

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:

(jäljempänä "Ostaja")

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Viranhaltija / toimielin

3. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungissa sijaitseva ohjeellinen tontti 91-33-401- X.

(Jäljempänä "Tontti")

Osoite Asetelmankatu X

Tontin pinta-ala on x xxx m². Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on xxx kerrosneliömetriä (k-m²) ja käyttötarkoitus asuinpientalojen korttelialue (AP).

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupunki järjesti hintakilpailun kaupan kohteena olevasta Tontista. Tarjousten jättämiseksi varattu määräaika päättyi 02.12.2024. Tarjoukset on avattu xx.xx.xxxx

Kilpailuohjelman mukaisesti Tontti myydään hintakilpailussa siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.

Ostaja teki Tontista x xxx xxx 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 kilpailuohjelman ja sen liitteiden mukaisesti Kaupungin ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa kaupan kohteena oleva Tontti.

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä esisopimus on Ostajaa ja Kaupunkia velvoittava.

6. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Tontin kauppahinta on x xxx xxxx.

Tontin kauppahinta määräytyy ostotarjouksen mukaisen asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä Tontille asemakaavan muutoksessa nro 12166 osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että Tontin kauppahinta on vähintään Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla.

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

Kauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, mahdollisten asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta.

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

7. LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien asuintilojen mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat rakennusoikeuksien määrät ovat suurempia kuin asemakaavan muutoksessa nro 12166 osoitettu Tontin rakennusoikeus.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä Tonttia koskevan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä 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 on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tontille myönnetyn ensimmäisen rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja ne on hyväksytty käyttöönotettaviksi. Mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Ostajan tulee toimittaa selvitys käytettävästä rakennusoikeudesta Kaupungille kuukauden kuluessa siitä, kun Tontille myönnetty rakennuslupa tai edellä mainittu poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

8. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

9. KÄSIRAHA / MAKSUTAPA

Ostaja on suorittanut tämän Esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi

käsirahan suuruudeltaan xxx xxx euroa (10 % kauppahinnasta) Kaupungin pankkitilille nro xxxxxxxxxxxxxx (maksutunnus xxxxxxxxx). Käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa.

Mikäli kaupunki päättää Ostajasta riippumattomista syistä olla myymättä kaupan kohteena olevaa Tonttia Ostajalle tai Ostaja jäljempänä kohdassa X

mainitun perustein luopuu kaupan tekemisestä, Kaupunki palauttaa maksetun käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

10. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTYÄ TONTIN MYYNNISTÄ

Ostaja sitoutuu ostamaan kaupan kohteen viipymättä sen jälkeen, kun Tontin myyntiä koskevat Kaupungin tarvittavat päätökset ovat lainvoimaisia ja tämän sopimuksen mukaiset ehdot kaupan tekemiselle ovat täyttyneet, kuitenkin viimeistään 31.5.2025.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuun määräaikaan pidennystä. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisääaikaa, kauppahintaa korotetaan 1.6.2025 alkaen kaupantekopäivään saakka 4,75 %:n suuruisen vuotuisen koron mukaan.

Ostajan tulee hakea Tontin ostamista maaomaisuuden kehittämisen ja tonttipalvelulle 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 kilpailuohjelmassa ja sen liitteissä sekä tässä Esisopimuksessa edellytetty tai määrätty.

Mikäli Ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut kilpailuohjelman 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 pitkittyä tai estyy.

11. ESISOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus

välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tai rikkoo tässä Esisopimuksessa, kilpailuohjelmassa tai sen liitteissä esitettyjä ehtoja ja velvoitteita, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa 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. Mikäli Ostajana toimii yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa on ilmeistä, ettei yhteenliittymä kykene suoriutumaan velvoitteistaan.

Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitettyssä 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 irtisanoa 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 irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt Tontin kauppakirjalla Ostajalle.

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää Kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija ja siitä ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

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

12. LOPULLISESSA KIINTEISTÖN KAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään käsirahan suuruinen.

13. 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.

14. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta sen allekirjoittamisesta lukien eli xx.xx.xxxx asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 11.

15. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään edellä mainitun käsirahan määrä.

16. MAKSUT

Kaupanhahvistajan palkkion Esisopimuksesta maksaa Ostaja.

17. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

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

18. ERIKESISYYKSIEN 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.

19. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2025

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXXXXXXXXX

NN valtuuttamana