

## **KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS**

### **Luonnos**

#### **MYYJÄ**

Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

#### **OSTAJA**

X/X xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
X/X xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(jäljempänä Ostaja)

(Ostajat määrittävät osuutensa ennen esisopimuksen allekirjoittamista.)

#### **KAUPAN KOHDE**

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelissa  
xxxxx sijaitseva tontti x (kiinteistötunnus 91-49-xx-xx)

Osoite

Tontin pinta-ala on xxx m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on xx k-m<sup>2</sup> ja  
asemakaavan mukainen käyttötarkoitus erillispientalojen  
korttelialue (AO).

(Tonttikohdaiset tiedot imenevät päätöksestä.)

#### **SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto järjesti  
ostotarjous- kilpailun mm. kaupan kohteessa mainitusta tontista.  
Tarjousten jättämislle varattu määräaika päättyi 28.11.2018.  
Tarjoukset on avattu 28.11.2018.

Ostaja teki tontista tarjouspyynnön mukaisen kiinteistökaupan  
korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen xxx xxx euroa.  
Kaupungin tarkoitus on myydä tontti Ostajalle.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan, kun Kaupungin tontin  
myyntiä koskevat tarvittavat päätökset ovat lainvoimaisia.

Tämä esisopimus on laadittu tarjouspyynnön tavoitteiden ja  
ehtojen sekä ostotarjouksen toteuttamiseksi. Selvyden vuoksi  
todetaan, että edellä mainittu tarjouspyyntö ja Ostajan antama  
ostotarjous muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä  
esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa  
tätä esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikka kaikkia  
tarjouspyynnön tai ostotarjouksen ehtoja ja velvoitteita ei ole  
välttämättä erikseen kirjattu näkyviin tähän esisopimukseen ja  
vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin tässä  
esisopimuksessa. Tämän vuoksi tällä kiinteistökaupan  
esisopimuksella sovitaan Ostajan velvollisuudesta ostaa tontti  
Kaupungilta.

**SITOVUUS** Tämä esisopimus sitoo yksipuolisesti vain Ostajaa, eikä velvoita Kaupunkia tontin myyntiin.

**KAUPPAHINTA** Kauppahinta on xxx xxx euroa (päätöksessä).

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 31.3.2019 saakka. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.4.2019 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen prosentin vuotuisella korolla.

### **KÄSIRAHA / MAKSUTAPA**

Ostaja on maksanut käsirahan eli xx xxx euroa (10 % kauppahinnasta) Kaupungin pankkitilille nro (maksutunnus To xxxx).

Käsiraha on maksettu tämän esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi kauppahintaa.

Mikäli kiinteistölautakunta päättää Ostajasta riippumattomista syistä olla myymättä kaupan kohteena olevaa tonttia Ostajalle tai Ostaja kohdassa "MUUT EHDOT" mainituin perustein luopuu kaupan tekemisestä, Kaupunki palauttaa maksetun käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

Loppukauppahinta xxx xxx euroa maksetaan edellä mainitulle Kaupungin pankkitilille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

### **KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN**

Ostaja on velvollinen ostamaan kaupan kohteena olevan tontin Kaupungilta ostotarjoukseensa perustuvaan ja Kaupungin hyväksymään edellä mainittuun kauppahintaan, mikäli Helsingin kaupungin toimivaltainen toimielin päättää hyväksyä ostotarjouksen ja tätä koskeva päätös tulee lainvoimaiseksi.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viipymättä sen jälkeen, kun Kaupungin myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi ja kauppakirja on Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Lopullinen kauppa ja kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2019, ellei Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

### **PÄÄTÖS TONTIN MYYMISESTÄ**

Lopullisesta kiinteistökaupasta sekä mahdollisista kauppakirjaan sisällytettävistä lisäehdoista päättää Kaupungin puolesta Kaupungin toimivaltainen viranhaltija / toimielin.

Asia pyritään saattamaan toimivaltaisen tahon päätettäväksi

mahdollisimman pian tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli kiinteistölautakunta päättää olla myymättä tonttia Ostajalle tai mikäli po. myyntiä koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy tarjouspyynnössä mainitusta syystä tai Kaupungista riippumattomista syistä.

## KAUPASSA NOUDATETTAVAT MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät Ostajalle lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisella.

2 Tontti myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

3 Kaupunki vastaa kaikista tonttiin kohdistuvista maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta 2019 maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

4 Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasitustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja -määräykset
- hintakilpailuesite liitteineen (tarjouspyyntö)

Ostaja on tietoinen siitä, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

5 Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin. Mikäli pilaantuminen on aiheutunut ennen kauppakirjan allekirjoittamista, korvaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneet hankkeen tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset

Ostajalle. Kaupunki korvaa em. kustannukset ainoastaan, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Mikäli niiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 2 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Ostajalle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Muutoin Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja jätteistä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisen ja jätteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästymisestä eikä mistään viivästymisestä aiheutuvista haitoista tai kustannuksista, mitä maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta voi Ostajan hankkeelle mahdollisesti aiheutua.

- 6 Tontin kaupassa noudatetaan myös Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä muita tarjouspyynnön ja ostotarjouksen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki pidättää oikeuden tehdä mainittuihin ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkistuksia. Mikäli Kaupungin toimivaltainen päättävä toimielin päättää sellaisista merkittävistä ehtojen muutoksista, lisäyksistä tai tarkistuksista, jotka eivät ole olleet Ostajan tiedossa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa ja joilla voidaan objektiivisesti arvioida olevan Ostajan kannalta olennainen merkitys kiinteistökaupan tekemiseksi, Ostajalla on oikeus seuraamuksitta luopua kiinteistökaupan tekemisestä. Kaupunki ei tällöin vastaa mistään luopumisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

- 7 Mikäli Ostaja ei osta kaupan kohdetta tämän esisopimuksen mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja ja velvoitteita, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen

lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrän.

- 8 Ostajalle ei ole oikeutta siirtää tässä esisopimuksessa sovittuja oikeuksia tai velvoitteita edelleen kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa suostumusta.
- 9 Ostaja on tarkastanut tontin ja sen alueen. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- 10 Muilta osin lopullisessa kauppakirjassa noudatetaan myös niitä tarjouspyynnön (hintakilpailuesite) ja ostotarjouksen mukaisia ehtoja, joita ei ole tähän esisopimukseen erikseen kirjattu tai joihin ei ole tässä erikseen viitattu, sekä myöhemmin sovittavia ehtoja ja Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.
- 11 Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaista maan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan esisopimuksesta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.
- 12 Ostaja maksaa tämän esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perittävän maksun ja vastaa myös muista mahdollisista viranomaismaksuista.

Tätä esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä                      kuun                      päivänä 2019

Helsingin kaupunki

Ostaja

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**