

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN TÄYDENTÄMINEN

TÄYDENNETTÄVÄ SOPIMUS

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:

Rakennusliike Lapti Oy
Y-tunnus 0788291-5
Voudintie 3, 90400 OULU

(jäljempänä: "Ostaja")

Jäljempänä yhdessä: "Osapuolet".

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunkiympäristölautakunta, 21.9.2021 (492 §)

Kaupunginvaltuusto, 8.12.2021 (390 §)

Kaupunginhallitus, 13.12.2021 (947 §)

Tontit-yksikön päällikkö, 30.6.2023 (32 §)

Tontit-yksikön päällikkö, xx.x.2024 (xx §)

Tontit-yksikön päällikön päätöksestä ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa jätetty oikaisuvaatimusta Helsingin kaupungin kirjaamoon.

KAUPAN KOHTEET

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen kaava-tontti 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".

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 20062/4 on lohkottu ja rekisteröity 3.9.2022 (kiinteistötunnus 91-20-62-4). Tontti 20062/3 on lohkottu ja rekisteröity 3.9.2022 (kiinteistötunnus 91-20-62-3). Tontti 20062/2 on lohkottu ja rekisteröity 3.9.2022 (kiinteistötunnus 91-20-62-2).

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUSPÄIVÄ ON 15.2.2022 JA SE ON TÄMÄN SOPIMUSTÄYDENNYKSEN LIITTEENÄ NRO 1. KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUSTA ON JO KERTAALLEEN TÄYDENNETTY 31.8.2023 ALLEKIRJOITETULLA SOPIMUKSELLA JA SE ON TÄMÄN SOPIMUSTÄYDENNYKSEN LIITTEENÄ NRO 2.

TÄYDENNYKSET EDELLÄ MAINITTUUN KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTO NRO 5 "KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄAJAT" MUUTETAAN SEURAAVANLAISEKSI:

Ostaja sitoutuu ostamaan edellä kohdassa 3. tarkemmin yksilöidyt Tontit viipymättä, kun kulloinkin kyseessä olevalle Tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. Tontti 20062/3, viimeistään 31.3.2025.
2. Tontti 20062/4, viimeistään 30.3.2026.
3. Tontti 20062/2, viimeistään 30.6.2025.

Tonttien 20062/2 ja 20062/4 välinen ostoaikataulu on mahdollista vaihtaa niiden välillä, mikäli po. Tonttien rakentaminen on markkinatilanteen takia järkevämpää toteuttaa päinvastaisessa järjestyksessä.

Tontti 20062/3 on niin esitettäessä mahdollista vuokrata ostovelvoitteella ostamisen sijaan ja edellä mainitun aikataulun mukaisesti. Tällöin po. Tontti on kuitenkin joka tapauksessa ostettava viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Maanvuokrauksen osalta noudatetaan muutoin Toteutussopimuksen täydennyssopimuksen mukaisia ehtoja.

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.

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTO NRO 6.1 ” VAPAARAOITTEISENA SÄÄNTELEMÄTTÖMÄNÄ OMISTUSASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVAT MYYTÄVÄT AK-TONTIT 20062/2 JA 20062/4” MUUTETAAN SEURAAVANLAISEKSI:

Kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun Tontin kauppahinta on kaupantehtolaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

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 huoneistoluetteloihin 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 asuntokauppalaan 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 kehittämisen 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 asuntokauppalaan 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.

Myyjä luopuu kokonaan oikeudestaan kolmen (3) prosentin suuruisen vuotuisen koron perimiseen Tonttien kiinteistökauppojen tekemiselle asetettujen määräaikojen siirtojen vuoksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että korkoa ei siten peritä 15.2.2022 allekirjoitetussa kiinteistökaupan esisopimuksessa, 31.8.2023 allekirjoitetussa kiinteistökaupan esisopimuksen täydennysopimuksessa tai tässä sopimuksessa Tonttien kiinteistökaupan tekemiselle asetettujen määräaikojen siirtojen vuoksi.

