

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (TONTTI 10637/3)

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin toimialaa, palvelukokonaisuutta tai palvelua.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA

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

Sato-Asunnot Oy
Y-tunnus 1471718-4
Panuntie 4, PL 401
00601 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

Edellä mainitut Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 tontti 3, kiinteistötunnus 91-10-637-3 (jäljempänä "Tontti 3" tai "tontti").

Tontin pinta-ala on 915 m² ja osoite Sompasaarenlaituri. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupunki järjesti 27.2. - 27.4.2018 ostotarjouskilpailun Kalasataman Sompasaaren Fortunan korttelin 10637 tonteista 1-4. Tarjousten jättämislle varattu määräaika päättyi 27.4.2018 klo 12.00.

Ostotarjouskilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva 27.2.2018 päivätty tarjouspyyntö ”Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Tarjouspyynnön mukaan kunkin tontin osalta voittajaksi esitetään tarjoajaa, joka tarjoaa Kaupungille tontista korkeimman kokonaishinnan.

Ostaja on esittänyt Tontista 3 tarjouspyynnön mukaisen korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen ja voittanut mainitun kilpailun Tontin 3 osalta.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan myytävän Tontin 3 kokonaisuudessaan täysin valmiiksi Tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille 3 vapaarahoitteisia omistusta/tai vuokra-asuntoja sekä liiketilaa (li) Tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Tontille 3 toteuttavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

4.2 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Tontin 3 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”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 periaatteista Tarjouspyynnön 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 ja ehtojen sekä annetun ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tarjouspyyntö ja Ostajan antama ostotarjous muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai ostotarjouksen ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Ostajan ostotarjous ovat tämän Esisopimuksen liitteinä 1 ja 2. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet –sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä asiakirjoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Esisopimuksen kohdassa 14. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

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.

4.3 KIINTEISTÖN KAUPAN ENNAKKOEHTO

Osapuolet sitoutuvat tekemään Tonttia 3 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 3 rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut Tontin 3 rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa Tontin 1 luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti 1 toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin 3 täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja asemakaavan muutoksen

sekä Tontin 3 varauspäätöksen ja sen liitteiden (niihin tehtyine tarkistuksineen) sekä kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin 3 myynnistä sekä periä Ostajalta sopimussakkoa tässä Esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Tarjouspyynnön mukaan Tontille 3 toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla sääntelemättömiä vapaa-rahitteisia vuokra-asuntoja, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tarjouspyynnön mukaan omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

- Tontin 3 suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa. Alueryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 7.2. todettuun.
- Tontin 3 lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi sekä pääsuunnittelija mainitun palvelun hyväksyttäväksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin 3 toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille 3 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 Esisopimuksessa tarkoitetuista Tontin 3 toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 3 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun Tontin 3 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

Kaupungin ilmoituksen mukaan Tontilla 3 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta aikaisintaan 1.9.2019.

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 3 rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7.1.1 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvun hakeminen

- Tontti 3 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvun hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, kuitenkin kauintaan Tontin 3 myyntiin saakka. Kaupunki perii Tontin 3 osalta koko tältä vuokraajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan Tontille 3 asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli Tontti 3 vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Tontin 3 myyntiin saakka).
- Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille 3 rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut Tontin 3 olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 31.3.2019.
- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tontin 3 tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tontin 3 luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.1.2 Kaupan ajankohta ja keskeiset ehdot

- Kauppa on tehtävä ennen Tontin 3 rakentamisen aloittamista.

Kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.9.2019, koska Kaupunki on arvioinut tontin olevan rakentamiskelpoinen syyskuun 2019 aikana ja edellyttäen, että Tontille 3 on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli Tontti 3 ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Tontin 3 ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Tontin 3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu ja Tontin 3 tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tontti 3 myydään kauppakirjalla Ostajan perustamalle ja/tai määräämälle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa Tontin 3 kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin 3 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle ja/tai määräämälle yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 3 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Tontin 3 kauppahinta määräytyy Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja liiketilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä Tontin 3 asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että Tontin 3 kauppahinta on vähintäänkin Tontin 3 asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja liiketilöiden rakennusoikeuden määrä kerrottuna Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla liiketilöiden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laske-
malla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Edellä tarkoitettu Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta on asuintilojen osalta 1 650 euroa / k-m² ja

liiketilöjen osalta 0 euroa / k-m² sekä korkein kokonaishinta (kauppahinta) vähintään 5 610 000 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liiketilöjen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä li-tilöjä) sekä julkisten palvelutilöjen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilöjen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilöjen osalta.

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

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

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilöjen 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 Esisopimuksen kohdan 7.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esisopimuksen 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 3 kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin 3 lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin asemakaavan muutoksessa niille osoitetut Tontin 3 vastaavat rakennusoikeudet.

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin 3 ostoa esittämään selvityksen Tontin 3 lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä Tontin 3 kauppahinnasta.

Mikäli Tontin 3 ostoa haetaan ennen kuin Tontin 3 rakennuslupa/-luvat on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta maaomaisuuden kehittä-

minen ja tontit -palvelulle 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 tontille 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 ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen 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 rakennusluvan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvytyksen 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

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

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin Ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- 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.

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta, ja kauppahinnan korottaminen po. korolla lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdissa 7.2 määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.

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 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja 3 400 k-m² ja vähintään 150 k-m² liiketilaa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit- yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.
- Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa.

Tontin lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi sekä pääsuunnittelija mainitun palvelun hyväksyttäväksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti.

