

LUONNOS 4.4.2023

## ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

### MYYJÄT

**Helsingin kaupunki**,  
jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6, PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(jäljempänä "Kaupunki")

**Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt**  
Y-tunnus 1503388-4, PL 237, 00531 Helsinki  
(jäljempänä "Senaatti")

(Kaupungista ja Senaatista käytetään yhdessä nimitystä "Kiinteistönomistajat")

### OSTAJA

**Skanska CDF Oy** (Y-tunnus 1606436-7), perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
ja **Skanska Talonrakennus Oy** (Y-tunnus 1772433-9) perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
Nauvontie 18, 00280 Helsinki  
(jäljempänä "Yritys" tai "Ostaja")

(Kaupunki, Senaatti ja Yritys jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" ja kukin yksin "Sopijapuoli")

### KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuusto pvm § XXX.

### SENAATIN JA VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS

Senaatin hallituksen päätös pp.kk.2023. Valtioneuvoston päätös kiinteistön myynnistä haetaan ennen lopullisen kiinteistönkaupan allekirjoittamista.

### SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Senaatti ja Kaupunki järjestivät yhdessä vuosina 2017-2018 Helsinki High Rise - Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun, jonka kohteena oli ns. Pasilan tornialueen länsialue. Kilpailualue muodostui Suomen valtion omistamista, Senaatin hallinnoimista alueista ja Kaupungin omistuksessa olevasta alueesta, sisältäen ns. optioalueen. Syyskuussa 2017 saatujen kilpailuehdotusten joukosta kilpailun arviointiryhmä valitsi kilpailun toiseen vaiheeseen neljä parhaaksi katsottua ehdokasta. Käytyään neuvottelut toisen vai-

heen ehdokkaiden kanssa Kiinteistönomistajat pyysivät ehdokkailta tarjoukset. Kiinteistönomistajat saivat kilpailussa kaksi tarjousta, joista Yritys antoi toisen tarjouksen. Kilpailun tuomaristo valitsi Kilpailun voittajaksi toisen tahon, jonka kanssa tehty toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus kuitenkin päättyi 22.6.2022. Kiinteistönomistajat ovat tämän jälkeen jatkaneet neuvotteluja Yrityksen kanssa jäljempänä kuvattujen määräalojen ("Sopimusalue") toteutuksesta ja kiinteistökaupasta.

Sopijapuolet ovat neuvotelleet Helsinki High Rise -kilpailuohjelman ja Yrityksen päivittämän suunnitteluratkaisun pohjalta Sopimusalueen toteutuksesta toteutussopimuksen ("Toteutussopimus") ja tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ("Esisopimus"). Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukainen Sopimusalue ilmenee liitteestä 1. Toteutussopimus vastaa olennaisilta osiltaan mahdollisimman hyvin Sopijapuolten kilpailun toisen vaiheen aikaista toteutusratkaisua, kuitenkin huomioiden kilpailun käymisen ja tämän Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen allekirjoittamisen välillä kulunut aika sekä Sopimusalueen ympäristössä ja toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Kaupunki on kaupunginvaltuuston päätöksellä pp.kk.2023 ja Senaatti on Senaatin hallituksen päätöksellä pp.kk.2023 päättäneet allekirjoittaa Yrityksen kanssa Sopimusalueen toteutusta koskevan Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen. Senaatin osalta kohteen myynti edellyttää vielä valtioneuvoston hyväksyntää.

Esisopimus on allekirjoitettu samanaikaisesti Toteutussopimuksen kanssa. Esisopimus on osa Toteutussopimusta. Näin ollen siltä osin kuin Toteutussopimuksessa on sovittu Esisopimusta tai lopullista kiinteistökauppaa koskevia ehtoja, ovat tällaiset ehdot velvoittava osa Esisopimusta, vaikka Esisopimukseen ei olisikaan kirjattu kaikkia tällaisia Toteutussopimuksessa sovittuja ehtoja.

Esisopimuksen mukaiset kaupan kohteet luovutetaan Yritykselle Sopimusalueen toteuttamista varten.

Kiinteistökaupassa ostajana tai ostajina voi olla myös Yritys perustettavien yhtiöiden luukuun, Yrityksen konserniin kuuluvat yhtiöt ja/tai Yrityksen nimeämät ja Kaupungin ja Senaatin erikseen hyväksymät ostajat. [Yritys on tietoinen, että ostajatahon nimeäminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen kohdassa kiinteistöjen myyntiin liittyvää valtioneuvoston käsittelyä.]