Myyjä perii kuitenkin Tonttien 20062/2 ja 20062/4 kiinteistökaupan tekemiselle esisopimuksessa asetettujen määräaikojen saavuttamatta jättämisen vuoksi kunkin Tontin osalta sopimussakkoa yhteensä satakuusikymmentäviisituhatta (165 000,00) euroa. Sopimussakko on näiden Tonttien osalta siten yhteensä kolmesataakolmekymmentätuhatta (330 000,00) euroa. Sopimussakko maksetaan kunkin Tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja erillään varsinaisesta kauppahinnasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämän sopimuksen mukaiset Tonttien 20062/2 ja/tai 20062/4 kiinteistökaupan tekemiselle asetetut uudet määräajat ylitetään, on Myyjällä oikeus periä sopimussakkoa esisopimuksen sopimussakkoehtojen (kohta 15.) mukaisesti edellä esitettyjen sopimussakkojen sijaan.

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTO NRO 6.2 "VAPAARAOITTEISENA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTONA TAI VAPAARAOITTEISENA SÄÄNTELEMÄTTÖMÄNÄ OMISTUS-ASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVA MYYTÄVÄ AK-TONTTI 20062/3" MUUTETAAN SEURAAVANLAISEKSI:

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 kuusisataakolmeymmentätuhatta (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 rakennus-oikeuden ylittämisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisista jätehuoneista peritään kuitenkin asuntokerrosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Edellä esitetyin perusteiden määräytyvä kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellä esitetyin 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 sekä mahdollinen edellä mainittu lisäkauppahinta, mikäli sen määräytymisen perusteet ovat selvillä, on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Myyjä luopuu kokonaan oikeudestaan kolmen (3) prosentin suuruisen vuotuisen koron perimiseen Tontin kiinteistökaupan tekemiselle asetetun määräajan siirron vuoksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että korkoa ei siten peritä 15.2.2022 allekirjoitetussa kiinteistökaupan esisopimuksessa, 31.8.2023 allekirjoitetussa kiinteistökaupan esisopimuksen täydennyssopimuksessa tai tässä sopimuksessa Tontin kiinteistökaupan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiselle asetetun määräajan siirron vuoksi.

Myyjä perii kuitenkin Tontin 20062/3 kiinteistökaupan tekemiselle esisopimuksessa asetetun määräajan saavuttamatta jättämisen vuoksi Tontin osalta sopimussakkoa yhteensä satakuusikymmentäviisituhatta (165 000,00) euroa. Sopimussakko maksetaan Tontin ensimmäisen luovutuksen eli joko kauppakirjan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja erillään varsinaisesta kauppahinnasta tai maanvuokrasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämän sopimuksen mukainen Tontin 20062/3 kiinteistökaupan tai pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiselle asetettu uusi määräaika ylitetään, on Myyjällä oikeus periä sopimussakkoa esisopimuksen sopimussakkoehtojen (kohta 15.) mukaisesti edellä esitetyn sopimussakon sijaan.

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTO NRO 14. "ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO" MUUTETAAN SEURAAVANLAISEKSI:

Esisopimus on voimassa 31.12.2030 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaolon määräajan jatkamisesta.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 9.

MUILTA OSIN NOUDATETAAN 15.2.2022 ALLEKIRJOITETUN KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTOJA.

OSTAJA VASTAA TÄMÄN ESISOPIMUKSEN TÄYDENNYSSOPIMUKSEN VAHVISTAMISESTA KAUPANVAHVISTAJAN PERIMÄSTÄ MAKSUSTA SEKÄ MUISTA VASTAAVISTA VIRANOMAISMAKSUISTA.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä .päivänä kuuta 20xx.

Helsingin kaupunki

[xxxxxxxxxx]
Tontit-yksikön päällikön valtuuttamana

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

Rakennusliike Lapti Oy

[xxxxxxxxxx]
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [xxxxxxxxxx] Myyjän, Helsingin kaupungin puolesta tontit-yksikön päällikön valtuuttamana sekä [xxxxxxxxxx] Ostajan, Rakennusliike Lapti Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen täydennys sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimuksen täydennys sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä .päivänä kuuta 20xx.

LIITTEET

1. Kiinteistökaupan esisopimus, allekirjoitettu 15.2.2022
2. Kiinteistökaupan esisopimuksen täydennyssoimus, allekirjoitettu 31.8.2023