

## ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

### MYYJÄ

Helsingin kaupunki  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 58213, 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 27.10.2020, 630 §  
Tontit-yksikön päällikkö . . .2022 §

### 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 "Muutos sopimus") ja 15.12.2020 allekirjoitetulla sopimuksella Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen muuttamisesta (jäljempänä "Sopimusmuutos"). Samaan aikaan edellä mainitun toteutus sopimuksen kanssa on allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus, joka koski Helsingin kaupungissa sijaitsevia asemakaava-  
muutoksen nro 12070 mukaisia kortteleiden nro 10620 - 10623 tontteja ja em. muutos sopimuksen tarkoittamia kortteleiden väliin jääviä yleisten alueiden pysyviä käyttöoikeuksia sekä tonttia 10627/6. Muutos sopimuksen ja Sopimusmuutoksen allekirjoitusten yhteydessä on kiinteistökaupan esisopimus aina uusittu. Viimeisin kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 15.12.2020.

Kaupunki ja Yrityksen nimeämät ostajat ovat tehneet aiempien esisopimusten mukaisesti lopulliset kaupat muista em. tonteista ja yleisistä alueista kuin tontin 10620/6 tornitalolle varatusta määräosasta.

Tällä esisopimuksella on tarkoitus jatkaa tontin 10620/6 määräosan ostamiselle varattua määräaikaa ja se korvaa samalla 15.12.2020 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tämä korvaava esisopimus on osa samanaikaisesti allekirjoitettavaa sopimusmuutosta, joten samaan aikaan allekirjoitettava toteutussopimuksen muutos, 15.12.2020 allekirjoitettu sopimusmuutos ja 26.3.2015 allekirjoitettu muutossopimus sekä 16.8.2011 allekirjoitettu Kalasataman keskuksen toteutussopimus ovat täysin yhtä velvoittavia osia tätä esisopimusta, vaikka tähän esisopimukseen ei olisikaan kirjattu kaikkia sopimusmuutoksissa ja Kalasataman keskuksen toteutussopimuksessa sovittuja, tätä esisopimusta koskevia ehtoja.

Jäljempänä Kalasataman keskuksen toteutussopimus ja sen kaikki muutokset (26.3.2015, 15.12.2020 ja pp.kk.2022) ovat yhdessä "Toteutussopimus".

## **KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungissa sijaitseva 877/1000 suuruinen määräosa tontista 10620/6, kiinteistötunnus 91-10-620-6.

Kiinteistön pinta-ala noin 640 m<sup>2</sup>.

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

Yrityksellä on Kalasataman keskuksen Toteutussopimuksen mukaisen keskuksen toteuttamiseksi oikeus ja velvollisuus ostaa kaupan kohteena oleva tontin määräosa ennen kuin Toteutussopimuksen mukaisen tornitalon rakentaminen alkaa po. tontilla.

Edellä sanotusta huolimatta Yrityksellä on kuitenkin velvollisuus ostaa kaupan kohteena oleva tontin määräosa viimeistään 31.1.2023.

## **KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN**

Kauppahinta määräytyy myyntiajankohtana Toteutussopimuksen mukaisesti siten, että kauppahinta lasketaan käyttäen Kaupungin hyväksymän lainvoimaisen rakennusluvan ja mahdollisen lainvoimaisen muutoslavan mukaisia kerrosneliömetrimääriä ja Toteutussopimuksessa mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja, jotka ilman jäljempänä todettavia korotuksia ovat esimerkiksi toimistotilan osalta 500 eur/k-m<sup>2</sup> ja huoneistohotellitilan, joksi luetaan myös näköalakahvila, osalta 600 eur/k-m<sup>2</sup>.

Mikäli määräosakauppa toteutetaan ennen kun kohteelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa, kauppahinta lasketaan käyttäen viimeisintä

Kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaista kerrosneliömetrimäärää, kuitenkin enintään tontin hallinnanjaossa tornirakennukselle määriteltyä kerrosneliömetrimäärää.

