

LUONNOS

SOPIMUS KALASATAMAN TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUTTAMISESTA

Sopijapuolet

Helsingin kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6

SRV Yhtiöt Oyj (jäljempänä "Yritys")
Y-tunnus 1707186-8
PL 500
002201 ESPOO

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupunki ja Yritys allekirjoittivat 16.8.2011 Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen (jäljempänä "toteutussopimus" tai "16.8.2011 allekirjoitettu toteutussopimus") ja siihen liittyvän kiinteistökauppojen esisopimuksen ja sosiaali- ja terveysaseman huoneenvuokrasopimuksen. Asemakaavavalituksen sekä jatkosuunnittelun seurauksena syntyi tarve muuttaa alkuperäistä toteutussopimusta mm. Kalasataman kadun kavennuksesta aiheutuvien muutosten, sosiaali- ja terveysaseman siirtymisestä keskuksen pohjoispuolella sekä aikataulumuutoksista johtuen. Sopimus Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta (jäljempänä "muutosopimus" tai "26.3.2015 allekirjoitettu muutosopimus") allekirjoitettiin 26.3.2015 ja samassa yhteydessä uusittiin myös kiinteistökauppojen esisopimus.

Yritys on keskuksen jatkosuunnittelun yhteydessä tullut siihen tulokseen, että tontille 10620/6 tulisi rakentaa toimistotornin sijasta toimistoja ja huoneistohotellin käsittävä hybriditorni ja tontille 10621/6 hotellitornin sijasta päiväkodin ja asuntoja käsittävä asuintorni.

Tämän sopimusmuutoksen tarkoituksena on sopia 16.8.2011 allekirjoitetun Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen sekä siihen 26.3.2015 allekirjoitetun muutosopimuksen muuttamisesta siten, että keskuksen toteutetaan tontille 10620/6 käyttötarkoitukseltaan edellä kuvattu hybriditorni sekä tontille 10621/6 asuintorni likimäärin liitteenä olevan suunnitelmamuutoksen mukaan. Suunnitelmamuutos sellaisenaan edellyttää asemakaavan muuttamista.

Lisäksi tässä sopimusmuutoksessa on tarkoitus sopia tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien ostamisesta (muutosopimuksen kohta 4 b, c ja d) kohta) ja Kalasataman keskuksen toteutusaikojen muuttamisesta (muutosopimuksen kohta 5.1) sekä täsmentää 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitettä 1 Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun B Tekninen osa Ekologisten tavoitteiden ja kriteerien osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei muilta osin 16.8.2011 allekirjoitettua toteutussopimusta ja 26.3.2015 allekirjoitettua muutossopimusta muuteta.

2. Keskuksen suunnitelmaan tehtävät muutokset

Toteutussopimuksen 4.1. kohtaan tehdään seuraava lisäys:

Tämän sopimusmuutoksen liitteenä A1 oleva suunnitelmamuutos korvaa T7 (tontti 10620/6) ja T8 (tontti 10621/6) tornitalojen käyttötarkoituksen muutosta koskevilta osin muutossopimuksen liitteen A (likimäärin liitteen A sivut 67 – 79).

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus toteuttaa keskus muutossopimuksen liitteenä A olevan ja siihen tällä sopimuksella ja tämän sopimuksen liitteellä A1 tehtyjen muutosten mukaan kuitenkin siten, että niiltä osin kun liitteenä A ja A1 oleva suunnitelma poikkeaa nykyisestä lainvoimaisesta asemakaavasta, on poikkeamalle saatava kaavamuutos tai poikkeamispäätös. Mikäli suunnitelmien vielä kehittyessä ilmenee tarvetta tehdä muutoksia suunnitelmiin A tai A1, osapuolet sopivat muutoksista erikseen.

Tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien myynnistä ja maksamisesta on sanottu jäljempänä 4. kohdassa.

3. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien ostaminen

Muutossopimuksen kohtaan 4b tehdään seuraavat lisäykset ja muutokset:

Tämän muutossopimuksen allekirjoitushetkellä kaupunki on myynyt muutossopimuksen 4b. kohdassa todetut asemakaavamuutoksen nro 12070 mukaiset Kalasataman keskuksen toteuttamisen edellyttämät kortteleiden 10620 -10623 tontit ja yleisille alueille osoitetut pysyvät käyttöoikeudet lukuun ottamatta tontin 877/1000 suuruista määräosaa tontista 10620/6 ja 768/1000 suuruista määräosaa tontista 10621/6.

