

TONTINLUOVUTUSTA KOSKEVA LIITE
KAUPPAHALLIN KORTTELIN KEHITTÄMISTÄ KOSKEVAAN
YHTEISTYÖSOPIMUKSEEN

Solmittu erillisenä asiakirjana

Turun kaupungin, JKMM Arkkitehdit Oy:n ja Kauppahallikorttelin kehitys Oy:n välillä
Tämän sopimusliitteen voimaantulo on kytketty Yhteistyösopimuksen voimaantuloon

1. Sopijapuolet

1.1. Turun kaupunki ("Kaupunki")

Y-tunnus: 0204819-8

Osoite: PL 355, 20101 TURKU

Kaavoittajana sekä kiinteistön 853-7-9-3 (Tontti 3) ja kiinteistön 853-7-9-15 (Tontti 15) omistajana

1.2. JKMM Arkkitehdit Oy ("JKMM")

Y-tunnus: 2676548-2

Osoite: Lapinrinne 3, 00100 HELSINKI

1.3. Kauppahallikorttelin kehitys Oy ("Projektiyhtiö")

Y-tunnus: 3269280-6

Osoite: c/o Asianajotoimisto Roihu Oy, Bulevardi 6 A 9, 00120 HELSINKI

Yhdessä jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopijapuolet".

2. Sopimusliitteen tausta ja tarkoitus

Tämä sopimusliite on solmittu Sopijapuolten välillä, ja tällä sopimusliitteellä sovitaan niistä Kauppahallin korttelin Kehitysaluetta koskevissa suunnitelmassa tarkoitettuna Tontti 15U:n luovutusta koskevista periaatteista, joita sovellettaisiin, jos Kaupunki Kehitysaluetta koskevan kaavan saatua lainvoiman päättää tontin vuokraamisesta ja/tai myynnistä.

Sopijapuolten tarkoituksena on solmia vuokraoikeutta ja osto-oikeutta koskeva esisopimus viimeistään siinä vaiheessa, kun Kehitysaluetta koskeva kaavaluonnos on valmistunut ja luovutuksen kohteena olevasta alueesta (Tontti 15U) on teetetty arviokirjat.

3. Tontinluovutus (Tontti 15U)

Neuvottelut esisopimuksesta, jolla Kaupunki luovuttaa JKMM:lle/Projektiyhtiölle tai sille, jolle nämä ovat oikeutensa siirtäneet, vuokraoikeuden Tontti 15U:een, käynnistetään tämän sopimuksen solmimisen jälkeen.

Vuokrasopimus tehdään 50 vuodeksi. Vuokrasopimus sisältää jäljempänä kuvattavan osto-oikeuden tonttiin. Tontti 15U:n arvo määritetään kuntalaissa edellytetyllä tavalla ja vähintään kahden auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan arviointityön perusteella. Arviokirjat tilataan kaavaluonnosten valmistumisen jälkeen, viimeistään kuitenkin ehdotusvaiheessa. Arvio tehdään vuokraoikeuden arvosta silmällä pitäen myös vuokralaisen oikeus ostaa tontti.

AKA-arvioinnin periaatteiden¹ mukaisesti JKMM:n/Projektiyhtiön tekemän arvoa nostavan kehitystyön kohtuulliset ja perustellut asiantuntijakustannukset otetaan huomioon käypään arvoon vaikuttavina kehittämiskustannuksina.

¹ International Valuation Standards Council: International Valuation Standards (IVS), 2020

Lopullinen vuokrasopimus solmitaan esisopimuksen mukaisena asemakaavan saatua lainvoiman, kuitenkin viimeistään 1 vuoden kuluessa lainvoimaisuudesta. Vuokraoikeus alkaisi, kun päätös vuokrasopimuksesta on Kaupungin puolella tehty ja valtakirja rakennusluvan hakemiseksi myönnetty. Vuokranmaksun alkamisajankohdan osalta noudatetaan Kaupungin normaalia käytäntöä.

Vuokrasopimukseen sisältyy ehtona vuokralaisen osto-oikeus Tonttiin 15U sitten, kun rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiselle käyttöönotolle tarpeelliset luvat on saatu. Ostooptio on voimassa kiinteähintaisena kolme vuotta, jonka jälkeen Kaupunki voi perustellusta syystä ja mahdollisiin uusiin arviokirjoihin perustuen asettaa tarkistetun kauppahinnan.

Siinä tilanteessa, että Kaupunki myy tontin tässä sopimuskohdassa tarkoitetulla tavalla, tontin ostaja ei saa luovuttaa ilman Kaupungin suostumusta tonttia edelleen ennen kuin tontti on rakennettu kaavan mukaiseen käyttöön.

4. Tontin edelleen luovutus

Mikäli Tontti 15U luovutettaisiin Yhteistyösopimuksen kohdassa 9. kuvatun tontinluovutuksen toteutumisen jälkeen edelleen kolmannelle, tulee luovuttajan huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi Yhteistyösopimuksen ja tämän sopimusliitteen sisällöstä, hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi ja tulee Sopimuksen osapuoleksi.

5. Voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimusliite tulee voimaan samanaikaisesti Yhteistyösopimuksen kanssa, kun tämä sopimusliite on kaikkien sopijapuolten toimesta allekirjoitettu ja Yhteistyösopimus on tullut voimaan.

6. Päiväys ja allekirjoitukset

Turussa xx.x.2023

Turun kaupunki

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

JKMM Arkkitehdit Oy

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]

Kauppahallikorttelin kehitys Oy

[etunimi, sukunimi]

[asema organisaatiossa]