

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

MYYJÄ	Taaleritehtaan Tonttirahasto Ky (2671111-8)
	Edustajanaan vastuunalainen yhtiömies Taaleritehtaan Tonttirahaston hallinnointiyhtiö Oy (2669135-6)
OSTAJA	Koy Itälahden kadun Helmi (2956304-2)

### 1. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan korttelissa 131 sijaitsevan tontin numero 12, kiinteistötunnukseltaan 91-31-131-12, jäljempänä ”**Tontti**”, jota koskien myyjä ja Nuorisosäätiö sr ovat tehneet Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen 5.2.2016 (liite 1). Tontilla tarkoitetaan myös mahdollisen kiinteistönmuodostuksen kautta syntyvää oikeutta tai velvollisuutta tonttiin kuuluvan tai siihen liitettävän alueen lunastusmenettelyyn esimerkiksi myöhemmin vahvistettavan asemakaavan mukaisen tontinmittauksen johdosta.

Ostaja omistaa tontilla olevan rakennuksen ja siihen kuuluvat ainesosat sekä hallitsee Tonttia vuokrasopimuksen 5.2.2016 nojalla (laitostunnus 91-31-131-12-L1). Ostaja on saanut siirron aiemmalta vuokramieheltä Nuorisosäätiö sr:ltä. Nuorisosäätiö ja ostaja ovat sopineet että 5.2.2016 tehdyn maanvuokrasopimuksen mukainen velvoite maanvuokran suorittamisesta ja toisaalta sopimuksen mukaiset oikeudet ovat siirtyneet ostajalle 13.12.2018 alkaen.

Ostaja on yhteisö, jonka Nuorisosäätiö on perustanut ja jonka osakkeiden kaupasta Nuorisosäätiö sr on päättänyt kolmannen osapuolen kanssa. Sanotun osakekaupan yhteydessä, osana osakekauppaa, Nuorisosäätiö neuvottelee erikseen avoimista vuokrasaataavista myyjälle Nuorisosäätiön vuokra-ajalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että avoimet vuokrasaataavat ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista eivät ole osa kiinteistön kauppaa ja että myyjä on hyväksynyt maksujärjestelyn Nuorisosäätiön kanssa. Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita saamisvaateita myyjän hyväksi kuin tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen eräänntyvät sopimuksen mukaiset vuokrasaataavat.

Myyjä ei ole ryhtynyt liitteen 1, kohdan 5.4 mukaiseen vuokrasopimuksen irtisanomiseen eikä vaadi sanottua menettelyä.

Tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan ne periaatteet, joita noudattaen edellä mainittu tontti 91-31-131-12 myydään ostajalle. Ennen kiinteistön myyntiä osapuolet noudattavat muutoin vuokrasopimusta 5.2.2016.

### 2. LOPULLISEN KAUPPAHINNAN LASKEMINEN

Tontin kauppahinta määräytyy siten kuin vuokrasopimuksen 5.2.2016 kohdassa 2.1 ja 2.2 on sovittu. Kauppahinta on täten 6 000 000 euroa tarkistettuna elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksella. Kauppahinnan indeksitarkastuksessa käytettävä perusindeksi on 1906 (12/2015) ja tarkastusindeksi viimeisin tiedossa olevan elinkustannusindeksin pisteluku sillä hetkellä, jolloin myyjä toimittaa ostajalle laskelman kauppahinnasta. Mikäli tarkastusindeksi on perusindeksiä alempi, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta. Kauppahintaan lisätään myyjän vuonna 2016 maksama varainsiirtovero.

Myyjä on velvollinen laskemaan kauppahinnan ja toimittamaan sen ostajalle viimeistään 10 päivää ennen lopullisen kiinteistön kaupan solmimista.

Myyjän antaman ilmoituksen mukaan kauppahinta on tämän esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä n. 6 400 000 euroa sisältäen indeksikorotuksen ja myyjän vuonna 2016 maksaman varainsiirtoveron osuuden.

### **3. MENETTELY ENNEN LOPULLISTA KIINTEISTÖN KAUPPAA JA LOPULLISEN KIINTEISTÖN KAUPAN EDELLYTYKSET**

Ostajalla on oikeus ostaa Tontti myyjälle tekemällään kirjallisella ostoilmoituksella, jonka jälkeen lopullinen kiinteistön kauppa tehdään kuukauden kuluttua ostoilmoituksesta.

Kuukauden määräaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana ostoilmoitus on tehty. Mikäli kaupantekopäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäivälle, on kaupantekopäivä seuraava pankkipäivä.

Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ostaja toimittaa esisopimuksen sekä vuokrasopimuksen 5.2.2016 Helsingin kaupungille. Ennen lopullisen kiinteistön kaupan tekemistä Helsingin kaupungin tulee antaa etuostolain (608/1977) 8 §:ssä tarkoitettu etukäteinen ilmoitus siitä, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan. Kaupungin ilmoitus otetaan lopullisen kauppakirjan liitteeksi.

