

# 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, xx.xx.xxxx (xxx §)*

## KAUPAN KOHTEET

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen kaava-  
tontti 2 (pinta-ala noin 1 387 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu), joka muodostuu kiin-  
teistöstä 91-20-9906-101 (jäljempänä myös: "Tontti 20062/2").

ja

Asemakaavan muutoksen nro 12643 mukainen Helsingin kaupungin  
20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20062 ohjeellinen kaava-  
tontti 3 (pinta-ala noin 1 319 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu), joka muodostuu kiin-  
teistöstä 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 m<sup>2</sup>, 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". Selvyyden vuoksi todetaan, että "Tontilla" tarkoitetaan myös tontin 20062/4 määräosaa, ellei asiayhteydestä selkeästi muuta ilmene.

Kaikki Tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. 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 todettakoon, että tontti 20062/4 on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2022 rekisteriyksiköksi 91-20-62-4. Tontti 20062/3 on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2022 rekisteriyksiköksi 91-20-62-3. Tontti 20062/2 on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 3.9.2022 rekisteriyksiköksi 91-20-62-2.

**KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUSPÄIVÄ ON 15.2.2022 JA SE ON TÄMÄN SOPIMUSTÄYDENNYKSEN LIITTEENÄ NRO 1.**

### **TÄYDENNYS 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 30.9.2023.
2. Tontti 20062/4, viimeistään 31.1.2024.
3. Tontti 20062/2, viimeistään 31.3.2024.

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 SÄÄNTE-  
LEMÄTTÖMÄNÄ OMISTUSASUNTOTUOTANTONA TOTEUTETTAVAT MYYTÄVÄT AK-TON-  
TIT 20062/2 JA 20062/4" MUUTETAAN SEURAAVANLAISEKSI:

Kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun Tontin kauppahinta ja mahdollinen jäljempänä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa 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-m<sup>2</sup>. 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 huoneistoluetteloiheen sekä luettelon muista myytävistä tiloista ja Tonttia palveluista 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 kehittäminen 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.

Mikäli Myyjä myöntää edellä kohdassa 5. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahinnan perusteella.

## **MUILTA OSIN NOUDATETAAN 15.2.2022 ALLEKIRJOITETUN KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN EHTOJA.**

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

## **PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

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

Helsingissä .päivänä      kuuta 20xx.

Helsingin kaupunki

[xxxxxxxxxxx]

Tontit -yksikön päällikön valtuuttamana

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

”nimi”

Y-tunnus

Osoite

[xxxxxxxxxx]  
yhtiön valtuuttamana

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

Helsingissä .päivänä      kuuta 20xx.

## VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin [xxxxxxxxxx] valtuuttaa [xxxxxxxxxx] tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen täydennyksen.

Helsingissä .päivänä      kuuta 20xx.

xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx

## LIITTEET

1. Kiinteistökaupan esisopimus, allekirjoitettu 15.2.2022