

## ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

### MYYJÄ

Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 58200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

### OSTAJA

SRV Yhtiöt Oyj  
Y-tunnus 1707186-8  
PL 500, 002201 ESPOO

(jäljempänä "Yritys")

Ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden lu-  
kuun, Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämät ja  
Kaupungin erikseen hyväksymät sijoittajat.

**KAUPUNGIN PÄÄTÖS** Kaupunginvaltuusto 26.11.2014, 367 §  
Kiinteistölautakunta 20.4.2017, 180 §  
Kaupunkiympäristölautakunta pp.kk.2020, xxx §

### SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupungin ja Yrityksen välillä on 16.8.2011 allekirjoitettu Kalasataman keskuksen toteutus sopimus, jota osapuolet muuttivat 26.3.2015 allekirjoitetulla sopimuksella Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen muuttamisesta (jäljempänä "muutossopimus"). Samaan aikaan muutossopimuksen kanssa uusittiin myös kiinteistökaupan esisopimus, joka koski Helsingin kaupungissa sijaitsevia asemakaavamuutoksen nro 12070 mukaisia kortteleiden nro 10620 - 10623 tontteja ja em. muutossopimuksen tarkoittamia kortteleiden väliin jääviä yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia sekä tonttia 10627/6.

Kaupunki ja Yrityksen nimeämät ostajat ovat tehneet 26.3.2015 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti lopulliset kaupat muista em. tonteista ja yleisistä alueista kuin tonttien 10620/6 ja 10621/6 tornitaloille varatuista määräosista.

Kalasataman keskuksen (jäljempänä "keskus") jatkosuunnittelun aikana ilmeni, että allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutus sopimus-

ta ja muutossopimusta on tarpeen muuttaa siten että keskukseen toteutetaan tontille 10620/6 toimistotornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja tontille 10621/6 hotellitornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni. Kiinteistölautakunta hyväksyi 20.4.2017 (§ 180) edellä sanotut muutokset sisältävät toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen. Tämän jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi kyseiset muutokset mahdollistavan asemakaavamuutoksen, joka tuli voimaan 29.12.2017.

Asemakaavamuutoksen johdosta nähtiin tarpeellisena jatkaa neuvottelua toteutussopimuksen ja muutossopimuksen yksityiskohtien tarkistamisesta ennen kiinteistölautakunnan 20.4.2017 päätöksen mukaista täytäntöönpanoa. Tämä neuvottelun lopputulos hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnassa pp.kk.2020 (xxx§). Jäljempänä uusi Kalasataman toteutussopimuksen muuttamista koskeva sopimus on ”sopimusmuutos”.

Sopimusmuutos sisältää muutoksia myyntiehtoihin koskien 877/1000 suuruista määräosaa tontista 10620/6 ja 768/1000 suuruista määräosaa tontista 10621/6, joten tämä kiinteistökaupan esisopimus korvaa em. tonttien määräosien osalta edellä sanotun, 26.3.2015 allekirjoitetun esisopimuksen kiinteistön kaupasta.

Tämä korvaava esisopimus on osa edellä sanottua ja samanaikaisesti allekirjoitettavaa sopimusmuutosta, joten sopimusmuutos ja 26.3.2015 allekirjoitettu muutossopimus ja 16.8.2011 allekirjoitettu Kalasataman keskuksen toteutussopimus ovat täysin yhtä velvoittavia osia tätä esisopimusta, vaikka tähän esisopimukseen ei olisikaan kirjattu kaikkia sopimusmuutoksessa, muutossopimuksessa ja Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa sovittuja, tätä esisopimusta koskevia ehtoja.

Jäljempänä Kalasataman keskuksen toteutussopimus, muutossopimus ja sopimusmuutos yhdessä ”Toteutussopimus”.

**KAUPAN KOHTEET** Helsingin kaupungissa sijaitsevat seuraavat tonttien määräosat:

- 877/1000 suuruinen määräosa tontista 10620/6, kiinteistötunnus 91-10-620-6 (pinta-ala on 640 m<sup>2</sup>) ja
- 768/1000 suuruinen määräosa tontista 10621/6, kiinteistötunnus 91-10-621-6 (pinta-ala on 657 m<sup>2</sup>).

## **OSTO-OIKEUS JA -VELVOLLISUUS**

Yrityksellä on Kalasataman keskuksen Toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamiseksi oikeus ja velvollisuus ostaa kaupan kohteena olevat tonttien määräosat ennen kuin Toteutussopimuksen mukaisen tornitalon rakentaminen alkaa po. tontilla.

Edellä sanotusta huolimatta Yrityksellä on kuitenkin velvollisuus ostaa kaupan kohteena olevat tonttien määräosat viimeistään 26.3.2022.

## KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Sopimusmuutoksen liitteenä A1 olevan suunnitelmamuutoksen mukaan kaupan kohteina olevien tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien yhteenlaskettu alustava kauppahinta on 15 347 650 euroa ilman korotuksia.