Kauppahintaan lisätään kaikkien muiden paitsi huoneistohotelli –tilalajin osalta kahden (2) prosentin vuotuinen korotus 3.3.2011 – 26.3.2020 väliseltä ajalta ja neljän (4) prosentin vuotuinen korotus 27.3.2020 ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Huoneistohotelli –tilalajin osuutta kauppahinnasta laskettaessa lisätään siihen kahden (2) prosentin vuotuinen korotus 20.4.2017 – 26.3.2020 väliseltä ajalta ja neljän (4) prosentin vuotuinen korotus 27.3.2020 ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Yritys maksaa 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 kauppakirjan allekirjoittamisesta. Yritys maksaa kauppahinnan loppuosalle kahden (2) prosentin vuotuisesta korotusta kauppakirjan allekirjoittamisen ja em. maksupäivän väliseltä ajalta.

Yrityksen tulee antaa maksamattomalle kauppahinnalle tonttiin kirjatun hallinnanjakosopimuksen ja maanalaisen maanvuokrasopimuksen (laitostunnus 91-10-620-5-L1) jälkeen tontin määräosaan 887/1000 parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

## **KAUPPAHINNAN TARKISTAMINEN**

Kaupungilla on oikeus periä Toteutussopimuksen mukaisesti Yritykseltä lisäkauppahintaa lopullisen kauppakirjan ja Toteutussopimuksen mukaisia yksikköhintoja käyttäen, mikäli tontin määräosan kaupan jälkeen tontille toteutetaan Kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä rakennusluvassa tai suunnitelmassa on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kaupan jälkeen alaspäin.

Yritys on velvollinen maksamaan edellä mainitun mukaiselle lisäkauppahinnalle kahden (2) prosentin vuotuisella korolla laskettavan korotuksen 3.3.2011 ja lisäkauppahinnan maksamispäivän väliseltä ajalta. Poikkeuksena edelliseen noudatetaan em. korotuksen vuotuisen koron laskennassa huoneistohotelli –tilalajin osalta aikaväliä 20.4.2017 ja lisäkauppahinnan maksamispäivän väliseltä ajalta.

Yritys on velvollinen mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten esittämään ennen tornitalon käyttöönottoa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) selvityksen käytetyistä rakennusoikeuksien määristä ja näin mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava Kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Yritykselle on Kaupungin toimesta kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista (joka tapahtuu sen jälkeen, kun Yritys on toimittanut Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu) edellä mainitusti selvityksen käytetyistä rakennusoikeuksien määristä ja sen perusteella määräytyvästä lisäkauppahinnasta).

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes tontille rakennettava rakennus on valmistunut ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

## SOPIMUSSAKKO

Yritys on antanut Kaupungille Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen, Muutos sopimuksen, Sopimusmuutoksen ja sen yhteydessä allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen, 31.5.2016 allekirjoitetun kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen ja tontin 10621/6 määräosan kauppakirjan lisäkauppahintaa koskevien ehtojen vakuudeksi toistaiseksi voimassa olevan 1 200 000 (miljoonakaksisataatuhatta) euron suuruista tilitalletusta koskevan 11.1.2022 päivätyn panttaus sitoumuksen.

Yritys sitoutuu pitämään edellä mainitun takauksen voimassa kunnes myös tämän kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen tontin 10620/6 määräosaa koskeva kauppa on tehty ja maksettu sekä kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen ehdot ja tontin 10621/6 määräosan kauppakirjan lisäkauppahintaa koskevat ehdot on täytetty.

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

## KIINTEISTÖKAUPOISSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyvät Yritykselle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Yritys on antanut Kaupungille mahdollisen maksamattoman kauppahinnan turvaavan vakuuden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin ja Kiinteistö Oy Kauppakeskus REDIn välillä on allekirjoitettu 15.12.2015 kaupan kohteena olevasta tontista oma hallinnanjakosopimus, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Yritys on tutustunut hallinnanjakosopimukseen ja hyväksyy sen ehdot itseään sitoviksi sekä sitoutuu tarvittaessa muuttamaan ko. sopimusta sopimuksessa sanotuina ehdoin.

