

FINAL 3.5.2017 tia+mt

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin la-
tosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden
puolesta ja lukuun:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera
Y-tunnus 0117086-1
PL 20
00241 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja" tai "Etera")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Ostaja (tai Etera) jäljempänä yhdessä myös
"Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen
(Postipuiston pohjoisosan) alueen liitteenä 1 olevan 4.1.2016 päivätyn
asemakaavan muutosluonnoksen ja Osapuolten välisten hakumenette-

lyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu liitteenä 2 oleva luonnos korttelin 17115 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos).

Kiinteistökaupan esisopimuksen (jäljempänä ”Esisopimuksen”) kohteena on Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17115 seuraava asuntotontti:

- Eteralle myytävä tonttia 3 vastaava noin 2 950 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 2 950 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”),

Mainittu asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut Kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus) muun muassa tontin rajojen osalta Tonttijakoluonnoksessa. Osapuolet ovat siten tietoisia ja hyväksyvät sen, että tontin rajat, pinta-ala, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnus saattavat edelleen tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen, tonttijaon, poikkeamispäätöksen ja tontin muodostamisen yhteydessä. Tonttia ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omaksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin kauppakirja tehdään laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti muodostettavasta tontista, ja sen osalta noudatetaan vastaavia ehtoja kuin tässä Esisopimuksessa on sovittu tontin osalta. Muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä Kaupungilla.

Lopuksi voidaan todeta, että tähän Esisopimukseen sisältyy Ostajalle myös mahdollisuus toteuttaa optiokorttelin 17114 tontit 3 ja 9 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit tietyin edellytyksin.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuksen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. – 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 3 oleva 11.2.2016 päivätty hakuohje "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" (jäljempänä "Tarjouspyyntö").

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä "Tarjouksen") toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yhdessä myös hakualueet 1-3. Hakualuekartta on liitteenä 4.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki varaa hakualueiden 1-3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Selvyyden vuoksi todetaan, että toteuttajaryhmä on laatinut hakualueen 1 alustavan viite- ja konseptisuunnitelman. Ostaja on osallistunut Kilpailuun osana toteuttajaryhmää, jonka lopullisiksi osapuoliksi vahvistuivat neuvottelujen kuluessa Etera, TA-Rakennuttaja Oy, Rakennusliike Evälahti Oy ja Y-Säätiö sr. Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17115 Tontti 3 on tarkoitus varata Eteralle, Tontti 8 TA-Rakennuttaja Oy:lle, tontit 2 ja 4-7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle ja Tontti 1 Y-Säätiö sr:lle.

Kunkin hakualueen 1 toteuttajaryhmään kuuluvan osapuolen kanssa laaditaan vuokrattavien tonttien osalta toteutussopimukset ja myytävien tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimukset. Edellä mainitut sopimukset muodostavat korttelin 17115 osalta siten toisiaan täydentävän ja korttelin 17115 suunnitelmaa toteuttavan yhtenäisen kokonaisuuden. Tämän esisopimuksen kohteena on Tontti 3.

Kilpailussa sovelletaan 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 niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovitaan myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

Lopullisesti tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella toteuttajaryhmän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 1 osalta ja valinnut tämän vuoksi toteuttajaryhmän hakualuetta 1 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu toteuttajaryhmän edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 5 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Suunnitelma kohdistuu koko hakualueelle 1 (korttelit 17114 ja 17115). Tämän vuoksi Ostaja on osaltaan velvollinen noudattamaan edellä mainittua Suunnitelmaa kokonaisuudessaan Tonttia 3 välittömästi ja välillisesti koskevin osin.

Edellä mainitun perusteella hakualueen 1 Tontin 3 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Ostajaa.

Hakualueen 1 optiokorttelin 17114 varaamisesta todetaan jäljempänä esisopimuksen kohdassa 4.5.

4.3 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Tontin 3 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen Esisopimus.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät mainitun tontin kauppaa koskevan lopullisen kaupan. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja

Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 3. Esisopimuksen perusteella tehtävällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin 3 Ostajalle tämän perustamien ja/tai määräämien yhtiöiden lukuun Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontin 3 Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Esisopimuksen mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Suunnitelman toteuttamiseksi Tontille 3. Tarjouspyyntö ja Suunnitelma 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 Suunnitelman ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö on tämän Esisopimuksen liitteenä 3 ja Suunnitelma liitteenä 4.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Esisopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

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 neuvottelujen 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 tässä Esisopimuksissa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.4 KIINTEISTÖN KAUPPOJEN ENNAKKOEHTO

Osapuolet sitoutuvat tekemään tonttia koskevan lopullisen kaupan tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun Kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt kaupan ja kun tätä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kun kauppakirja on siten Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut

lainvoimaiseksi ja kun muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa tontin luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

4.5 OPTIOKORTTELIN TONTTIEN EHDOLLINEN VARAAMINEN

Ostajalle esitetään hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 asuntotontit 3 ja 9 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin tonttien 3 ja 9 osalta tarvittaessa toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 Tontin 3 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Ostaja on ensimmäisenä toteutettavissa korttelissa 17115 noudattanut Tontin 3 luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Lisäksi optiokorttelin osalta tarvittavat toteutus sopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset voidaan kuitenkin laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17115 on kokonaisuudessaan toteutettu noin 50 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei pelkästään se, että Tontista 3 on toteutettu noin 50 % siten vielä merkitse sitä, että optiokorttelin tontteja koskeva varaus tulisi voimaan.

Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

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, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varaus päätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys Ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Etera on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Eteran toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen ja päivittäistavarakaupan myymälätilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Eteralta sopimussakkoa tässä Esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Etera on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
 - kerrosalamääriä
 - massoittelua
 - rakennusten korkeuksia
 - rakennustyyppejä
 - monipuolista asuntojakaumaa
 - arkkitehtonista yleisilmettä
 - julkisivumateriaaleja

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- päivittäistavarakaupan myymälätilat
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen, jonne tontin autopaikat sijoitetaan Esisopimuksen lisäehdoissa (liite 5) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (liite 5) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin
 - korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistus-suunnitteluun
 - kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
 - koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
 - koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
 - hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
 - osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17115 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti kortteliin 17115 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 16 % ja sääntelemättömän vapaarahoitteista tuotantoa noin 72 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Lisäksi tulee toteuttaa valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 12 %. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista voidaan tarkastella kokonaisuutena yhteisesti hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta korttelikohtaisen tarkastelun sijasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Etera toteuttaa po. sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon kokonaisuudessaan Tontille 3. Muut toteuttajaryhmän osapuolet toteuttavat korttelin loput hallinta- ja rahoitusmuodot.

Tämän vuoksi Etera on osaltaan velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana osaltaan esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17115 osalta.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille 3 toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden osalta perheasuntovaatimusta ei sovelleta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta. Hankkeen pääsuunnittelijana tulee käyttää hankkeen laatintua arkkitehtia. Muiden mahdollisten pääsuunnittelijoiden valinta tulee hyväksyttävä kaupungilla.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tontti-osastolla) ennen rakennuslupan hakemista.
- Etera on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Etera 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.
- Etera vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Esisopimuksessa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on lainvoimainen ja muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. KIINTEISTÖKAUPPA, KAUPPAHINTA JA MÄÄRÄAJAT

7.1 RAKENTAMISTA VARTEN TARVITTAVIEN LUPIEN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

Rakennuslupa haetaan ja kauppa tehdään Tontin 3 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Suunnitelman mukaan korttelin 17115 tontit 1-8 toteutetaan seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys):
 - Tontti 8 (kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe),
 - Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 (samanaikaisesti)
 - Tontti 4 ja Tontti 8 (toinen vaihe (samanaikaisesti))
 - Tontti 5
 - Tontti 7
 - Tontti 6

Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa Tontin 3 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7.1.2 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokraajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka).
- Ostaja on velvollinen hakemaan tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 30.6.2019.

Suunnitelman mukaisen toteuttamisjärjestyksen mukaan Tontti 3 toteutetaan siten, että sen rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta joulukuussa 2019.

- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tontin luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.1.3 Kaupan ajankohta ja keskeiset ehdot

- Kauppa on tehtävä ennen tontin rakentamisen aloittamista.

Tontin 3 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutus-tilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2019.

Kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2019, koska Kaupunki on arvioinut tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2019 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Tontin 3 tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta. Kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17115 toteuttamien tonttien (tontit 1-8) tulee valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Suunnitelman mukaan TA-Rakennuttaja Oy:lle varattava tontti 8 toteutetaan ensimmäisenä. Tontin 8 rakentaminen tulee po. tonttia koskevan toteutussopimuksen mukaan aloittaa viimeistään 31.8.2019.

- Tontti 3 myydään kauppakirjalla Ostajan perustamalle ja/tai määrämälle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa Tontin 3 kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin 3 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle ja/tai määrämälle yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 3 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- *Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on: 800 [kahdeksansataa] euroa/k-m².

- *Monikäyttötilan rakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen eli liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden hinta on 400 euroa/k-m².

- *Myymälätilan rakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontille toteutettavan myymälätilan (päivittäistavarakauppa) yksikköhinta on 500 [viisisataa] euroa/k-m².

7.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta määräytyy kohdassa 7.2.1 mainitun mukaisesti muodostuvan asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²), monikäyttötilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja myymälätilan yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä tontille laadittavan Maaliikennekeskuksen asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla, monikäyttötilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja myymälätilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla myymälätilojen rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahintaa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan.

Kauppahintaa ei 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).

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohdan 7.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esi-sopimuksen kohdassa 7.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 7.3.

7.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Lisäkauppahinta määräytyy Tontin 3 osalta rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa tontin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamis-päätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin laadittavassa asemakaavan muutoksessa niille osoitetut tontin vastaavat rakennusoikeudet.

Ostaja on velvollinen hakiessaan tontin ostoa esittämään selvityksen tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä tontin kauppahinnasta.

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin tontin rakennuslupa/-luvat on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvasta tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin 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 kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia jäljempänä mainittuja ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamis päätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamis päätökseen 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 rakennusluvasta / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

7.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN (JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS)

Ostaja suorittaa Tontin 3 kauppahinnan tonttikohtaisesti Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpanttioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

8. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Tontti 3 toteutetaan edellä mainitussa kohdassa 6. (Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet) mainittujen ehtojen ja periaatteiden sekä lisäksi muun muassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille 3 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 7 750 k-m² ja vähintään 150 k-m² monikäyttötilaa sekä vähintään 700 k-m² päivittäistavarakaupan myymälätiloja, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17115 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Ostaja on velvollinen noudattamaan rahoitus- ja hallintamuotojen osalta sitä, mitä on mainittu tämän Esisopimuksen kohdassa 6.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Ostaja on velvollinen noudattamaan perheasuntovaatimuksen osalta sitä, mitä on mainittu tämän Esisopimuksen kohdassa 6.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tontti-osasto) ennen rakennusluvan hakemista.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 3 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2019, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan 30.6.2019.

- Mainitut määräajat ovat sidoksissa siihen, että Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) asemakaavan muutos on lainvoimainen viimeistään 31.5.2018. Mikäli po. asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen em. ajankohtana, joudutaan mainittuja määräaikoja mahdollisesti siirtämään eteenpäin.
- Tontin 3 tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin rakentamisen alkamisesta. Kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17115 toteuttamien tonttien (tontit 1-8)

tulee valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin (tontti 17115/8) rakentamisen alkamisesta.

Suunnitelman mukaan TA-Rakennuttaja Oy:lle varattava tontti 8 toteutetaan ensimmäisenä. Tontin 8 rakentaminen tulee po. tonttia koskevan toteutussopimuksen mukaan aloittaa viimeistään 31.8.2019.

- Viimeinenkin korttelin 17115 asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

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

9. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 3 osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan 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 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 pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla 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 asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää 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), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Ostajalle tiedoksi kirjallisesti.

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

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 7.2 määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

10. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin 3 osalta noudatetaan kohdan 10. osalta, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

10.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Esisopimuksen ja Tontin 3 kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuutena Eteran järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai kiinteistöviraston hyväksymä muu vastaava vakuus, kuten käteispankki (talletuskirja), jonka suuruus on kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 3 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Etera on muutoinkin suorittanut mainitun tontin osalta kaikki tähän Esisopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 30.6.2023 saakka.

Eteralla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Etera on luovuttanut tämän Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X (toiminimi) Oyj:n antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2020 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Etera sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 30.6.2023 loppuun saakka. Mikäli Eteralle myönnetään oikeus siirtää kohdan 9. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 3 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta Kaupungin hyväksymältä taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja/tai aiheutuneita vahinkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitun vakuuden osalta ei ole huomioitu mahdollisen optiokorttelin 17114 tonttien 3 ja 9 toteuttamista. Vakuuden määrä ja voimassaolo määritellään optiokorttelista laadittavien tarvittavien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten yhteydessä.

10.2. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta tonttia tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ja/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 10.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta Kaupungin hyväksymältä taholta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä peräne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja tontin kauppakirjassa:

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

10.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 3 osalta liitteenä 5 olevia ehtoja, jotka

sisältävät myös Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi laadittavaan asemakaavan muutokseen ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä tähän Esisopimukseen.

10.4. 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 ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/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 verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on 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 Ostajan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Esisopimus Ostajan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan

tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Mikäli Ostaja on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Ostaja on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan siltä osin kuin ne kohdistuvat Tonttiin 3. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatisesta 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.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluihin 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.

12. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen.

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 10.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Mahdolliset Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 toteuttaminen on osa Suunnitelman toteuttamista. Korttelin 17115 muiden tonttien toteuttamisesta tehdään omat toteutus sopimukset ja myytävien tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimukset. Edellä mainitut sopimukset muodostavat korttelin 17115 osalta toisiaan täydentävän ja Suunnitelmaa toteuttavan yhteisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi Tontti 3 on tietoinen ja hyväksyy sen, että korttelin 17115 jonkun tontin ja/tai joidenkin tonttien toteutus sopimuksen/-sien ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen/-sien muuttaminen voi aiheuttaa tarpeen tarkistaa ja/tai muuttaa myös tätä Esisopimusta. Mikäli osapuolet eivät tällöin pääse asiassa sopimukseen muutoksista, Kaupungilla on oikeus tarvittaessa määrätä niistä.

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

13. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 30.6.2022 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 9. 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.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 10.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 30.6.2021 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.

14. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Esisopimuksen ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja.

15. MAKSUT

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

16. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
Liite 2	Tonttijakoluonnos 24.4.2017
Liite 3	Tarjouspyyntö liitteineen (11.2.2016 päivätty hakuohje)
Liite 4	Lopullinen projektisuunnitelma 28.4.2017
Liite 5	Tontin 17115/3 kauppakirjan lisäehdot
Liite 6	Postivarikon toteutusmalli 3.5.2017 (AH-tontti 17118/1)
Liite 7	Helen Sähköverkko Oy:n lausunto
Liite 8	Säteilyturvakeskuksen lausunto

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2017

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXX
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera

N.N yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXXXXXXX Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran 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 201x

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 20xx

kiinteistöviraston
hallinto-osaston
osastopäällikkö

kiinteistöviraston
hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

FINAL 3.5.2017 tia+mt

LIITE 5

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN KOHTA 10.3: TONTIN 3 KAUPPAKIRJASSA NOUDATETTAVIA EHTOJA

1. [Kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen]

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on hakualueen 1 suunnitellun AK-tontin 17115/3 (jäljempänä ”Tontti 3” tai ”tontti”) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (jäljempänä ”Etera” tai ”Ostaja”) (Y-tunnus: 0117086-1). Etera on hakualueelle 1 parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen toteuttajaryhmän jäsen.

Helsingin kaupungin ja Eteran välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx suunniteltua tonttia 17115/3 tai siitä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”). Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua Esisopimusta.

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta Esisopimuksesta sekä sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

2. [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Pasila-projektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

3. [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- tonttia koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontaviraston edellyttämällä tavalla,

- kulloinkin voimassa olevaa Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhinta-toimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

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

4. [Suunnitelmien esittäminen]

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

5. [Rakennusten energiatehokkuus]

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

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään Kaupungille tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen 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.

6. [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 yhteen sovittamaan 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, Pohjois-Pasilan 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.

7. [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 palveluosaston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

8. [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttia koskevien Kaupungin varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän Esisopimusta [kauppaa] koskevan päätöksen ehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

9. [Korttelissa 17115 sijaitsevaa kannenalaista pysäköintilaitosta koskeva ehto]

Ostaja on velvollinen sopimaan korttelin 17115 muiden tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköinnin suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä pysäköintilaitoksen toteuttaja ja muut sopimuksen ehdot.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee toimittaa Kaupungin hyväksyttäväksi ja liittää osapuolina olevien korttelin 17115 tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

10. [Pysäköintiä koskeva ehto]

Tontin 3 asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 17115 toteutettavaan kannen alle tulevaan pysäköintiin.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun tontin asukkaiden käytössä.

11. [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan

mahdollisesti vaadittavista tonttia palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa ja tonttien osalta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

12. [Yhteiskäyttörakennus yhteispihatontilla (AH)]

Maaliikennekeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen mukaan hakualueille 1-3 suunniteltujen kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuonkerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Tämän vuoksi hakualueen 3 toteuttaja (Fira Oy, jäljempänä "hakualue 3) on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tarjouspyynnön mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 (aikaisempi PL-kortteli 17118) ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen riippumatta optiokorttelin 17117 toteuttamisesta.

Rakennukseen sijoitetaan hakualueille 1-3 suunniteltujen kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho-yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (Kaupunkia lukuun ottamatta).

Hakualue 3 on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Ostajan toteutettaviksi tulevien tonttien vuokralaiset ja/tai omistajat (Kaupunkia lukuun ottamatta) tulevat em. sopimuksen/sopimusten osapuoliksi. Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta em. sopimukseen/sopimuksiin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin vuokralainen/omistaja (Kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokran maksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonnan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Hakualue 3 on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Tällöin hakualue 3 on velvollinen esittämään ennen töiden aloittamista Kaupungille (tonttiosastolle) hyväksyttäväksi mahdolliset saamansa urakkatarjoukset tai muun luotettavan kirjallisen selvityksen toteutuksen perustana käytettävistä hinnoista. Kustannusten erimielisyystilanteessa Kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies hakualue 3:n, hakualueiden 1 ja/tai 2 ja mahdollisesti Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset hakualue 3:n ja muiden edellä mainittujen toteuttajien kesken (Kaupunki ei osallistu kustannuksiin) oikeudenmukaisella ta-

valla. Mainittu arvio sitoo yhteiskäyttörakennuksen toteuttajaa (hakualue 3), Kaupunkia ja edellä mainittuja muita toteuttajia.

Lisäksi tällöin hakualue 3 toimittaa yhteiskäyttörakennuksen lopulliset toteutuskustannukset osoittavan laskelman kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa yhteiskäyttörakennuksen rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkastettavakseen alkuperäiset maksutositteet ja samoin oikeus halutessaan tarkastaa yhteiskäyttörakennuksen toteutukseen liittyvä koko projekti kirjapito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 175 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Liitteenä 6 on hakualue 3:n toimittama yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Lopuksi hakualue 3 on velvollinen selvittämään yhdessä hakualueiden 1-2 sekä korttelin 17126 toteuttajien kanssa yhteiskäyttörakennuksen toteutusmallin, hallinnointitavan, investointi- ja käyttökustannukset (euroa/k-m² ja euroa/k-m²/kk) ja vaiheistuksen sekä aikataulun ja toimittamaan hakualueiden 1-2 ja korttelin 17126 hyväksymän huoneenvuokrasopimusmallin tai muun vastaavan sopimusmallin otettavaksi huomioon RS-järjestelmän mukaisesti taloussuunnitelmassa asunto-osakkeita markkinoitaessa ja myytäessä kuluttajille sekä toimittamaan niitä koskevan selvityksen kaupungille 31.10.2017 mennessä.

Kaikki ensimmäisten kortteleiden toteuttajat (17115 , 17120, 17122 ja 17126) sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainittu selvitys valmistuu määräaikaan mennessä ja että AH-tontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen toteutuminen varmistuu. Samalla edellä mainitut toteuttajat sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota yhteiskäyttörakennusta koskevien yhteisten ja yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

Mikäli edellä mainittu selvitys ei kaikesta huolimatta valmistu 31.10.2017 mennessä, Kaupunki myöntää tarvittaessa selvityksen

laatimiseen jatkoaikaa ja/tai järjestää mainittujen toteuttajien kanssa neuvottelun jatkotoimenpiteistä.

13. [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston 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 korttelikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston pohjoisosan alueelle vastaisuudessa mahdollisesti 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 urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

14. [Maaperäehto]

Alueella on sijainnut entinen maaliikennekeskus, jossa on ollut rekka-, varastointi- ja huolintaliiketoimintaa. Kaupunki ilmoittaa, että myytävällä tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän puhdistamisesta.

15. [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta yhdessä korttelin 17115 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Mainitussa 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.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä 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 muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

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

16. [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun tontin osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla Tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkityjä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot tonttia koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

17. [Muuntamot ja jakokaapit]

Ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta (Helen Sähköverkko Oy) mainitun tahon alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamoiden ja jakokaappien syvennysten tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja

uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

18. [Muut yhdyskuntatekniset laitteet]

Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään myös kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Postipuiston pohjoisosaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

19. [Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä myyjän (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. 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 tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle eikä kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos Ostaja joutuu

tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

20. [110 kilovoltin suurjännitejohto]

110 kV suurjännitejohdon pylväitä korotetaan tarvittavilta osin niin, että tarkoitus on, että johtimet eivät normaaliolosuhteissa ulotu kortteleissa 17114 ja 17115 Metsäläntien varressa sijaitseville tonteille rakennettavien kerrostalojen ylimmän kerroksen asunnon katon alapuolelle. Ylimmän kerroksen asunnon katon korko on korttelissa 17115 noin + 52,2 ja korttelissa 17114 noin + 56,0.

Normaaliolosuhteilla tarkoitetaan tässä normaalia ulkolämpötilaa (max 20 C°) ja normaalia sähköverkon käyttötilannetta. Korotuksen suorittaa Helen Sähköverkko Oy.

Lisäksi todetaan, että Säteilyturvakeskus (STUK) ja Helen Sähköverkko Oy ovat antaneet pyynnöstä sähkö- ja magneetikenttiin liittyen asiassa lausunnot kaavoittajalle. Muun muassa STUKin lausunnon mukaan säteilyturvallisuuksyyt eivät estä asemakaavan muutoksen toteuttamista esitetyn luonnoksen mukaisesti.

Lausunnot ovat liitteinä 7 ja 8.

21. [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa ja pitää tontilla ja sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

22. [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston) ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen tontille edellyttää viranomaislupia.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään Kaupungilta (kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston johtotietoa- ja osastolta) tontin alueen, johon porareikä ja muut vastaavat

maalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maalaiset rakenteet on sijoitettava tontilla ja sen alapuolella ainoastaan Kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa Ostaja vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja sen ympäristöön maalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen Ostajan porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaupungin ja/tai sen määräämän suorittama rakentaminen tontin alapuolella ja sen ympäristössä voi edellyttää Ostajan toteuttamiin porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa Ostajalle mistään edellä mainitun maalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen myöhemmin kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

23. [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 viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

24.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että kauppa koskeva päätös/kauppakirja 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.

25.

Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua myyjälle tai kolmannelle.

26.

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.