

Luonnos**ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA****MYYJÄ**

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kaupungin toimivaltainen
toimielin, Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)

OSTAJA

1/1 xxxxxxxxxxxxxxxx
(jäljempänä Ostaja)

KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa (Suutarila, Tapulikaupunki)
korttelissa 40158 sijaitseva tontti (14) tai (15).

Osoite: Päitsitie 17c tai Päitsitie 17d

Tontin pinta-ala on xxx m². Tontin rakennusoikeus on xxx k-m² ja
asemakaavan mukainen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialue
(AO).

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto järjesti
ostotarjouskilpailun kaupan kohteessa mainitusta tontista. Tarjousten
jättämiselle varattu määräaika päättyi 31.8.2017. Tarjoukset on avattu
x.x.2017.

Tarjouspyynnön mukaisesti tontti on tarkoitus myydä korkeimman
hyväksyttävän hinnan tarjoavalle.

Ostaja teki tontista 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. 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

Tontin kauppahinta on xxx xxx euroa.

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

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 30.11.2017 saakka. Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.12.2017 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen prosentin vuotuisella korolla.

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

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 Kaupungin toimivaltainen toimielin päättää Ostajasta riippumattomista syistä olla myymättä kaupan kohteena olevaa tonttia Ostajalle, Kaupunki palauttaa maksetun käsirahan. Käsirahalle ei makseta korkoa eikä muutakaan korvausta.

LOPULLISEN KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen ostamaan kaupan kohteena olevan tontin Kaupungilta ostotarjoukseensa perustuvaan ja Kaupungin hyväksymään edellä mainittuun kauppahintaan, mikäli Helsingin kaupungin 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 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.9.2017, ellei Kaupunki myönnä Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

PÄÄTÖS TONTIN MYYMISESTÄ

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

Asia pyritään saattamaan Kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi mahdollisimman pian tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Kaupungin toimivaltainen toimielin 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 veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeen, lukuun ottamatta jäljempänä kohdassa 6 esitettyjä kulkuyhteyden rakentamiskustannuksia.

Kaupunki vastaa tontista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.

Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

- 4 Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:
 - lainhuutotodistus
 - rasiustodistus
 - kiinteistörekisteriote
 - kaavakartat ja -määräykset
 - hintatarjouskilpailun tarjouspyyntö liitteineen
 - rasitesopimus

Ostaja on tietoinen millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt on asemakaavassa osoitettu.

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

Mikäli myytävällä alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä tonttiosastoon. Kaupunki suorittaa Ostajalle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista

aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki myytävälle alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12312 ja tämän myyntisopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta myyntipäivästä lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus ei koske Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen ostopäivää aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

6

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tontin ja/tai sitä ympäröivien kiinteistöjen ja/tai niille sijoitettavien rakennusten toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta ja sopimusten mukaisten oikeuksien perustamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää tontin kauppakirjaan kaupunkia tai kaupungin omistamia kiinteistöjä palvelevat tai niitä varten perustettavat rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt.

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevaa tonttia koskee rasitesopimus. Myyjä siirtää kunkin tontin ostajalle rasitesopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Rasitesopimuksen mukaisesti tontin 40158/13 omistaja on velvollinen toteuttamaan tontteja 40158/13-15 palvelevan kulkuyhteyden täysin viranomaisten hyväksymään kuntoon. Tontin 40158/13 omistajalla on oikeus periä kulkuyhteyden toteuttamisesta aiheutuvat tonttikohdaiset kustannukset tontin Ostajalta. Kulkuyhteyden rakentamiskustannukset tonttien 40158/14 ja 15 osalta ovat enintään 4 125 euroa/tontti (alv. 0%).

Helsingin kaupunki on mainitun sopimuksen osapuolena ainoastaan tonttien 40158/14 ja 15 tulevien omistajien lukuun, eikä täten vastaa mistään rasitesopimuksesta aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista ja velvollisuuksista.

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 Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tässä esisopimuksessa sovittuja oikeuksia tai velvoitteita edelleen kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa suostumusta.

9 Tontin kaupassa noudatetaan myös tarjouspyynnön ja ostotarjouksen mukaisia ehtoja, joita ei ole tähän esisopimukseen erikseen kirjattu tai joihin ei ole erikseen viitattu, sekä myöhemmin sovittavia ehtoja, Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä Kaupungin toimivaltaisen toimielimen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

10 Ostaja on tarkastanut tontin ja sen alueen. Ostaja on todennut tontin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

11 Tätä esisopimusta koskevat riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin. 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 2017

Ostaja

Myyjä

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS