

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin muita tahoja.

(jäljempänä "Kaupunki")

### 1.2 OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy  
Y-tunnus 2726714-3  
Töölönlahdenkatu 2  
00100 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

## 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus

## 3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti 91-49-90-1.

(Jäljempänä "Tontti")

Osoite Mellinintie 10

Tontin pinta-ala on 7 243 m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 000 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>) ja käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialue (A).

#### 4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki järjesti tarjouskilpailun kaupan kohteena olevasta Tontista. Tarjousten jättämiselle varattu määräaika päättyi 31.5.2018. Tarjoukset on avattu 1.6.2018

Tarjouspyynnön mukaisesti Tontti myydään tarjouskilpailussa korkeimman hinnan tarjonneelle.

Ostaja teki Tontista 3 608 000 euron suuruisen ostotarjouksen.

Tonttia koskeva kauppakirja allekirjoitetaan, kun Tontin myyntiä koskevat Kaupungin tarvittavat päätökset ovat lainvoimaisia ja tämän sopimuksen mukaiset ehdot kaupan tekemiselle ovat täyttyneet.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (jäljempänä "Esisopimus") sovitaan Tarjouspyynnön mukaisesti Kaupungin ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa kaupan kohteena oleva Tontti.

#### 5. SOPIMUKSEN SITOVIUUS

Tämä esisopimus on Ostajaa ja Kaupunkia velvoittava.

#### 6. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Tontin kauppahinta on kolmemiljoonaakuusisataakahdeksantuhatta (3 608 000) euroa.

Tontin kauppahinta määräytyy ostotarjouksen mukaisen asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (902 euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä Tontille asemakaavan muutoksessa nro 11888 osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että Tontin kauppahinta on vähintään Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta, eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille jäljempänä ilmenevälle Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupungilla on oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan Tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohdan 7 mukaisesti.

## 7. LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän mukaan, mikäli mainittu rakennusoikeuden määrä on korkeampi kuin asemakaavan muutoksessa nro 11888.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta, eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Mahdollinen lisäkauppahinta tulee suorittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kohdetta koskevan rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kun Tontille myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttöön otettaviksi. Mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

## 8. KÄSIRAHA / MAKSUTAPA

Ostaja on suorittanut tämän Esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille käsirahan suuruudeltaan kolmesataakuusikymmentätuhattakahdeksansataa (360 800) euroa (10 % kauppahinnasta) Kaupungin pankkitilille nro xxxxxxxxxxxxxx (maksutunnus xxxxxxxx). Käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa.

Mikäli kaupunki päättää perustelluista, Ostajasta riippumattomista syistä olla myymättä kaupan kohteena olevaa Tonttia Ostajalle, Kaupunki palauttaa maksetun käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta. Esisopimuksen purkamisesta on todettu erikseen tämän sopimuksen kohdassa 14.

## 9. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle Tontin kauppakirjan allekirjoituksin.

## 10. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA

- Tontti tulee toteuttaa Ostaja kokonaisvastuuperiaatteella. Ostaja on siten velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mm. Tontin suunnittelusta, rakentamisesta, markkinoinnista, rahoituksesta, asuntojen myynnistä/vuokrauksesta sekä näiden vaatimien lupien hankinnasta, sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista. Ostaja on velvollinen toteuttamaan Tontin kokonaisuudessaan täysin valmiiksi hyvää rakennuttamistapaa noudattaen.
- Tontin suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen osaltaan koordinoimaan ja yhteen sovittamaan Tontin rakentamisen yhdessä ympäröivien kiinteistöjen ja yleisten alueiden kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Tontista kaksivaiheisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa. Arkkitehtuuritoimistot tulee kutsua kokeneista asuntosuunnitteluun perehtyneistä toimistoista, joilla on myös arkkitehtuurikilpailureferenssejä.
- Ostaja on velvollinen selvittämään Helsingin Sähköverkko Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä sekä Helsingin seudun liikenteeltä näiden tahojen mahdolliset tilatarpeet (esim. muuntamot ja jakokaapit) Tontilla ennen edellä mainitun arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä.
- Ostaja on velvollinen toteuttamaan Tontin ja sille rakennettavat rakennukset täysin valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Erittäin

painavasta suunnittelusta johtuvasta syystä Kaupunki voi myöntää tähän määräykseen poikkeuksen.

- Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta.
- Tontille toteutettavien rakennusten toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää B<sub>2018</sub>-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei Kaupunki erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

## 11. ALUEELLISET RAKENTAMISEHDOT

### Alueellinen palveluyhtiö

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Ostaja on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, c/o: Realia Isännöinti Oy, Jari Paavilainen, Vuorikatu 15 A, 00100 Helsinki).

Mikäli po. Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet toiselle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

### Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös jäteyhtiö) osakkeenomistajaksi Kaupungin ja jäteyhtiön vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimuksen ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää jäteyhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille.

Kaupungilla ja tämän määrällä on oikeus määrätä korttelia 49090 palvelevien jätteenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen

kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 49090 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin omistusoikeus myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet toiselle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

### **Logistiikkasuunnitelmat**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön toimialan infraomaisuusyksikön (Pekka Mukkala, p. 09 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman infraomaisuusyksiköllä tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja

määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä Ostaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Ostajalta.

### **Elinkelpoisen puuston säilyttäminen**

Ostaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Ostaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään Tontilla ja toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta tarkentavan puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen Kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät em. Kaupungin hyväksymissä suunnitelmissa säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut Ostajan hankkeen toteuttamisen tai Tontin käytön johdosta tuhoudu tai vahingoitu. Ostaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki tai sen määräämä järjestää Tontilla harkintansa mukaan katselmuksen em. sopimusehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä Tontilla.

### **Valotaide**

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontille valotaidetta. Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (+alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa.



Ostaja on velvollinen käyttämään valotaiteen suunnittelussa valotaiteilijaa ja hyväksyttämään valotaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmässä ennen rakennuslupakäsittelyä.

Toteutetun valotaiteen ylläpito, huolto, perusparannus sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat Ostajan vastuulla eikä Ostajalla ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta poistaa käytöstä, purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

### **Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme**

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä Kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

### **Yhteismarkkinointi**

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään Kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien tonttien vuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien internetsivujen perustaminen sekä Kaupungin ja tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja tontinvuokralaisten/rakennuttajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi tontinvuokralaisten/tontinomistajien/rakennuttajien ovat velvollisia pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan Kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

### **Yhteistilojen sijoittaminen palveluyhtiön tiloihin**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11888 edellyttämistä yhteistiloista 1/3 (0,5 % kaavaan merkitystä Tontin kerrosalasta) tulee sijoittaa alueellisen palveluyhtiön toteuttamiin yhteiskerhotiloihin.

Ostaja on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisin ehdoin.

## **12. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTYÄ TONTIN MYYNNISTÄ**

Ostaja sitoutuu ostamaan kaupan kohteen viipymättä sen jälkeen, kun tontille myönnetty rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, kuitenkin viimeistään 31.12.2020. Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuun määräaikaan pidennystä. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisäaikaa, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2021 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisen vuotuisen koron mukaan.

Ostajan tulee hakea Tontin ostamista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle toimitettavalla vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta 6-8 viikkoa.

Tontin luovutusta koskevan hakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, että Ostaja on noudattanut sitä, mitä kaupan kohteen osalta on Tarjouspyynnössä ja sen liitteissä sekä tässä Esisopimuksessa edellytetty tai määrätty.

Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut Tarjouspyyntöön sen liitteisiin tai Esisopimukseen perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Ostaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

### **13. LOPULLISESSA KIINTEISTÖN KAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT**

Tontin kaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan, Tarjouspyyntöön ja/tai tähän Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään 360 800 euroa.

### **14. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tai rikkoo tässä Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai sen liitteissä esitettyjä ehtoja ja/tai velvoitteita, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja kykene suoriutumaan velvoitteistaan.

Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja

koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Kaupungin purkuoikeus on voimassa siihen asti, kunnes kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Tontin kauppakirjalla Ostajalle.

Esisopimuksen purkamisesta päättää Kaupungin toimivaltainen toimielin ja siitä ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestettyjen arkkitehtuurikilpailujen tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Ostaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkuilmoituksen tiedoksi saatuaan.

Tämän Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

## **15. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN**

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaupanvahvistaja Esisopimuksen vahvistanut.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

## **16. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Esisopimus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 14.

## **17. SOPIMUSSAKKO**

Mikäli Ostaja ei osta Tonttia tai muutoin noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 360 800 euroa.

## 18. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

## 19. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

Mikäli tämä Esisopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Esisopimuksessa on määrätty.

## 20. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Esisopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli käytyjen neuvotteluiden jälkeen jostain asiasta ei päästä yksimielisyyteen on Osapuolilla oikeus saattaa asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## 21. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä           kuun           .päivänä 2018

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXXXXXXXXX

NN valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy

NN valtuuttamana

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että XXXXXX Helsingin kaupungin puolesta XXXX valtuuttamana sekä NN Bonava Suomi Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana 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.

Helsingissä

kuun

.päivänä 2018