- 2 Kaupan kohteena oleva tontin määräosa myydään kiinnityksistä ja muista kuin Toteutus sopimuksessa mahdollisesti sovitusta rasitteista vapaana.
- 3 Yritys on tietoinen, että tontin 10620/6 rakentamista ja käyttöä rajoittaa 15.12.2015 allekirjoitettu maanalainen maanvuokrasopimus, laitostunnus 91-10-620-5-L1.
- Yritys on tietoinen, että tontti 10620/6 on osallisina 1.6.2018 allekirjoitetussa sopimuksessa Kalasataman Keskuksen yhteisjärjestelystä sekä 4.6.2018 allekirjoitetussa sopimuksessa yhteisjärjestelystä Kalasataman keskus ja jätteen putkikeräys.
- 4 Mikäli Yritys saa tontille 10620/6 kaavamutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan perusteella käyttötarkoituksen muuttamista huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin 10620/6 määräosan 877/1000 kaupasta, on Kaupungilla oikeus Sopimusmuutoksen kohdassa 4.1. mainitun lisäkauppahinnan lisäksi, saada Yritykseltä lisäkauppahintaa huoneistohotellirakennusoikeuden (kerrosneliömetrit x 600 euroa lisättynä kahden prosentin vuotuisella korotuksella 20.4.2017 ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta) ja asuntorakennusoikeuden (kerrosneliömetrit 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 asemakaavamutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.
- Yritys on velvollinen kirjaamaan tämän ehdon mahdollisiin myöhempisiin tontin määräosan luovutuskirjoihin.
- 5 Kaupan kohteelle rakennettavien rakennusten jätteenkeräys tulee järjestää Kalasataman alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.
- 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 on 16.9.2016 allekirjoitettu suunnittelu- ja toteutus sopimus jätteen putkikeräysjärjestelmästä, joka kohdistuu tontin 91-10-620-6 määräosaan 877/1000.
- 6 Tämän esisopimuksen perusteella tehtävään tontin määräosan kaupaksi otetaan Kaupungin Kalasataman keskuksessa käyttämien tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi Kalasataman keskuksen

toteutussopimuksen, muutossopimuksen ja sopimusmuutoksen mukaiset keskuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

- 7 Tämä esisopimus korvaa kaupan kohteena olevan tontin 10620/6 määröosan osalta Kalasataman keskuksen kiinteistön kaupasta 15.12.2020 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 2022

Helsingin kaupunki

SRV Yhtiöt Oyj

N.N.  
tiimipäällikkö, sopimukset ja  
toiminnanohjaus

N.N.

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö N.N. Helsingin kaupungin puolesta tontit-yksikön päällikön valtuuttamana sekä N.N. SRV Yhtiöt Oyj:n puolesta valtakirjalla, 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 2022

## ALUEELLINEN JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Kalasadaman Jalusta T8 Ky ja Jäteyhtiön välillä on allekirjoitettu 16.9.2016 jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelu- ja toteutussopimukset.

Ellei Jäteyhtiön kanssa ole edellä mainituissa suunnittelu- ja toteutus-sopimuksissa toisin sovittu on se, jolla on kulloinkin Helsingin kaupungissa sijaitsevan tontin 10620/6 määräosaan 877/1000 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 pienkar-tonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Tontin haltija on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kyt-kemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhty-mään Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös "Jäte-yhtiö") 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 merkin-täsopimuksen ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat Jäteyhtiölle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Käyttösopimus tulee Tontin haltijan allekirjoittaa ennen Tontille toteutet-tavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotta-vaksi 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 määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10620 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että kortteliin 10620 sijoitettavien jätteidenkeräyspisteiden määrä ja sijoittelu on jo yhteistyössä Jäteyhtiön ja Tontin haltijan kanssa suunniteltu ja sovittu 16.9.2016 al-lekirjoitetuissa suunnittelu- ja toteutussopimuksissa.

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, kiinteistötekniiset 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 määrämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon 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.