Yrityksellä on oikeus ja velvollisuus ostaa em. tonttien 10620/6 ja 10621/6 em. määräosat kuten muutossopimuksessa kohdassa 4b ja tässä sopimusmuutoksessa on todettu noudattaen muutossopimuksen 4b kohdan mukaista maksumenettelyä ja vakuusehtoja sekä huomioiden ne muutokset, mitä tämä sopimusmuutos tuo mukanaan.

Tämän sopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupungin ja Yrityksen välillä allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimuksen muutos, joka sisältää tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ja tontin 10621/6 määräosan 768/1000 sekä muutossopimuksen kohdan 4b mukaiset ehdot huomioiden ne muutokset mitä tämä sopimusmuutos tuo em. 26.3.2015 allekirjoitettuun esisopimukseen. Uusittu esisopimus korvaa em. tonttien 10620/6 ja 10621/6 määräosien osalta 26.3.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen.

Yritys on 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, joka toimii sopimussakkona, mikäli Yritys ei osta edellä mainittujen sopimusten mukaisesti Kalasataman keskuksen tontteja ja pysyviä käyttöoikeuksia. Yritys on sitoutunut pitämään edellä mainitun takauksen voimassa kunnes kaikki 26.3.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset kaupat on tehty ja maksettu.

Sopimusosapuolet toteavat, ettei tämän sopimusmuutoksen perusteella tehtävä kiinteistökaupan esisopimuksen muutos edellytä edellä sanotun Atradius Credit Insurance N.V.:n antaman omavelkaisen takauksen nro B331629 (voimassaoloaika 31.5.2019 saakka) muuttamista tämän sopimusmuutoksen ja sen yhteydessä allekirjoitettavan kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitushetkellä. Yritys sitoutuu kuitenkin muuttamaan edellä mainitun takauksen koskemaan myös tämän sopimusmuutoksen ja sen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisia ehtoja sekä pitämään sen voimassa kunnes myös tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ja tontin 10621/6 määräosan 768/1000 mukaiset kaupat on tehty tämän sopimusmuutoksen ja sen yhteydessä allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti. Uusi edellä kuvatut lisäykset sisältävä takaussitoumus tulee luovuttaa kaupungille 28.2.2019 mennessä.

4. Tonttien ja yleisten alueiden pysyvien käyttöoikeuksien kauppahinta

Muutosopimuksen kohtaan 4c tehdään seuraavat lisäykset ja muutokset:

Mitä muutosopimuksen kohdassa 4c.on todettu liitteestä A koskee myös tämän sopimuksen liitettä A1.

Muutosopimuksen kohdan 4c ensimmäisen kappaleen tilalaji luettelo muutetaan siten, että tilalajiluetteloon lisätään uusi tilalaji Huoneistohotelli, jonka yksikköhintana on 600 e/k-m².

Jo toteutettujen kiinteistö-, käyttöoikeus- ja määräosakauppojen jälkeen tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ja tontin 10621/6 määräosan 768/1000 osalta Liitteen A1 suunnitelman mukaiset eri tilalajien k-m² määrät ovat näiden määräosien osalta seuraavat:

Tilalaji	k-m ²	e/k-m ²	e/k-m ² xx.xx.2017 lasketulla korolla
Toimistotila	4 783	500	
Asunnot	10 885	800	
Huoneistohotelli	7 260	600	600
Viihde-, liikunta- ja kulttuuritilat	656	400	

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittuun viihde-, liikunta ja kulttuuritilaan lasketaan mukaan päiväkotitilat ja huoneistohotellitilaan näköalakahvila.

Lisäksi muutossopimuksen kohdan 4c kolmanneksi viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kunkin tontin ja yleisen alueen pysyvän käyttöoikeuden kauppahinta määräytyy myyntiajankohtana muutossopimuksen ja tämän sopimusmuutoksen mukaisesti. Kauppahinta lasketaan käyttäen Kaupungin hyväksymän lainvoimaisen rakennusluvan mukaisia kerrosneliömetrimääriä ja muutossopimuksessa tai tässä sopimusmuutoksessa mainittuja tilalajikohtaisia yksikköhintoja (e/k-m²). Mikäli määräosakauppa toteutetaan ennen kun kohteelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa, kauppahinta lasketaan käyttäen viimeisintä kaupungin hyväksymän suunnitelmien mukaisia k-m² määriä, kuitenkin enintään tontin hallinnanjoissa tornirakennukselle määriteltyä k-m² määriä.

Kauppahintaan lisätään kaikkien muiden paitsi huoneistohotelli –tilalajin osalta kahden (2) prosentin vuotuinen korotus Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Huoneistohotelli –tilalajin (600 e/k-m²) osuutta kauppahinnasta laskettaessa lisätään siihen kahden (2) prosentin vuotuinen korotus kiinteistölautakunnan tämän sopimusmuutoksen hyväksymistä koskevan päätöspäivämäärän (xx.xx.2017) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Muilta osin muutossopimuksen kohtaa 4 c ei muuteta.

4.1. Myyntihintojen tarkistaminen

Muutossopimuksen kohtaan 4d tehdään seuraavat lisäykset ja muutokset:

Mikäli Kalasataman keskukselle ei kuitenkaan saada voimaan 4. kohdan mukaisia rakennusoikeuksia tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ja tontin 10621/6 määräosan 768/1000 osalta Yrityksestä riippumattomista syistä, tarkistetaan ennen kauppaa em. määräosien osalta edellä 4. kohdan kauppahintoja muutosta vastaavasti tilalajeittain yksikkökerrosneliömetrihintoja käyttäen.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa edellä 4. kohdan mukaan määräytyvää tontin 10620/6 määräosan 877/1000 ja tontin 10621/6 määräosan 768/1000 kauppahintaa ylöspäin edellä mainittuja ja muutossopimuksen 4c. kohdassa ilmoitettuja yksikköhintoja käyttäen, jos tontin määräosan kaupan jälkeen Yritys toteuttaa ko. tontille Kaupungin hyväksymän suunnitelmamuutoksen ja sille myönnetyn poikkeamis- tai rakennusluvan perusteella enemmän ja/tai kalliimpia kerrosneliömetrejä kuin kauppahinnan määränneessä rakennusluvassa tai kaupungin hyväksymässä suunnitelmassa on esitetty. Kauppahintaa ei kuitenkaan tarkisteta kaupan jälkeen alaspäin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Yritys on velvollinen maksamaan edellä mainitun mukaiselle lisäkauppahinnalle kahden (2) prosentin vuotuisella korolla laskettavan korotuksen Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja lisäkauppahinnan

maksamispäivän väliseltä ajalta. Poikkeuksena edelliseen noudatetaan em. korotuksen vuotuisen koron laskennassa huoneistohotelli -tilalajin osalta aikaväliä kiinteistölautakunnan tämän sopimusmuutoksen hyväksymistä koskevan päätöspäivämäärän (xx.xx.2017) ja lisäkauppahinnan maksamispäivän väliseltä ajalta.

Kaupungin ja Yrityksen välillä on 31.5.2016 allekirjoitettu sopimus kauppahintojen tarkistamisesta, jota noudatetaan tonttien 91-10-620-7, 91-10-621-7, 91-10-622-6, 91-10-622-7, 91-10-623-6 ja 91-10-623-7 kauppahintoja tarkistettaessa.

4.2. Tontin 10620/6 määräosan käyttötarkoituksimuutosta koskeva myyntihinnan tarkistus

Muutossopimuksen kohtaan 4d tehdään lisäksi seuraavat tontin 10620/6 määräosaa 877/1000 koskevat lisäykset:

Mikäli Yritys saa tontille 10620/6 kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan perusteella käyttötarkoituksimuutoksen huoneistohotellista asuinkäyttöön 10 vuoden kuluessa tontin 10620/6 määräosan 877/1000 kaupasta, on Kaupungilla oikeus edellä mainitun kohdan 4.1. lisäksi saada Yritykseltä lisäkauppahintaa huoneistohotellirakennusoikeuden (kerrosneliömetrit x 600 euroa lisättynä kahden prosentin korotuksella tämän sopimusmuutoksen hyväksymistä koskevan päätöspäivämäärään (xx.xx.2017) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta) ja asuntorakennusoikeuden (kerrosneliömetrit x 800 euroa lisättynä kahden prosentin vuotuisella korotuksella 3.3.2011 ja lisäkauppahinnan maksamispäivän väliseltä ajalta) välinen hintaero.

Yritys maksaa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Yrityksen tulee antaa Kaupungille edellä sanotun tontin 10620/6 määräosaan 877/1000 käyttötarkoituksimuutosta koskevan lisäkauppahinnan vakuudeksi laskennallinen huoneistohotellirakennusoikeuden ja asuinrakennusoikeuden välisen hintaeron suuruinen kiinnitys siten, että asuinrakennusoikeuden kahden prosentin vuotuisen korotus lasketaan 3.3.2011 alkaen kaupantekopäivän ja siitä kymmenen vuotta eteenpäin väliseltä ajalta. Vakuus on voimassa kunnes sanottu korotus on maksettu, mutta kuitenkin enintään 10 vuotta tontin määräosan kaupasta. Kiinnityksen etusijan tulee olla paras mahdollinen heti tonttiin kirjatun hallinnanjakosopimuksen ja muutossopimuksen 7. kohdassa sanotun maanalaisen maanvuokrasopimuksen jälkeen. Mahdollinen muutossopimuksen 4b kohdan mukainen loppukauppahinnan turvaava vakuuskiinnitys kirjataan tällöin edellä sanotun kiinnityksen jälkeen.

