

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kaupunkiympäristölautakunta
Y-tunnus 02011256-6
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä kaupunki)

OSTAJA

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (HYY Yhtymä)
perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden tai konserniyhtiön/ -
yhtiöiden lukuun
Y-tunnus 0199976-8
Mannerheimintie 5 A
00100 Helsinki

(jäljempänä ostaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginvaltuuston päätös x.x.2018, xxx § Siltasaarenportti -nimisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta, tonttien 11307/7 ja 11306/8 myynnistä ja niitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen tekemisestä.

ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunki ja sen toimitilayhtiö järjestivät 30.5.2017 – 31.5.2018 Siltasaarenportti -nimisen kaksivaiheisen kilpailun Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa Kallio) sijaitsevien tonttien 11307/7 (Toinen linja 7) ja 11306/8 (Siltasaarenkatu 13) kehittämisestä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää molemmille tonteille ostaja, joka purkaa tonteilla olevat vanhat rakennukset ja toteuttaa niille kilpailun aikana laaditun suunnitelman mukaiset uudisrakennukset. Molempiin uudisrakennuksiin sijoitetaan mm. metroaseman sisäänkäynti.

Kaupunginvaltuuston päätti x.x.2018, xxx § valita kilpailun voittajasta ostajan tämän po. tonteista tekemän tarjouksen ja kilpailussa esittämän suunnitelman perusteella, myydä tontit ostajalle asemakaavamuutoksen tultua voimaan, sekä tehdä tämän

kanssa niiden ostamisesta kiinteistökaupan esisopimuksen ja tonttien toteuttamisesta toteutussopimuksen.

Tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa on tarkoitus sopia po. tonttien ja niillä olevien rakennusten ostamisesta, kun ostajan tarjouksen ja sen sisältyvän toteutus suunnitelman mahdollistava asemakaavamuutos on saatu voimaan siten kuin jäljempänä tämän esisopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tähän esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään po. tonttien lopulliseen kaupakirjaan on tarkoitus ottaa ehto, että ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille uudisrakennukset siten kuin tämän esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungin ja voittajan välillä allekirjoitettavassa erillisessä toteutussopimuksessa on sovittu.

KAUPAN KOHDE

Tontti 11307/7 (91-11-307-7, Toinen linja 7) ja sillä sijaitseva purettava rakennus

Tontti 11306/8 (91-11-306-8, Siltasaarenkatu 13) ja sillä sijaitseva purettava rakennus

OSTO-OIKEUS JA -VELVOLLISUUS

Ostajalla on uudisrakennusten toteuttamiseksi oikeus ja velvollisuus ostaa myyjältä kaupan kohteena olevat tontit purettavine rakennuksineen kuuden (6) kuukauden kuluessa likimäärin liitteenä 2 olevan toteutussuunnitelman ja liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020.

Likimääräisen toteutussuunnitelman mukaisuudesta on sanottu toteutussopimuksessa (kohdat 4.1, 4.2.2, 4.3, 4.3.3 ja 7.1.).

Ostajan ja myyjän oikeudesta kieltäytyä kaupan tekemisestä on sanottu toteutussopimuksen 8. ja 12.3.1. kohdassa.

Toteutussopimus ja sen sisältämä toteutussuunnitelma on tämän kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 2 ja 3.

KAUPPAHINTA

Kauppan kohteena olevien tonttien ja niillä sijaitsevien purettavien rakennusten kauppahinta on ostajan antaman liitteenä 1 olevan tarjouksen ja liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja sen sisältämän, liitteenä 3 olevan toteutussuunnitelman perusteella yhteensä 15 154 000 euroa.

Kauppahinta tarkistetaan vielä tonttien myyntiajankohtana edellä mainitun toteutussuunnitelman perusteella ostajan laatimien ja kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien tilalajien kerrosneliömetrien mukaan ja ostajan antaman liitteenä 1 olevan hyväksytyyn tarjouksen tilalajikohtaisia yksikkö-

hintoja (e/k-m²) käyttäen siten kuin toteutussopimuksen 8.2. kohdassa on tarkemmin sanottu, ja kauppahintaa korotetaan yhdellä ja puolella (1,5) prosentilla vuosittain suunnittelu- ja toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (31.5.2018) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Kaupungin toimesta tapahtuvasta rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien hyväksymisestä on sanottu toteutussopimuksessa (kohdat 4.1, 4.2.2, 4.3.2, 4.3.3 ja 7.1.).

Tonttien kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen mahdollisesta tapahtuvasta kauppahinnan tarkistamisesta rakennusoikeuden lisäysten (k-m²) ja/tai rakennuslajien muutosten (e/k-m²) vuoksi, on sanottu toteutussopimuksen kohdassa 8.4.