Kaupan kohteiden lopullinen kauppahinta ja siihen lisättävä kahden (2) prosentin vuotuinen korotus, joka nousee neljään (4) prosenttiin 27.3.2020 alkaen, sekä mahdollinen lisäkauppahinta määräytyvät tämän esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetun sopimusmuutoksen 4. ja 4.1. kohdan ja 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen 4c. ja 4d. kohdan mukaisesti.

Yritys maksaa kummankin tontin määräosan kaupan yhteydessä puolet (50 %) ko. tontin määräosan kauppahinnasta ja kauppahinnan loppuosan siinä vaiheessa, kun sille toteutettu rakennuskokonaisuus otetaan käyttöön, viimeistään kuitenkin kahden vuoden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta. Yritys maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuisia korotusta kaupakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta.

Yrityksen tulee antaa kullekin maksamattomalle kauppahinnalle tonttiin kirjatun hallinnanjakosopimuksen ja maanalaisen maanvuokrasopimuksen (laitostunnus 91-10-620-5-L1) jälkeen ko. tontin määräosaan parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

## SOPIMUSSAKKO

Yritys on tänään antanut Kaupungille Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, muutossopimuksen, tänään allekirjoitetun uuden sopimusmuutoksen ja tämän kiinteistökaupan esisopimuksen sekä 31.5.2016 allekirjoitetun kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen vakuudeksi toistaiseksi voimassa olevan 1 200 000 (miljoonakaksisataatuhatta) euron suuruisen luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön hyväksymän vakuuden.

Yritys sitoutuu pitämään edellä mainitun takauksen voimassa kunnes tämän kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosia koskevat kaupat on tehty ja maksettu sekä kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen ehdot on täytetty.

Kaupungilla on oikeus pitää omavelkaisen takauksen perusteella saatava summa sopimussakkona myös siinä tapauksessa, että Yritys ei osta tämän esisopimuksen mukaisesti tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosia.

## KIINTEISTÖKAUPOISSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyvät Yritykselle kaup-  
pakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Yritys on antanut Kaupungille  
mahdollisen maksamattoman kauppahinnan turvaavan vakuuden  
  
Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin ja Kiinteistö Oy Kauppa-  
keskus REDIn välillä on allekirjoitettu 15.12.2015 molemmista kaupan  
kohteena olevista tonteista omat hallinnanjakosopimukset, jotka on kir-  
jattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Yritys on tutustunut hallinnanjako-  
sopimukseen ja hyväksyy niiden ehdot itseään sitoviksi sekä sitoutuu  
tarvittaessa muuttamaan ko. sopimuksia sopimuksissa sanotuin eh-  
doin.
- 2 Kumpikin kaupan kohteena oleva tontin määräosa myydään kiinnityk-  
sistä ja muista kuin Toteutussovimuksessa mahdollisesti sovitusta ra-  
sitteista vapaana.
- 3 Yritys on tietoinen, että tonttien 10620/6 ja 10621/6 rakentamista ja  
käyttöä rajoittaa 15.12.2015 allekirjoitettu maanalainen maanvuokraso-  
pimus, laitostunnus 91-10-620-5-L1.  
  
Yritys on tietoinen, että tontit 10620/6 ja 10621/6 ovat osallisina  
1.6.2018 allekirjoitetussa sopimuksessa Kalasataman Keskuksen yh-  
teisjärjestelystä sekä 4.6.2018 allekirjoitetussa sopimuksessa yhteisjär-  
jestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys.
- 4 Mikäli Yritys saa tontille 10620/6 kaavamuutoksen, poikkeamispäätök-  
sen tai vastaavan perusteella käyttötarkoituksenmuutoksen huoneistoho-  
tellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin 10620/6 määräosan  
877/1000 kaupasta, on Kaupungilla oikeus sopimusmuutoksen koh-  
dassa 4.1. mainitun lisäkauppahinnan lisäksi, saada Yritykseltä lisä-  
kauppahintaa huoneistohotellirakennusoikeuden (kerrosneliömetrit x  
600 euroa lisättynä kahden prosentin korotuksella 20.4.2017 ja kau-  
pantekopäivän väliseltä ajalta) ja asuntorakennusoikeuden (kerrosne-  
liömetrit x 800 euroa lisättynä kahden prosentin vuotuisella korotuksella  
3.3.2011 ja lisäkauppahinnan maksamispäivän väliseltä ajalta) välinen  
hintaero.  
  
Yritys maksaa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asema-  
kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan lainvoimaiseksi tu-  
lost.
- 5 Yritys on velvollinen kirjaamaan tämän ehdon mahdollisiin myöhempiin  
tontin määräosan luovutuskirjoihin.  
Kaupan kohteille rakennettavien rakennusten jätteenkeräys tulee jär-  
jestää Kalasataman alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkike-  
räysjärjestelmällä.