## KAUPAN KOHDE

Esisopimuksessa kuvatun kaupan kohteena ovat seuraavat määräalat ja rakennusoikeudet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet:

### a) Omistusoikeuksin myytävät määräalat

#### **Kaupungin luovutukset:**

Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 91-17-9903-5 likimäärin liitteen 1 mukainen noin XXXX m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala ja tilasta 91-432-1-26 noin XXXX m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Toteutussopimuksen mukaisia myöhemmin kaavoitettavia tulevia Aloitusalueen tontteja varten.

#### **Senaatin luovutukset:**

Valtion omistamasta ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimasta lunastusyksiköstä 91-432-1-23 likimäärin liitteen 1 mukainen noin XXXX m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala ja lunastusyksiköstä 91-410-1-4 noin X m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Toteutussopimuksen mukaisia myöhemmin kaavoitettavia tulevia Sopimusalueen tontteja varten.

## b) Pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet

Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta **91-17-9901-0000** luovutetaan liitekartan liite 1 mukainen noin **XXXX** m<sup>2</sup>:n suuruinen alue Sopimusalueen toteutusta varten.

Pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ehdot on sanottu Toteutussopimuksessa.

## c) Kaupan kohteen täsmentyminen

Kaupan kohdetta ja sen rajoja tarkistetaan ja täsmennetään Sopimusaluetta koskien vahvistettavan asemakaavan ja tonttijaon edellyttämällä tavalla.

## EHDOT KAUPAN TEKEMISELLE

Esisopimuksen allekirjoituksin Yritys sitoutuu ostamaan asemakaavan mukaisten Sopimusalueen tulevien tonttien muodostamiseen tarvittavat kiinteistöjen määräalat ja rakennusoikeudet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet Kiinteistönomistajilta seuraavasti:

- Lopulliset kiinteistökaupat tehdään 12 kuukauden kuluessa Sopimusalueen asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- Kiinteistökaupan tekeminen on ehdollinen valtioneuvoston hyväksyväälle myyntipäätökselle.

## KAUPPAHINTA

Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen määräalojen ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien (Sopimusalueen tulevien tonttien ja pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien) yhteenlaskettu Alustava Kauppahinta on Toteutussopimuksen mukaisesti **XXXXXX euroa**, joka jakautuu tilalajeittain seuraavasti:

Tilalaji	euroa/ k-m <sup>2</sup> *	k-m <sup>2</sup>
liikerakennusoikeus	661 euroa/k-m <sup>2</sup>	XXXX
toimistorakennusoikeus	553 euroa/k-m <sup>2</sup>	XXXX
hotellirakennusoikeus	553 euroa/k-m <sup>2</sup>	0
asuntorakennusoikeus	881 euroa/k-m <sup>2</sup>	XXXX
Yhteensä		XXXXX

\*) Yllä esitetyt tilalajikohtaiset yksikköhinnat on indeksoitu tammikuun 2017 perusindeksiin ja Kilpailun ratkaisemisen ajankohdan lokakuu 2018 välillä tapahtuneen indeksimuutoksen mukaisesti. Tilalajikohtaiset yksikköhinnat indeksoidaan Toteutussopimuksen kohdassa 5.2.1 sovitun mukaisesti kauppahinnan kunkin erän maksuhetkeen saakka.

Kaupan kohteen vähimmäiskauppahinta on aina kuitenkin Toteutussopimuksen ja Toteutussopimuksen liitteen **[1.2.2]**. mukaisesti vähintään **XX XXX XXX euroa**.

Kilpailun kilpailuohjelman mukaiset yksikköhinnat oli ilmoitettu elinkustannusindeksin (1951) indeksitasossa tammikuun 2017 (pisteluku 1914). Edellä sanotut tilalajikohtaiset yksikköhinnat on indeksitarkistettu tammikuun 2017 perusindeksiin ja Kilpailun ratkaisemisen ajankohdan lokakuu 2018 välillä tapahtuneen indeksimuutoksen mukaisesti. Indeksitarkastus jatkuu Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituspäivän jälkeen siten, että yllä esitettyjä indeksitarkastettuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja siten määräytyviä kauppahintoja korotetaan helmikuun 2023 elinkustannusindeksiin (1951) pisteluvun (perusindeksi, pisteluku 2268) ja kauppahinnan kunkin erän maksun välisellä elinkustannusindeksiin (1951) pisteluvun muutoksella (vertailuindeksinä käytetään kauppahinnan kunkin erän maksuhet-

kellä tiedossa olevaa viimeksi vahvistettua pistelukua). Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vähimmäiskauppahinta indeksitarkistetaan vastaavasti.

Alustava Kauppahinta on laskettu Toteutussopimuksen mukaisessa Suunnitteluratkaisussa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan huomioiden Toteutussopimuksen kohdassa 5.2 sovitut laskentaperiaatteet.

Kauppahintaa tarkistetaan kiinteistökauppaa tehtäessä viimeisimpien kauppakirjan allekirjoitushetkellä olemassa olevien suunnitelmien ja niihin sisältyvien kerrosneliömetrien perusteella. Laskennassa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 5.2.1 mainittuja tilatyypikohtaisia yksikköhintoja ja sovittuja indeksitarkistuksia sekä kohdassa 5.2 sovitut laskentaperiaatteita. Selvyyden vuoksi todetaan, että Yrityksen maksama kauppahinta on aina vähintään Vähimmäiskauppahinta indeksitarkistuksineen.

Lisäkauppahinnan maksusta on sovittu Toteutussopimuksen kohdassa 5.2.3. Mikäli kiinteistökaupan allekirjoittamisen jälkeen Yritys toteuttaa liitteen 9 mukaisessa menettelyssä Kiinteistönomistajien hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamistai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin tarkistetun kauppahinnan määränneessä aikaisemmin hyväksytyssä suunnitelmassa on esitetty, suoritetaan kauppahinnan tarkistus ylöspäin Toteutussopimuksen kohdassa 5.2.1 mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja ja sovittuja indeksitarkistuksia noudattaen. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kiinteistökaupan jälkeen alaspäin. Yritys on velvollinen toimittamaan Kiinteistönomistajille selvityksen toteutuneista kerrosaloista kolme (3) kuukautta ennen kunkin Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen käyttööntoa. Mahdollinen lisäkauppahinta tulee suorittaa viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen kunkin rakennuksen käyttööntoa.

## KAUPPAHINNAN MAKSU JA MAKSUAIKATAULU

Yritys suorittaa Esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Toteutussopimuksen 5.3 kohdan mukaisesti Kiinteistönomistajille kauppahinnan etumaksun, jonka suuruus on **10 %** Alustavasta Kauppahinnasta eli **XXXXXXX euroa** (em. alustava kauppahinnan erä indeksitarkastettuna helmikuun 2023 indeksin pisteluvun mukaisesti).

Kauppahinnan etumaksu suoritetaan seuraavasti:

- Helsingin kaupungille **XX** euroa Nordea pankissa olevalle pankkitilille IBAN: FI93 2001 1800 2050 59, BIC: NDEAFIHH, Viite/viesti: TO 2023-003162
- Senaatille **XX** euroa OP pankissa olevalle pankkitilille IBAN: FI26 5000 0120 2175 82, BIC: OKOYFIHH, viitteellä KM0881.

Kauppahinnan loppuosuus suoritetaan Toteutussopimuksessa sovituin tavoin seuraavasti:

- o Yritys suorittaa Toteutussopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti Tarkistetun Kauppahinnan loppuosan Sopimusalueen kiinteistökaupan allekirjoituksen yhteydessä, lukuun ottamatta XXXXXX euron suuruista osaa Tontin 3 kauppahinnasta, joka eräännyy maksettavaksi Toteutussopimuksen kohdan 6.2.4 mukaisesti.
- o Yritys suorittaa Toteutussopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti mahdollisen Lisäkauppahinnan kunkin rakennuksen osalta viimeistään yhtä (1) kuukautta ennen ko. rakennuksen käyttööntoa.

Kaikki kauppahinnat on sidottu elinkustannusindeksiin Toteutussopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti.

## KAUPAN TOTEUTTAMINEN JA VAKUUSJÄRJESTELYT

Esisopimuksessa kuvattu kauppa toteutetaan siten, että Kiinteistönomistajat myyvät Yritykselle edellä kohdassa "Osto-oikeus ja –velvollisuus" kuvatussa aikataulussa tehtävällä kauppakirjalla asemakaavan mukaisten Sopimusalueen tulevien tonttien muodostamiseen tarvittavat kiinteistöjen määräalat ja rakennusoikeudet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet.

Sopimusalueen tulevien tonttien kiinteistökauppa toteutetaan siten, että kustakin tontista tehdään erilliset kauppakirjat, jossa ostajana on Skanska CDF, Skanska Talonrakennus tai muu Toteutussopimuksen kohdan 5.1 mukaisesti hyväksytetty ostaja. Kaikkia Sopimusalueen tulevia tontteja koskevat kaupat tehdään samanaikaisesti. Samanaikaisesti tulevien tonttien luovuttamisen yhteydessä Kiinteistönomistajat luovuttavat Yritykselle tarvittavat pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet katu- yms. alueille Suunnitteluratkaisun edellyttämin tavoin.

Yritys on velvollinen antamaan Kiinteistönomistajille Toteutussopimuksen mukaiset vakuudet maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Vakuusjärjestelyistä on sovittu tarkemmin Toteutussopimuksessa.

## KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Yritykselle kauppakirjan allekirjoittamisella ehdolla, että Yritys on sovitusti maksanut Kiinteistönomistajille Tarkistetun Kauppahinnan määrän (poislukien Toteutussopimuksen kohdassa 6.2.4 tarkoitettu erä) ja antanut Kiinteistönomistajille Toteutussopimuksen mukaiset vakuudet maksamattoman kauppahinnan maksamisen vakuudeksi.
- 2 Kaupan kohde myydään muutoin kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana, ellei Sopijapuolten välillä erikseen muuta sovita.
- 3 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet koskien Myyjien korvausvelvollisuutta, Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia ja Sopijapuolten vastuita koskien Sopimusalueen maaperän pilaantuneisuutta, maaperän rakennusjätteitä ja purettavia rakenteita määräytyvät siten kuin Toteutussopimuksessa on yksilöidysti sovittu.
- 4 Toteutussopimuksen mukaiset viivästys- ja sopimussakot ovat osa tätä Esisopimusta. Kiinteistönomistajilla on Toteutussopimuksen mukaisesti oikeus periä em. sakot Yrityksen Kiinteistönomistajille antamasta Toteutussopimuksen mukaisesta vakuudesta ja/tai Toteutussopimuksen kohdan 5.3 mukaisesta kauppahinnan ennakkomaksusta.
- 5 Muilta osin lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan Toteutussopimuksessa ja sen liitteissä sanottuja kauppaa koskevia ehtoja.

## KANSAINVÄLISET PAKOTTEET JA OSTAJAN VAKUUTUS

Yritys on ennen Esisopimuksen allekirjoittamista saanut laissa eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019 mukaisen puolustusministeriön luvan kiinteistön hankinnalle tai ennakolta tiedon siitä, että hankintaan ei tarvita ko. lain 2§:ssä tarkoitettua lupaa. Yritys on toimittanut asiaa koskevan päätöksen tiedoksi Kiinteistönomistajille ennen Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Yrityksen Kiinteistönomistajille toimittamat tiedot Yrityksestä, Yrityksen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät eikä Yritykseen / Yrityksen omistajatahoon / Yrityksen määräysvaltaa käyttävään tahoon kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Yritys vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho rahoita kauppaa ja ettei kaupan kohde myöskään tämän kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

## ESISOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA PÄÄTTÄMINEN

Tämä Esisopimus päättyy viimeistään, kun kohdassa "Kaupan kohde" sanotut asemakaavan mukaisten Sopimusalueen tulevien tonttien muodostamiseen tarvittavat kiinteistöjen määräalat ja rakennusoikeudet sekä pysyvät käyttö- ja hallintaoikeudet on kiinteistökaupakirjalla myyty Yritykselle.

Sopijapuolilla on oikeus päättää tämä Esisopimus ennen lopullisten kauppojen tekemistä Toteutussopimuksen kohdassa 14.3.1.1 ja 14.3.1.2 kuvatuissa tilanteissa. Kiinteistönomistajilla on oikeus päättää tämä Esisopimus ennen lopullisten kauppojen tekemistä Toteutussopimuksen kohdassa 14.3.2.1-14.3.2.4 kuvatuissa tilanteissa. Tällöin sovelletaan mitä Toteutussopimuksessa on sovittu.

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Esisopimuksesta aiheutuvat mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli keskinäisillä neuvotteluilla ei saavuteta ratkaisua, Sopijapuolet sitoutuvat pyytämään asiasta riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan lausuntoa. Sopijapuolet valitsevat ulkopuolisen asiantuntijan/sovittelijan yhdessä. Mikäli Sopijapuolet eivät pääse asiantuntijan/sovittelijan henkilöstä yksimielisyyteen, nimeää sovittelijan Keskuskauppakamarin välityslautakunta, tai jos Keskuskauppakamarin välityslautakunta ei asiantuntijaa/sovittelijaa nimeä, vastaava Sopijapuolista puolueeton ja riippumaton toimija. Asiantuntijan/sovittelijan antama lausunto ei sido Sopijapuolia, mutta Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan asiantuntijan/sovittelijan antaman lausunnon vakavasti huomioon.

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

Tätä Esisopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Senaatille, yksi Yritykselle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä pp.kk.2023

**HELSINGIN KAUPUNKI**

---

**SENAATTI-KIINTEISTÖT**

---

**SKANSKA CDF OY**

---

**SKANSKA TALONRAKENNUS OY**

---

#### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että NN Helsingin kaupungin puolesta, NN Senaatti-kiinteistöt puolesta ja NN Skanska CDF Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta, 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä pp.kk.2023

#### LIITTEET

Liite 1 Kartta Sopimusalueesta (liite 1 vastaa toteutussopimuksen liitettä X)