Kaupungin velvollisuudesta palauttaa tämän esisopimuksen mukainen etumaksu yritykselle kiinteistökaupan jäädessä toteutumatta on sanottu toteutussopimuksen kohdassa 12.3.1.2. – 12.3.1.3.

MAKSUTAPA

Ostaja suorittaa kaupungille edellä sanotun kauppahinnan seuraavasti:

- 1) Ostaja suorittaa kauppahinnasta 10 %:n etumaksun eli 1 515 400 euroa tämän esisopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- 2) Ostaja suorittaa loppuosan kauppahinnasta tontteja ja purettavia rakennuksia koskevien kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

KAUPAN TOTEUTTAMINEN JA VAKUUSJÄRJESTELYT

Edellä sanotut tonttien kaupat toteutetaan siten, että kaupunki myy po. tontit ja niillä olevat purettavat rakennukset samalla tai erillisillä kauppakirjoilla ostajalle. Mikäli kauppakirja tehdään kaksi, ne allekirjoitetaan samanaikaisesti.

Kaupunki päättää konserniinsa kuuluvan ja tonteilla purettavat rakennukset omistavan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa tonttien maanvuokrasopimukset niin että kaupunki myy tontit ja niillä sijaitsevat purettavat rakennukset ostajalle vuokra- ja hallintaoikeuksista vapaana. Kaupunki luovuttaa edellä sanotun asiakirjan ostajalle ennen kauppakirjojen allekirjoittamista.

Kaupunki hakee ennen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten kauppaa kumpaankin tonttiin yhden (1) miljoonan euron suuruisen määrän sähköisiä panttikirjoja kiinnitettäväksi mahdollisen lisäkauppahinnan maksamisen ja kauppakirjaan otettavien toteuttamista koskevien ehtojen vakuudeksi siten kuin liitteenä olevassa toteutussopimuksessa on sanottu (kohta 6.2). Ostaja voi vaihtoehtoisesti luovuttaa kaupantekotilaisuudessa edellä sanotun suuruisen rahapanttiin tai pankkitakauksen. Vakuuden voimassaolosta on sanottu toteutussopimuksen 6.2. kohdassa.

Vakuuden voimassaolosta on sanottu toteutussopimuksen 6.2. kohdassa.

Muuten tontit rakennuksineen myydään kiinnityksistä vapaina.

ESISOPIMUKSEN MUUT ERITYISEHDOT

Myyjällä ei tämän sopimuksen voimassaoloaikana ole oikeutta tehdä kaupan kohdetta koskevia sopimuksia tai muita järjestelyjä, joista ostajalle voi syntyä maksu- tai muita velvoitteita.

Tämän esisopimuksen mahdollisesta päättymisestä ennen kaupan kohteena olevien tonttien ja niillä olevien rakennusten myyntiä on sanottu toteutussopimuksen kohdassa 12.3.1.

KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

- 1 Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kummankin kauppakirjan allekirjoittamisella.
- 2 Kauppakirjoihin otetaan ehto, että ostaja on velvollinen toteuttamaan tonteille uudisrakennukset julkisine ja yksityisine osineen siten kuin tämän esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetussa toteutussopimuksen ehtoissa on sanottu yhdessä toteutussopimuksen osapuolena olevan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta kanssa.
- 3 Kauppakirjojen yhteydessä allekirjoitetaan toteutussopimuksen 9. kohdan mukaiset rasite- ja muut sopimukset.
- 4 Kauppakirjoihin otettavista maaperäehdoista, jätteistä ja purettaviin rakennuksiin liittyvistä ehdoista on sanottu toteutussopimuksen 4.4.6, 4.4.7 ja 4.2.8 kohdassa.
- 5 Kaupan yhteydessä siirtyvistä kiinteistöliittymistä on sanottu toteutussopimuksen 4.2.8. kohdassa.
- 6 Muilta osin lopullisissa kauppakirjoissa noudatetaan liitteenä 4 olevia kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Tätä esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä . päivänä

kuuta 2018

Helsingin kaupunki

Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (HYY Yhtymä)
perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden tai konserniyhtiön/
yhtiöiden lukuun -

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että x x kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan edustajana valtakirjalla, ja y y ostajan 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä . päivänä . kuuta 2018

LIITTEET

Liite 1	Tarjous 28.5.2018
Liite 2	Toteutussopimus
Liite 3	Toteutussuunnitelma 27.3.2018
Liite 4	Kaupungin tavanomaiset kiinteistökaupan ehdot