, noudatetaan kauppahinnan määräytymisen osalta vastaavia periaatteita kuin edellä kohdassa 6.1. on Tonttien 20062/2 ja 4 osalta sanottu. Mikäli Ostaja päättää toteuttaa po. Tontin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, määritetään kauppahinta tämän kohdan mukaisesti heti jäljempänä mainitulla tavalla.

Tontin 20062/3 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 800 euroa/k-m².

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20062/3 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5 350 k-m². Näin ollen tontin 20062/3 lopullinen kauppahinta on vähintään yhdeksänmiljoonaa kuusisataakolmekymmentätuhatta (9 630 000,00) euroa.

Myyjällä on oikeus periä Tontista 20062/3 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 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.

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

rakennusoikeuden ylittämisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisista jätehuoneista peritään kuitenkin asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

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

Tontin 20062/3 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 Myyjälle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa riippuen työtilanteesta.

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

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on Tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikössä sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Ostaja esittää kunkin Tontin ostoa hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Myyjän hyväksymän selvityksen. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuudesta on määrätty Tarjouspyynnön kohdassa 3.6.6.
4. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevan Tontin osalta on Tarjouspyynnössä, Toteutusopimuksessa, Esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut Tarjouspyyntöön, Toteutusopimukseen, 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 pitkittyy 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, Toteutusopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutusopimuksen, 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 tai Ostaja taikka Ostajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

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 kaupunkiympäristölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

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

Myyjä saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Myyjän ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Ostaja 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 erikseen määritellyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin 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. Mikäli AK-tontti 20062/3 toteutetaan Ostajan valinnan mukaisesti vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntohankkeena, sisällytetään Tontin lopulliseen kauppakirjaan lisäksi sopimussakkoehto, jonka mukaan Ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa/asunto, mikäli Ostaja ei noudata asetettua 10 vuoden vuokra-asutokäyttövelvoitetta. 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 31.12.2025 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaolon määräajan 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 perittävästä sopimussakosta 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. MAKSUT

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

17. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

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

18. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä .päivänä kuuta 20xx.

Helsingin kaupunki

[xxxxxxxxxx]
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

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

”nimi”
Y-tunnus
Osoite

[xxxxxxxxxx]
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [xxxxxxxxxx] myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä [xxxxxxxxxx] 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 20xx.

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa [xxxxxxxxxx] tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä .päivänä kuuta 20xx.

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX