

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin
laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

Omasta puolestaan ja / tai perustettavien ja / tai määräämiensä yhtiöi-
den puolesta ja lukuun:

YIT Rakennus Oy (asuntotontin 10600/7 osalta)
Y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, PL 36
00621 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 1 olevan
Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284
(esitys kslk 18.11.2014) mukainen suunnitellun korttelin 10600 suunni-
teltua tonttia 7 vastaava noin 3 228 m²:n suuruinen alue (tai siitä muo-
dostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 392 m²:n suuruisesta määrä-
alasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 ja noin 1 836 m²:n suurui-
sista määräalasta Kumpulan kylän (410) tilaa RN:o 1:5 (jäljempänä
"Tontti").

Mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen merkityn Tontin rajat,
pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua laadittavan
asemakaavan muutoksen ja Tontin muodostamisen yhteydessä. Tont-
tia ei ole vielä siten merkitty kiinteistörekisteriin.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan Kalasataman Verkkosaaren eteläosaa on tarkoitus kehittää pääosin korkeatasoisena asuinalueena, johon toteutetaan asunnot noin 1 000 asukkaalle.

Tämän vuoksi Verkkosaaren eteläosaan on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymä asemakaavan muutosluonnos, johon on merkitty erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista ja pientaloista koostuva suurtontti 10600 ja rantaviivaan rakennettu merellinen terrassitalokortteli 10601. Luonnokseen on merkitty po. asuinkortteleihin asuintiloja yhteensä 45 600 k-m² ja liiketiloja yhteensä 1 800 k-m².

Helsingin kaupunki järjesti 27.6. – 15.10.2013 mainittuja asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 27.6.2013 päivätty hakuohje ”KALASATAMAN VERKKOSAAREN ETELÄOSAN ASUINKORTTELEITA 10600 JA 10601 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 27.6.2013” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien projektisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten, (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 15.10.2013 klo 15.00.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista projektisuunnitelmista 1 – 4 asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10600 ja 10601 asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Kilpailussa kokeillaan ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot on tarkoitus sopia neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdiltaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niiden perusteella voidaan laatia asemakaavan muutosehdotus ja jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovitaan myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

Varauksensaajat laativat yhteistyössä Kaupungin kanssa kumppanuuskaavoituksena parhaimpien lopullisten projektisuunnitelmien perusteella toteutusalueille asemakaavan muutosehdotuksen, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu. Lopullisesti tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien projektisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella Ostajan alustavan projektisuunnitelman Terrassitalo 1 täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet Tontin osalta ja valinnut tämän vuoksi Ostajan mainittua Tonttia koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Ostajan edellä mainittu alustava projektisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 3 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi Terrassitalo 1 (31.10.2014, jäljempänä ”Terrassitalo 1”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Edellä mainitun perusteella Tontin toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Ostajaa.

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Tontin ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”). Esisopimuksessa sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Tällä Esisopimuksella on siten tarkoitus sopia Kaupungin ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa Tontti. Kaupunki myy tontin Ostajalle tämän perustamien ja / tai määräämien yhtiöiden lukuun Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Terrassitalo 1:n toteuttamiseksi Tontille. Tarjouspyyntö ja Terrassitalo 1 muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai mainitun suunnitelman ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Terrassitalo 1 ovat tämän Esisopimuksen liitteinä 2 - 3.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Ostajan välillä neuvotteluissa sovitut Tontin luovuttamista, kauppahinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat [keskeiset] periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Esisopimukseen ja että ne vastaavat neu-

vottelujen kulkua sekä ovat osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. KIINTEISTÖKAUPPA, KAUPPAHINTA JA MÄÄRÄAJAT