Mikäli sen hetkisellemäanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta lisäksi lakisäätien (MRL 12a luku) velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, niin maanomistaja on velvollinen maksamaan silloin voimassa olevien kaupungin vahvistamien maankäytösopimusperiaatteiden mukaisen korvauksen.

5. Kalasataman keskuksen toteutusaika

Välitavoitteiden osalta 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen 5.1 kohtaa (Välitavoitteet) muutetaan sekä kohtaa 5.2 täydennetään seuraavasti:

5.1 Välitavoitteet

Muutossopimuksen kohtaa 5.1. muutetaan Kalasataman keskuksen julkisten ja yksityisten osien toteuttamisen välitavoitteiden 4, 7 ja 8 osalta seuraavasti:

- (4) Yritys on siirtänyt Itäväylän ja Hermannin rantatien liikenteen vaiheittain likimäärin 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen liitteen A mukaiselle paikalle siten, että moottoriajoneuvoliikenne on siirretty 30.9.2017 mennessä ja kevyt liikenne kokonaisuudessaan 30.4.2018 mennessä. Tämän jälkeen katualueilla tehtävistä töistä tulee sopia kaupungin kanssa normaalin käytännön mukaisesti. Liikenteen palauttamisesta em. tavalla on tiedotettava vähintään yhtä (1) kuukautta ennen. Jalankulkijoille ja pyöräliikenteelle tulee järjestää turvalliset ja laadukkaat kulkuyhteydet Capellan puistotielle välillä Itäväylän ramppisilta – Työpajankatu ja Työpajankadulle Capellan puistotien ja Hermannin rantatien välille. Yhteyksien tulee olla valmiit ja käytössä 30.9.2017. Lisäksi kiertotie tulee olla purettu Koksikadun urakka-alueelta, Leonkadun liittymän kohdalta ja luovutettu kaupungin ja sen urakoitsijan käyttöön 18.9.2017 mennessä.
- (7) Keskuksen yksityiset liike- ja palvelutilat sekä keskusta palvelevat liikenneyhteydet ovat valmiita ja käyttöönotettavissa 30.9.2018 mennessä (yksityinen osa).
- (8) Keskuksen 26.3.2015 allekirjoitetun muutossopimuksen ja tämän sopimusmuutoksen mukaisesta yksityisten osien kerrosalasta on rakennettu valmiiksi 50 % 30.6.2019 mennessä (yksityinen osa).

Muilta osin muutossopimuksen kohtaa 5.1. ei muuteta.

5.2 Poikkeaminen aikataulusta ja välitavoitteista

Mitä muutossopimuksen kohdassa 5.2 on todettu liitteestä A koskee myös tämän sopimuksen liitettä A1.

Muilta osin muutossopimuksen kohtaa 5.2. ei muuteta.

6. Erityisiä Keskuksen jatkosuunnittelu-, kehittämis- ja toteutusvaatimuksia

Asuinrakennukset varustetaan kaksisuuntaisella avoimella rajapinnalla, mikä edellytys täsmennetään 16.8.2011 allekirjoitetun toteutussopimuksen Liitteen 1 (toteutuskilpailu B. Tekninen osa) liitteeseen Ekologisten

vaatimusten täyttyminen (liite 17/4) rakennusten älykkään tietoverkon osalta seuraavasti:

Liitteen 1 kohtaan 1. Energiatehokkuus, Ekologiset vaatimukset, 2.5 Innovaatiot (Liite 17/4) lisätään rakennuksen sisäistä älykästä tietoverkkoa käsittelevään kohtaan täsmennys: Asuinrakennusten osalta rakennuksen sisäinen älykäs tietoverkko toteutetaan kaksisuuntaisella huoneistokohtaisella avoimella rajapinnalla.

Muilta osin toteutus sopimuksen liitteen 1 B. Teknisen osan Ekologisia tavoitteita ja kriteerejä ei muuteta.

7. Sopimusmuutoksen voimaantulo

Tämä Kalasataman keskuksen toteutus sopimuksen ja muutossopimuksen muutos tulee voimaan, kun tämä sopimus ja tämän perusteella samanaikaisesti tehtävä edellä 3. kohdassa mainittu kiinteistökaupan esisopimuksen muutos on allekirjoitettu ja kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Tätä sopimusmuutosta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Helsingissä _____kuun xx. päivänä 2017

Helsingin kaupunki

SRV Yhtiöt Oyj

LIITTEET

Liite A1 Suunnitelmamuutos