Tonttiin kohdistuu 10 500 000 euron suuruinen kiinnitys, josta on annettu kirjallinen panttikirja. Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja ennen lopullisen kiinteistön kaupan tekemistä myyjä siirtää panttikirjan ostajan nimeämälle pankille säilytettäväksi.

Vuokraoikeuteen kohdistuu yhteensä 7 800 000 euron suuruiset kiinnitykset, joista on annettu 6 sähköistä panttikirjaa. Panttikirjat on kirjattu myyjän nimiin. Tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja ennen lopullisen kiinteistön kaupan tekemistä myyjä siirtää panttikirjat ostajan nimeämälle pankille säilytettäväksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli lopullinen kiinteistön kauppa jää toteutumatta, pysyy maanvuokrasopimus 5.2.2016 voimassa sellaisenaan.

### **4. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISU**

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli näin menetellen ei saada ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

### **5. LOPULLISEN KIINTEISTÖN KAUPAN EHDOT**

#### **(a) KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 31 kaupunginosan korttelissa 131 sijaitseva tontti numero 12, kiinteistötunnukseltaan 91-31-131-12, jäljempänä ”**Tontti**”.

#### **(b) KAUPPAHINTA**

Tontin 91-31-131-12 kauppahinta on [•] euroa (”**Kauppahinta**”).

Kauppahinta maksetaan myyjän osoittamalle pankkitilille.

Kaupassa noudatetaan liitteessä 1 ja tämän esisopimuksen kohdassa 2 kuvattua hinnanmääritystä siten, että myyjän aiemmin maksama varainsiirtovero lisätään Kauppahintaan. Koko Kauppahinta kirjataan vastaanotetuksi lopullisen kiinteistön kaupan kauppakirjan allekirjoituksin.

### **(c) OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VAARANVASTUUN SIIRTYMINEN**

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.

Tontin vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivänä. Tontin vakuuttamisen osalta ennen vaaranvastuun siirtymistä noudatetaan, mitä maanvuokrasopimuksessa 5.2.2016 on sovittu.

### **(d) MUUT EHDOT**

- (i) Alueella on voimassa asemakaava. Ostaja on tutustunut asemakaavaan ja on tietoinen alueen kaavoitustilanteesta.
- (ii) Vastuu veroista ja muista Tonttiin kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä määräytyy vuokrasopimuksen 5.2.2016 mukaisesti. Tämän jälkeen niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2019 menevästä kiinteistöverosta vastaa ostaja.
- (iii) Ostaja on tutustunut vuokrasopimukseen 5.2.2016 ja hyväksyy siinä vuokralaiselle kuvatut veloitteet itselleen myös ostajan asemassa.
- (iv) Ostaja on tutustunut Tonttiin haluamassaan laajuudessa ja hyväksyy sen sellaisessa kunnossa kuin se on.
- (v) Ostaja on tutustunut Tonttia koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriotte sekä kaavakartta määräyksineen. Myyjä vakuuttaa, ettei Tonttiin kohdistu muita rasiitteita, rasiuksia tai oikeuksia, kuin mitä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.
- (vi) Myyjä siirtää ostajalle edellä tämän esisopimuksen kohdassa 3 mainitut panttikirjat lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Panttikirjat luovutetaan ostajalle ilman eri korvausta ja panttioikeuksista vapaana. Panttikirjat kuitataan vastaanotetuksi lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin.
- (vii) Ostaja vastaa lainhuutokustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava 6 kuukauden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- (viii) Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty eikä luovutettu irtainta omaisuutta, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.
- (ix) Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.
- (x) Kaupanvahvistajan palkkiosta sekä kiinteistön kaupan esisopimuksen että lopullisen kiinteistön kaupan osalta vastaa ostaja.
- (xi) Myyjän vastuu kaupan kohteen mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

### **(e) SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISU**

Kiinteistön kauppaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä kaupasta aiheutuvat riidat pyritään ratkaisemaan ensi sijassa sopijapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli näin menetellen ei saada ratkaisua, riita ratkaistaan Suomen lakien mukaan Helsingin käräjäoikeudessa.

## 6. ALLEKIRJOITUKSET JA SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty 3 samansisältöistä kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä \_\_\_\_\_kuun \_\_\_\_\_, päivänä 2019

TAALERITEHTAAN TONTTIRAHASTO KY

Vastuunalaisena yhtiömiehenä Taaleritehtaan Tonttirahaston hallinnointiyhtiö Oy psta

[nimenselvennys]

[asema]

KOY ITÄLAHDEN KADUN HELMI

[nimenselvennys]

[asema]

## 7. JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Taaleritehtaan tonttirahasto Ky ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleritehtaan tonttirahaston Hallinnointiyhtiö Oy:n puolesta [nimi] luovuttajana sekä Koy Itälahden kadun Helmi ja puolesta [nimi] luovutuksensaajana 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.

Aika ja paikka kuten yllä

[kaupanvahvistajan nimenselvennys]

## LIITTEET

1. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus 5.2.2016