

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 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 xx.xx.xxxx, xx §

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"). Samaan aikaan muutos sopimuksen kanssa uusittiin myös kiinteistökaupan esisopimus, joka koski Helsingin kaupungissa sijaitsevia asemakaavamuutoksen nro 12070 mukaisia kortteleiden nro 10620 - 10623 tontteja ja em. muutos sopimuksen 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 on ilmennyt, että allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutus sopimusta ja muutos sopimusta on tarpeen muuttaa siten että keskuks-

seen toteutetaan tontille 10620/6 toimistotornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja tontille 10621/6 hotellitornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni. Kaupunki ja Yritys ovat neuvotelleet edellä mainitusta Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen ja muutossopimuksen muuttamisesta, jonka kiinteistölausuntakunta hyväksyi xx.xx.20xx (xx §). 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 m²) ja
- 768/1000 suuruinen määräosa tontista 10621/6, kiinteistötunnus 91-10-621-6 (pinta-ala on 657 m²).

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.

Edellytyksenä kuitenkin on edellä mainituissa tontin määräosan kaupoissa, että po. tontille on myönnetty tornirakennuksen osalta lainvoimainen rakennuslupa.

Edellä sanotusta huolimatta Yrityksellä on kuitenkin velvollisuus ostaa kaupan kohteena olevat tonttien määräosat viimeistään 26.3.2020.

KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Sopimusmuutoksen liitteenä A1 olevan suunnitelmamuutoksen mukaan kaupan kohteina olevien tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien yhteenlaskettu alustava kauppahinta on 15 717 900 euroa ilman korotuksia.

Kaupan kohteiden lopullinen kauppahinta ja siihen lisättävä kahden (2) prosentin vuotuinen korotus sekä mahdollinen lisäkauppahinta määräytyvät 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen 4c. kohdan ja tämän esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetun sopimusmuutoksen 4., 4.1. ja 4.2. 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 korkoa 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) sekä tontin 10620/6 määräosan osalta myös siihen kirjattavan jäljempänä mainitun mahdollisesta käytötarkoituksimuutoksesta aiheutuvan lisäkauppahinnan turvaavan vakuuden jälkeen ko. tontin määräosaan parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

Lisäksi yrityksen tulee antaa tontin 10620/6 määräosaan 877/1000 käyttötarkoituksimuutosta koskevan lisäkauppahinnan vakuudeksi huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisen hinthaeron suuruisen kiinnitys siten, että asuinrakennusoikeuden kahden prosentin vuotuinen korotus lasketaan 3.3.2011 alkaen kaupantekopäivän ja siitä kymmenen vuotta eteenpäin väliseltä ajalta. Vakuus on voimassa kunnes sanottu lisäkauppahinta on maksettu, mutta kuitenkin enintään 10 vuotta tontin 10620/6 määräosan kaupasta. Kiinnityksen etusijan tulee olla paras mahdollinen heti tonttiin kirjatun hallinnanjakosopimuksen ja maanalaisen maanvuokrasopimuksen (laitostunnus 91-10-620-5-L1) jälkeen.

SOPIMUSSAKKO

Yritys on Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, muutossopimuksen, 26.3.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja 31.5.2016 allekirjoitetun kauppahintojen tarkistamista koskevan sopimuksen vakuudeksi antanut Kaupungille 5 741 275 euron suuruisen omavelkaisen takauksen (Atradius Credit Insurance N.V, nro B331629), joka on voimassa 31.5.2019 asti.

Yritys on sitoutunut pitämään ja sitoutuu edelleen pitämään edellä mainitun takauksen voimassa kunnes kaikki 26.3.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset kaupat, mukaan lukien tämän

esisopimuksen mukaiset tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosia koskevat kaupat, on tehty ja maksettu.

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 kaupakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Yritys on antanut Kaupungille mahdollisen maksamattoman kauppahinnan turvaavan vakuuden ja tontin 10620/6 määräosan osalta myös mahdollisesta käyttötarkoituksimuutoksesta aiheutuvan lisäkauppahinnan 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 kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Yritys on tutustunut hallinnanjakosopimukseen ja hyväksyy niiden ehdot itseään sitoviksi sekä sitoutuu tarvittaessa muuttamaan ko. sopimuksia sopimuksissa sanotuin ehdoin.
- 2 Kumpikin kaupan kohteena oleva tontin määräosa myydään kiinnityksistä ja muista kuin Toteutussopimuksessa mahdollisesti sovitusta ratistista vapaana.

Yritys on tietoinen, että tonttien 10620/6 ja 10621/6 rakentamista ja käyttöä rajoittaa 15.12.2015 allekirjoitettu maanalainen maanvuokrasopimus, laitostunnus 91-10-620-5-L1.

Yritys laatii ja rekisteröi yhdessä Kaupungin sekä muiden alueen tonttien ja pysyvien käyttöoikeuksien omistajien kanssa Toteutussopimuksen ehtojen ja periaatteiden mukaisesti yhteisjärjestely-, rasite- ja vastaavat sopimukset. Kaupan kohteena oleville tonteille rakennettavia rakennuksia ei saa ottaa miltään osin käyttöön ennen kuin Yritys on allekirjoittanut edellä mainitut Toteutussopimuksen edellyttämät sopimukset.
- 3 Kaupan kohteille 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 todetuina ja po. sopimuksissa sovittavina

ehdoin sitoutuu jäteputkijärjestelmän suunnitteluun, toteutukseen, Jäteyhtiön osakkeiden merkintähinnan suorittamiseen ja käyttöön.

- 4 Tämän esisopimuksen perusteella tehtäviin tonttien määräosien kaup-pakirjoihin otetaan Kaupungin käyttämien tavanomaisten kiinteistökaup-pan ehtojen lisäksi Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen, muu-tossopimuksen ja tämän esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetun so-pimusmuutoksen mukaisen keskuksen toteuttamisen varmistavat eh-dot.
- 5 Tämä esisopimus korvaa kaupan kohteena olevien tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien osalta Kalasataman keskuksen kiinteistön kau-pasta 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 xxkuun xx. päivänä 201x

Helsingin kaupunki

SRV Yhtiöt Oyj

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan edustajina sekä xx 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 xxkuun xx. päivänä 201x

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 käyttöönottavaksi 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.