Yritys sitoutuu tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoituksin allekirjoittamaan liitteen 1 mukaiset Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:tä (jäljempänä ”Jäteyhtiö”) ja jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset sekä liitteessä todetuin ja po. sopimuksissa sovittavin ehdoin sitoutuu jäteputkijärjestelmän suunnitteluun, toteutukseen, Jäteyhtiön osakkeiden merkintähinnan suorittamiseen ja käyttöön.

Selvyyden vuoksi todetaan Yrityksen olevan tietoinen, että Jäteyhtiön ja Kalasataman Jalusta T8 Ky:n välillä ja Kalasataman Jalusta T7 välillä on 16.9.2016 allekirjoitettu suunnittelu- ja toteutussopimukset jätteen putkikeräysjärjestelmästä. Kalasataman Jalusta T8 Ky:n osalta sopimus kohdistuu tontin 91-10-620-6 määräosaan 877/1000 ja Kalasataman Jalusta T7 välillä tontti 91-10-621-6 määräosaan 768/1000.

- 6 Tämän esisopimuksen perusteella tehtäviin tonttien määräosien kaupapakirjoihin otetaan Kaupungin Kalasataman keskuksessa käyttämien tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, muutossopimuksen ja tämän esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetun sopimusmuutoksen mukaisen keskuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.
- 7 Tämä esisopimus korvaa kaupan kohteena olevien tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien osalta Kalasataman keskuksen kiinteistön kaupasta 26.3.2015 allekirjoitetun esisopimuksen.

## LIITTEET

Liite 1: Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

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

Helsingissä                      kuun                      . päivänä 2020

Helsingin kaupunki

SRV Yhtiöt Oyj

N.N.

N.N.

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että N.N. Helsingin kaupungin puolesta sekä N.N. SRV Yhtiöt Oyj:n puolesta yhtiön edustajina, 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                      kuun                      . päivänä 2020

UOMMO

## ALUEELLINEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

SRV Oyj:n konserniyhtiöiden Kalasataman Jalusta T7 Ky:n ja Kalasataman Jalusta T8 Ky:n sekä Jäteyhtiön välillä on allekirjoitettu 16.9.2016 jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelu- ja toteutussopimukset. Mikäli tuleva Tontin haltija on eri kuin Kalasataman Jalusta T7 tai Kalasataman Jalusta T8 Ky, on SRV Yhtiöt Oyj velvollinen siirtämään sopimuksissa sanotuin ehdoin edellä mainitut jo allekirjoitetut suunnittelu- ja toteutussopimukset Tontin haltijalle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Tontin myyntiä koskevasta päätöksestä.

Ellei Jäteyhtiön kanssa ole edellä mainituissa suunnittelu- ja toteutussopimuksissa toisin sovittu on se, jolla on kulloinkin Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 10620/6 määräosaan 877/1000 tai 10621/6 määräosaan 922/1000 perustuva hallintaoikeus (jäljempänä ”Tontin haltija”), perustui se joko omistus- tai vuokraoikeuteen, velvollinen noudattamaan seuraavia alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää koskevia ehtoja:

Tontin haltija on velvollinen järjestämään tontin osalle (jäljempänä ”Tontti”) rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Tontin haltija on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös ”Jäteyhtiö”) osakkeenomistajaksi Helsingin kaupungin ja Jäteyhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Tontin haltija on myös velvollinen tekemään Jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset.

Sopimusten ehdoista, kuten osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää Jäteyhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien ja edellä ja jäljempänä mainituista sopimuksista ilmenevien periaatteiden ja ehtojen mukaisesti.

Tontin haltija on velvollinen allekirjoittamaan Jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat Jäteyhtiölle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Käyttösopimus tulee Tontin haltijan allekirjoittaa ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Todetaan, että Jäteyhtiö on toteuttanut jäteaseman ja toteuttaa järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille tai Tonttia palvellen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10620 ja 10621 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kortteliin 10620 ja 10621 sijoitettavien jätteidenkeräyspisteiden määrä ja sijoittelu on jo yhteistyössä Jäteyhtiön ja Tontin haltijan kanssa suunniteltu ja sovittu 16.9.2016 al-lekirjoitetuissa suunnittelu- ja toteutus sopimuksissa.

Tontin haltija on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- ja keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja tarvittavilta osin Tontille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Tontin haltija on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat .

Edelleen Tontin haltija on omasta puolestaan velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen Tontille tai muuhun jätehuoltoon koskevassa yhteisjärjestelyssä sovittavaan paikkaan.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään Helsingin kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntöön mennessä, Tontin haltija järjestää Tontin jätteen keräyksen väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja Jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Tontin haltija on velvollinen tällöin samalla siirtämään Jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle ja/tai vuokralaiselle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.