6.1 RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

Tontin rakennuslupaa haetaan ja kauppa tehdään seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ennen Tontin myymistä Tontti vuokrataan Ostajalle [ja/tai sen perustamille ja/tai sen määräämille] yhtiöille lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta kuitenkin kauintaan Tontin myyntiin saakka. Kaupunki perii koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan Tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli Tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.
- Ostaja on velvollinen hakemaan Tontin ensimmäiselle toteutusvaiheelle rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Terassitalo 1:n perustella alueelle laadittava asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi. Ensimmäisen toteutusvaiheen tulee käsittää asuinrakennusoikeutta vähintään 4 350 k-m².
- Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on lisäksi, että Tontin maaperän puhdistustyöt on mahdollista aloittaa (ympäristöviranomaisen myöntämä kunnostuspäätös ja kunnostamissuunnitelma sekä tutkimukset yms. tarpeelliset selvitykset olemassa), ellei Tontin maaperää ole puhdistettu ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada kaupan tekemiselle asetettuun mää-

räikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

- Kauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista.
- Tontti myydään yhdellä kaupalla yhteisesti määräosin Ostajan perustamille ja / tai määräämille yhtiöille, jotka laativat keskenään Tontista hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus tulee hyväksyttäväksi Kaupungilla.
- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamille ja / tai määräämille yhtiöille kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Tontin kauppahinnasta on maksettu ensimmäistä toteutusvaihetta vastaava kauppahinnan osa ja että Kaupungin hyväksi perustetaan Tonttiin kiinteistöpanttioikeus maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

6.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Tontin kauppahinta määräytyy seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 900 euroa / k-m² ja liikerakennusoikeuden 500 euroa / k-m².

Osapuolet vahvistavat, että mainituissa rakennusoikeuden yksikköhinnnoissa on huomioitu muun muassa Terassitalo 1:ssä esitetyn suunnitelman rakentamisesta Tontille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä.

Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa / k-m²) ja liiketilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa / k-m²) sekä Tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että Tontin kauppahinta on vähintäänkin Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla ja liiketilöiden rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla liiketilöiden rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen ottaen huomioon jäljempänä mainittu porrashuonevähennys. Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään Tontin kaavakarttaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella ottaen huomioon jäljempänä mainittu porrashuonevähennys.

Tämän vuoksi kauppahintaa määritettäessä kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Kauppahintaa ei myöskään peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilöiden osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen raken-

nusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan Tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohtien 6.3.1 ja 6.3.2 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esi-sopimuksen kohdassa 6.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 6.3.

6.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

6.3.1 Rakennusoikeuden ylitysten perusteella

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin asemakaavassa niille osoitetut Tontin vastaavat rakennusoikeudet (tarkistettuna porrashuonevähennyksellä).

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen Tontin ja/tai vähintään Tontin ensimmäisen toteutusvaiheen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä Tontin kauppahinnasta. Ostaja on velvollinen esittämään vastaavan selvityksen Tontin myöhempien toteutusvaiheiden käytettävistä rakennusoikeuksien määrästä ja jakautumisista pääkäyttötarkoitusten välillä ennen Tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen kauppahinnan osan maksamista.

Mikäli Tontin ostoa haetaan ennen kuin Tontin rakennuslupa/-luvat on tullut/ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuden määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä ottaen huomioon edellä mainit-

tu porrashuoneiden osalta rakennusoikeuteen tehtävä vähennys. Lisäkauppahintaa ei näin ollen myöskään peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa Tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

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 Tonttia koskevan asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennuslupan/myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikkien toteutusvaiheiden rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus periä edellä mainituin tavoin määriteltävää lisäkauppahintaa myös mainitun ajankohdan jälkeen.

6.3.2 Asuntojen myyntihinnan perusteella

Mikäli Tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on suurempi kuin 6 750 euroa/as-m², Kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa.

Lisäkauppahintaa peritään 20 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää 6 750 euroa/as-m².

Tontille rakennettavat asunnot tulee myydä kulloinkin käypään arvoon ja asunnot tulee ensisijaisesti tarjota avoimesti kuluttajien ostettavaksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Ostaja on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan Kaupungille tulonmenetystä Tontin lisäkauppahinnan alenemisen tai saamatta jäämisen johdosta.

Edellä mainittu lisäkauppahinta määritetään Tontin ja/tai kunkin Tontin toteutusvaiheen osalta toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaikki kulloinkin kyseessä olevan asunto-osakeyhtiön asunnot on myy-

ty. Mikäli asuntoja on vielä myymättä kahta (2) kuukautta ennen Tonttia ja / tai sen määräosaa omistamaan [hallitsemaan] perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppain mukaista hallinnon luovuttamista asunnon ostajille, määritetään lisäkauppahinta jo toteutuneiden asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella sekä vielä tällöin myymättömiä asuntojen osalta voimassaolevan myyntihinnaston mukaisten asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella. Mikäli tällöin myymättä olevat asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti.

Mikäli Tontti toteutetaan mallilla, jossa Tontti myydään Ostajan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa Tontin edelleen Ostajan perustamalle asuntoyhtiölle siten, että asuntoyhtiöllä on osto-optio Tonttiin (ns. valinnainen vuokratontti-malli), Tontin lisäkauppahinta määritetään Tontille rakennettavien asuntojen myyntihinnaston mukaisen yhteenlasketun velattoman kauppahinnan perusteella ennen kuin asunnot laitetaan myyntiin asuntokauppain tarkoittamalla tavalla. Mikäli asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti. Edelleen lisäkauppahintaa määritettäessä asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet lisätään yhteenlaskettuun velattomaan kauppahintaan kuitenkin niin, että lunastettaviin tonttiosuuksiin sisältyviä tehtyyn tonttikauppaan perustuvia varainsiirtoveroja ja kuluja sekä mahdollisia elinkustannusindeksikorotuksia ei huomioida. YIT Rakennus Oy voi ottaa vastatakseen tällä tavalla vuokratonttimallissa määriteltävän lisäkauppahinnan suorittamisen.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille yhteenvedon myytyjen asuntojen toteutuneista velattomista kauppahinnoista ja Kaupungin niin edellyttäessä myös kopiot allekirjoitetuista kauppakirjoista sekä selvityksen mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä viipymättä, kun lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet Tontin osalta ovat selvillä. Mainituista kauppakirjoista voidaan poistaa ostajan tunnistetiedot sekä mahdolliset liike- ja ammattisalaisuudet, mutta niistä tulee ilmetä luotettavalla tavalla vähintään kunkin toteutuneen kaupan kohde ja sen velaton kauppahinta. Kaupunki sitoutuu pitämään salassa Ostajan luovuttamat tiedot, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

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.

Ostaja sitoutuu maksamaan mahdollisen lisäkauppahinnan, vaikka ensisijainen maksuvelvoite olisikin perustetulla asunto-osakeyhtiöllä, jonka hallinto on luovutettu sen osakkeenomistajille. Mikäli Tontti toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Ostajan valitsemaalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Ostajan perustamalle asuntoyhtiölle (ns. valinnainen vuokratontti-malli), lisäkauppahinnan maksusta vastaa Tontin omistaja.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa asuntojen myyntihinnan perusteella siihen saakka, kunnes kaikkien Tontilla sijaitsevien asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat tulleet myydyiksi tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus periä edellä mainituin tavoin määriteltävää lisäkauppahintaa myös mainitun ajankohdan jälkeen.

6.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

Ostaja [ja / tai sen määräämä yhtiö] suorittaa Tontin kauppahinnan Kaupungille enintään kolmessa osassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa Tontista Kaupungille kaupantekotilaisuudessa Tontin rakentamisen ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää, rakennusluvasta todettavaa, rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta (asuinrakennusoikeutta vähintään 4 350 k-m²). Kauppahinnan osan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.
- Ostaja on velvollinen suorittamaan Tontin loppukauppahinnan Kaupungille Tontin rakentamisen etenemisen mukaan siten, että kauppahinta on kunkin toteutusvaiheen osalta maksettu ennen kyseisen toteutusvaiheen varsinaiseen talonrakentamiseen ryhtymistä. Kunkin toteutusvaiheen osalta kauppahintaa maksetaan tällöin kyseessä olevan toteutusvaiheen käytettävää, rakennusluvasta todettavaa, rakennusoikeutta vastaavasti ottaen huomioon, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

- Kauppahinta tulee edellä mainitusta riippumatta olla kokonaisuudessaan maksettu kolmen (3) vuoden kuluessa Tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa mainitun määräajan päättyessä esimerkiksi asuntojen myynnin osalta. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta määräajasta huolimatta.

- Kaupungin hyväksi perustetaan jäljempänä tarkemmin mainitulla tavalla kiinteistöpanntioikeus Tonttiin luovuttamalla Kaupungille kiinnityksistä todistuksiksi saadut panttikirjat maksamattoman kauppahin-

nan (sisältää mahdollisen lisäkauppahinnan) ja sille laskettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Kaupungilla on oikeus hakea tämän Esisopimuksen mukaisin ehdoin mainittujen kiinnitysten vahvistamista jo ennen Tontin kauppakirjan allekirjoittamista. Tämän lisäksi Ostaja valtuuttaa tämän Esisopimuksen mukaisin ehdoin ja allekirjoituksin Kaupungin (kiinteistöviraston hallinto- ja/tai tonttiosaston) tai sen määräämän hakemaan myös Tontin omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen/ kiinnitykset Tonttiin maksamattoman kauppahinnan ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi, ellei kiinnityksiä ole edellä mainitun perusteella ennen Tontin kauppakirjan allekirjoittamista haettu.

Ennen edellä tarkoitetun kiinnityksen/kiinnitysten vahvistamista koskevan hakemuksen jättämistä Kaupungin tulee pyytää Ostajalta vahvistus siitä, kuinka monessa toteutusvaiheessa ja/tai minkälaisina kauppakirjan mukaisina määräosina Tontti tullaan toteuttamaan ja tiedottaa Ostajaa siitä, miten kiinnitys/ kiinnitykset tullaan kohdistamaan.

Vahvistettavan kiinnityksen/kiinnitysten suuruuden on katettava aina kokonaan ja enintään Tontin maksamatta jäävä kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätty 25 % määrä mainitusta maksamattomasta kauppahinnasta.

Samalla Ostaja määrää, että todistuksiksi edellä mainituista kiinnityksistä saadut kirjalliset panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille (kiinteistöviraston hallinto-osastolle).

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille Tontin maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Panttikirjoja palautetaan Ostajan hallintaan kauppahinnan suorittamisen mukaan kuitenkin siten, että Kaupungin hallussa olevat panttikirjat kattavat aina kokonaan ja mahdollisuuksien mukaan enintään maksamatta olevan kauppahinnan ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän mainitusta maksamattomasta kauppahinnasta.

Mikäli Ostaja jättää tähän Esisopimukseen perustuvat edellä mainitut kauppahinnat kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksu-kehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita kauppahintoja eikä Kaupunki tämän Esisopimuksen perusteella myönnä määräaikoihin pidennystä, Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavaansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Tontti toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Terassitalo 1:n, arviointiryhmän jatko-suunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan Tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kaupakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamista-paa noudattaen.
- Terassitalo 1:ssä on kysymys Ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen noudattamaan Tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään Terassitalo 1:ssä ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus pidättäytyä Tontin myynnistä ja periä Ostajalta sopimussakkoa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Tontille on toteutettava Terassitalo 1:n mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 8 800 k-m² ja liiketilaa (kr) vähintään 500 k-m², joissa määrissä ei ole huomioitu tehtyjä porrashuonevähennyksiä, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 75 as-m².
- Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tässä Esisopimuksessa tarkoitetuista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Myytävä Tontti voidaan toteuttaa enintään kolmessa toteutusvaiheessa.

- Tontin ensimmäisen toteutusvaiheen (vähintään 4 350 k-m²) rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Tontin rakentamisen ensimmäistä toteutusvaihetta koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

- Tontin tulee valmistua viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisen toteutusvaiheen rakentamisen alkamisesta.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on Tontin ja / tai sen viimeisen toteutusvaiheen loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan Tonttiin asema-kaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön-otettavaksi.

Ostaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Mikäli Tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei noudata Tontin kauppahinnan maksamiselle ja / tai Tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää Tontin kauppahinnan maksamisen ja Tontin ja / tai sen Toteutusvaiheiden valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan esimerkiksi pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asun-

tomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää ja lyhytaikaista asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli Tontin kauppahinnan maksaminen tai Tontin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), objektiivisesti arvioituna riittävän kattavat perustelut ja selvitykset mahdollisine asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa loput Tontin kiinteistökaupan kauppahinnat maksetaan ja Tontti ja / tai sen toteutusvaiheet rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ostajalla on oikeus täydentää ilmoitustaan ja tarvittaessa Kaupunki myös pyytää Ostajaa täydentämään ilmoitustaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Ostajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirrotilanteessa osapuolet eivät ole oikeutettuja irtisanomaan tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn Tontin ja / tai sen toteutusvaiheiden luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu Tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 6.2 määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.

9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

9.1. VAKUUS

Tämän Esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus, joka on voimassa siihen asti, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tähän Esisopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2022 saakka.

Ostajalla on oikeus antaa takaus xxxx vuoden jaksoissa.

Ostaja on luovuttanut tämän Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja. Kaupunki on kuitenkin tällöin velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Ostajalle ja luottolaitokselle tämän Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ehtojen rikkomisesta sekä veloitettavien sopimussakkojen ja / tai aiheutuneen vahingon määrästä.

9.2. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi liitteenä 4 olevia ehtoja, jotka sisältävät myös Verkkosaaren eteläosan alueelliset varausehdot, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä tähän Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään 300 000 (kolmesataatuhatta) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

9.3. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta Tonttia tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot, joiden osalta Kaupunki on

esittänyt kirjallisen ja luotettavan selvityksen, sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään 300 000 (kolmesataatuhatta) euroa.

9.4. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Mikäli Ostaja on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut Tontin ja / tai sen jonkun toteutusvaiheen rakentamisen, Ostaja on purkamisesta huolimatta valintansa perusteella joko velvollinen mahdollisuuksien mukaan ennallistamaan Tontin mainitun toteutusvaiheen osalta tai vaihtoehtoisesti mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan Tontin mainitun toteutusvaiheen täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä Esisopimuksessa tarkoitetun kilpailun perusteella ja/tai Esisopimuksen aikana syntyvät suunnitelmat ovat Ostajan omaisuutta. Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannuspe-

rusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimista Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

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

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta ja / tai purkamisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 1 kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt. Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

Ostajan on luovutettava Kaupungille Esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja noudattamisen vakuudeksi Esisopimuksen kohdasta 9.1. ilmenevä Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus viimeistään tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt ja kun Myyjä on allekirjoittanut Esisopimuksen. Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille

Esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja noudattamisen vakuudeksi edellä mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden.

Mahdolliset Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

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

12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2021 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta. Ostajan Tontin toteuttamista ohjaavat velvoitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Tämä Esisopimus on voimassa ehdolla, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi Tontin osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään liitteenä 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisessa muodossa.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavalliselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2018 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Esisopimus raukeaa, kun osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Esisopimuksen näin rautessa osapuolilla ei ole tähän Esisopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön tai Tarjouksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Esisopimuksen ehtoja. Mikäli Tarjouspyyntö ja Tarjouksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Tarjouspyynnön mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

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

15. LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan muutosehdotus nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014)
 Liite 2 Tarjouspyyntö liitteineen (27.6.2013 päivätty hakuohje)
 Liite 3 Lopullinen projektisuunnitelma Terassitalo 1 (31.10.2014)
 Liite 4 Kauppakirjan lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 2014

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
 kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan [määräämänsä] yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien [määräämiensä] yhtiöiden puolesta ja lukuun:

YIT Rakennus Oy
 Y-tunnus 1565583-5
 Panuntie 11, PL 36
 00621 Helsinki

N.N
 yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, YIT Rakennus 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 2014

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa xxxxxxxx tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä kuun .päivänä 2014

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

LIITE KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN
(9.2 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

1 [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

2 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro xxxxx [suunnitteilla nro 12284] määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen Tontin rakentamisessa noudattamaan kulloinkin voimassaolevaa kiinteistöviraston tonttiosaston laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimien suorittaminen sekä kaadettavat puut” (Ohje on viimeksi päivitetty 11.3.2013), ellei Kaupungin (tonttiosaston) kanssa toisin sovita tai Kaupunki (tonttiosasto) toisin määrää.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

3 [Energiatehokkuusehto]

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä ennen rakennusluvan hakemista Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset määräyksen 2007 mukaisesti, ellei kiinteistölautakunta painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostamista esittämään Kaupungille energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) lasken-

tatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

[Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Ostaja on tietoinen siitä, että Tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan Tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden Tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin rakentamisen Tonttia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden Tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Kalasataman aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tonttinsa osalta.

5 [Työmaaehto]

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutoimiston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

6 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja, ellei tämän Esisopimusta [kauppaa] koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 7 – 10 mainittuja ja tässä Esisopimuksessa [kaupassa] tarkennettuja Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja.

[x] Energiatehokkuus; kauppakirjaan merkittävä ehto]

Ostaja ilmoittaa, että se on esittänyt Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle) energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on A.]

7 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannus-

perusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille [osakkeenomistajilleen].

Ostaja on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa Kalasataman xx. toiminta-alueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan liittymissopimuksen [merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen] ja suorittamaan omarahoitusosuuden indeksitarkistuksineen [merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat] palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin [Tontin määräosien] kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita ja edellyttäen, että palveluyhtiön toiminta-alue on laajentunut po. Tontin alueelle.

Mikäli Ostaja haluaa suorittaa edellä mainitut omarahoitusosuudet indeksitarkistuksineen [osakkeiden merkintähinnat] palveluyhtiölle vaiheittain samassa suhteessa kuin Tontin kauppahintaerät suoritetaan Kaupungille (myyjälle), Ostaja on velvollinen sopimaan tästä erikseen palveluyhtiön kanssa. Samoin maksuaikojen pidennyksistä on sovittava erikseen palveluyhtiön kanssa.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen laskutusta varten (Kari Halinen, Art and Design City Helsinki Oy Ab, Hämeentie 133 A, 00560 Helsinki, puhelin 09/251 80080, kari@adchelsinki.fi).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan liittymissopimuksen [merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen] mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontaviraston hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään palveluyhtiön liittymissopimuksen [muun vastaavan sopimuksen] ja osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Ostaja on tietoinen, että Verkkosaaren eteläosan alue, jolla Tontti sijaitsee, ei kuulu Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-alueeseen 1 (aloitusalueeseen). Palveluyhtiön tarkoitus on kuitenkin laajentaa toiminta-alueitaan toiminta-alueelta 1 asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan vaiheittain muille Kalasataman tuleville toiminta-alueille [sopimusalueille]. Verkkosaaren

eteläosan arvioidaan sijaitsevan nykyisten suunnitelmien mukaan toiminta-alueella 2.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen ryhtymään palveluyhtiön osakkaaksi (tämän hetkisten tietojen mukaan yhteiskerhotilojen ja alueportaalien osalta) ja noudattamaan muita edellä mainittuja velvoitteitaan vasta myöhemmin palveluyhtiön määräämässä aikataulussa palveluyhtiön laajennettua toiminta-alueensa Verkkosaaren eteläosan alueelle. Kaupunki ei vastaa Ostajalle tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

Ostaja on jätteen keräystä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkeenomistajaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki muuta päätä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Mikäli Ostaja haluaa suorittaa edellä mainitut osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle vaiheittain samassa suhteessa kuin Tontin kauppahintaerät suoritetaan Kaupungille (myyjälle), Ostaja on velvollinen sopimaan tästä erikseen jäteyhtiön kanssa. Samoin maksuaikojen pidennyksistä on sovitava erikseen jäteyhtiön kanssa.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussovimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille tai Tonttia palvelleen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10600 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden 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 myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötécniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10600 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 ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla.

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

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

9 [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman katu- ja puisto-osastolla tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tontikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan 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 urakkasopimukseen 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.

10 [Ympäristötaihteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaihteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppahintaerien mukaisessa suhteessa kunkin kauppahintaerän maksamisen yhteydessä (ks. kiinteistökaupan esisopimuksen kohta 6.4). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan

indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (2 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09/310 25822) ympäristötaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan Tontin arvioidun luovutusajankohdan.

11 [11-14 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tontin 10600/7 omistajilla [Tonteilla 10600/x-x] on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontin [korttelin 10600] alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

12 Tontin 10600/7 omistajilla [Tonteilla 10600/x-x] on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontille [tontille 10600/x] toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

13 Tontin 10600/7 omistajilla [Tonteilla 10600/x-x] on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön po. Tontille [tontille 10600/x] toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten po. Tontin [tontin 10600/x] alapuoliseen tilaan pysäköintilaitokseen [xxx] toteutettavaa teknistä tilaa.

14 Tontin 10600/7 omistajat [Tontit 10600/x-x tai niistä muodostettavat tontit] ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan Tontin 10600/7 omistajien kesken niiden hallitsemien [tonttien 10600/x-x asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten] kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

15 Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Tontin 10600/7 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta osittain pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat Tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille (tonttiosastolle, johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin (tonttiosaston) osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset Ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toteuttamista.

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin

myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja Tontin käytölle.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvas- ta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta puhdistamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän ajallista ja muuta haittaa Ostajan rakennushankkeelle.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat laadittavan asemakaavan muutoksen nro xxx ja tämän kaupunkikirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asunorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun Kaupungin aiemmin tekemät / teettämät puhdistamistoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia. Muilta osin edellä mainitun Kaupungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Ostaja.

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

17

[Rasite-ehto]

Ostaja on osaltaan velvollinen yhdessä muiden korttelin 10600 tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset

tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Po. rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 10600 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

18

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin edellyttäessä korvausta sallimaan muuntamotilan, josta on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen Tontille edellyttäen, ettei siitä aiheudu objektiivisesti arvioiden kohtuutonta haittaa Ostajan rakennushankkeelle. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä ja Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta

mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Edellä mainittujen tahojen niin vaatiessa, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat rakenteet ynnä muut talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ynnä muiden tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen mahdollisten jakokaappien syvennysten ja muiden vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla sekä sille rakennettavassa rakennuksessa. Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

19

[Kevyen liikenteen reitti ja pelastusreitti]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen merkityn Tontin osan käyttämisen yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn, jolla huoltoajo tulee sallia, (pp/h) sekä rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien, ottaen kuitenkin huomioon jäljempänä pelastusreitit osalta mainitun.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainitun Tontin osan käytön tontteja 10600/5 ja 6 [tai niistä muodostettavia tontteja] palvelevana pelastusreitteinä sekä huomioidaan tämän asian Tontin suunnittelussa, rakentamisessa, aikatauluissa ja käytössä siten, että pelastusreitti on käytettävissä Skanska Talonrakennus Oy:n hankkeiden (tontit 10600/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien) valmistamisen edellyttämässä aikataulussa.

Tontit 10600/5 ja 6 [tai niistä muodostettavat tontit] vastaavat mainitun pelastusreitit toteuttamisesta aiheutuvista normaaliin kevyen liikenteen raitin suunnitteluun ja raken-

tamiseen sekä kunnossa- ja puhtaanapitoon nähden ylimääräisistä kustannuksista ja pelastusreitien käytön edellyttämisestä ylläpidosta ym. Osapuolet ovat velvolliset keskenään sopimaan tarkemmin ja perustamaan tarvittavat rasitteet ym. Kaupungilla on oikeus sisällyttää asiaa koskevat tarkemmat ehdot kauppakirjoihin.

20 [Johtoehto]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla, mikäli Tontille laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi Kaupunkiin. Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli Kaupungille (myyjälle) ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki (myyjä) hyvittää siirron jälkeen Ostajalla siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset Tontin kauppahinnasta tai muulla Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

21 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää Tontilla ja toteuttaa Tontille maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

22 [Rakennusjätteet ym.]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai Tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

23 Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

[Kaupunki ei vastaa Ostajalle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.]

Kaupunki ei vastaa muutoinkaan mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

24 Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 300 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta Ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta

tai uudistamisesta saattaa aiheutua Kaupungille tai kolmannelle.

25

Muilta osin Tontin kaupassa noudatetaan Kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.