- 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.
- Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa kuitenkin aikaisintaan 1.9.2019.
- 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.
- Tontille rakennettavan, hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan 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.

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 määräaikoittain, 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle). 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 Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun 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 Ostaja on muutoinkin suorittanut mainitun tontin osalta kaikki tähän Esisopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 30.9.2022 saakka.

Ostajalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Ostaja 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.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 30.9.2022 loppuun saakka. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaika.

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.

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 perine Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja tontin kauppakirjassa:

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

10.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 3 osalta liitteenä 3 olevia esisopimuksen lisäehtoja, jotka sisältävät myös yleiset varausehdot ja Sompasaa-reen alueella noudatettavat lisäehdot niihin tehdyin tarkistuksin, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi 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, mi-

käli 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 päätymään 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.

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

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta 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. Mitä edellä on todettu Ostajasta, koskee myös rakennuttajaryhmää tai muuta yhteenliittymää.

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 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.

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 omavalkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

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

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

13. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 30.9.2021 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 voimassaoloaika.

Ostajan Tontin 3 toteuttamista ohjaavat veloitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 10.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu rakennuslupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2020 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 tai Ostajan ostotarjouksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Esisopimuksen ehtoja. Mikäli Tarjouspyyntö ja Ostajan ostotarjouksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Tarjouspyynnön mukaisia ehtoja.

15. MAKSUT

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

16. LIITTEET

Liite 1	Tarjouspyyntö liitteineen
Liite 2	Ostajan ostotarjous
Liite 3	Tontin 10637/3 kauppakirjassa noudatettavat lisäehdot

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2018

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXX

kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

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

Sato-Asunnot Oy

N.N yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXXXXXXX Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan xxxxxxxx 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 kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa xxxxxx tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä kuun .päivänä 20xx

kaupunkiympäristön toimiala
hallinto- ja tukipalvelut
hallinto- ja lakipalvelut
kiinteistölakimies

TONTTI 10637/3

ESISOPIMUKSEN LIITE 3

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN KOHTA 10.3: TONTIN 1 KAUPPAKIRJASSA NOUDATETTAVIA LISÄEHTOJA

1. [Kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen]

Kaupunkiympäristölautakunta päätti xx.xx.xxxx (xx §) valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 asuinkerrostalotontin (AK) 3 ostajaksi ja toteuttajaksi myytävästä tontista korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen xxxx:n (Y-tunnus xxxxxx-x) ehdolla. Kaupungin toimivaltainen elin hyväksyi myytävän tontin myyntiperusteet ja liitteenä x olevan kiinteistökaupan esisopimuksen xx.xx.xxxx (xx §).

Helsingin kaupungin ja xxxxx välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx tonttia 10637/3 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 asemakaavoituspalvelun Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kanssa.

3. [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- Asemakaavan muutosta nro 12200, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalvelun edellyttämällä tavalla,

- kulloinkin voimassaolevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (ohje on viimeksi päivitetty 25.5.2018), ellei myyjän (jäljempänä myös Kaupungin) (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita
- Erikseen todetaan, että korttelissa 10637 rakennusten perustukset tulee suunnitella siten, että kanavan rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta, ellei asiassa myönnetä rakennusluvassa tai muutoin poikkeamista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen sekä tontille ja sille sijoitettavien rakennusten myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

4. [Suunnitelmien esittäminen]

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun) tutkittavaksi.

5. [Rakennusten energiatehokkuus]

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh_E/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ostajan hanke ei täytä edellä mainittua

vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta 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 aiheutonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden ja tonttia ympäröivien katu-, puisto- ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan ajantasaiset suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta ja yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmansa näiden kanssa. Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja tonttia palveleva kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

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 suunnittelussa ja rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla. Työmaa-aidoissa tulee noudattaa Kalasataman työmaa-aitaohjetta.

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.

Tontin ulkopuolisten tontti-, katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja alueidenkäyttö ja -valvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista tontin rakentamisen edellyttämistä järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään

- Tontin Kaupungin antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti ja
- Työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat kaupunkiympäristön alueiden käyttö ja valvonta-yksikön hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

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.

Ostaja on siten velvollinen noudattamaan muun muassa Kalasataman Sompaaren alueen tarkistettuja lisäehtoja. Tällöin Ostaja on velvollinen noudattamaan ”Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot, 1.11.2017” mainittujen lisäehtojen kohdan 2.5. (Kalasataman älykkäät energijärjestelmät) ja kohdan 2.6 (Fiksu Kalasatama) sijaan.

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä kohdissa 9-13 mainittuja ja tässä kauppakirjassa tarkennettuja Sompasaaren alueen lisäehtoja

9. [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn kaupungin määräämin ehdoin. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun palveluyhtiön kanssa tontin osalta merkintä- ja käyttösopimuksen, 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.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Jari Paavilainen, Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki, puhelin +358 40 687 2038, jari.paavilainen@realia.fi).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelun hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttösopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

10. [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämän hetkisten 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 päättä.

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.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,

- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin [tontin määräsien] kauppakirjan allekirjoittamisesta ja

- käyttösopimuksen ennen tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottavaksi hyväksymistä.

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 palvellen muualle tarkoituksenmukaiseen paikkaan.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10637 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, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10637 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 (korttelikohtainen kierrätys-huone).

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

11. [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden (projektipäällikkö Pekka Mukkala, puhelin 310 38515) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sompasaaren alueelle 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 urakasopimukseen 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.

12. [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja

suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä hyvissä ajoin (1 kuukautta) ennen kauppakirjan allekirjoittamista aluerakentamiseen (anni.backman@hel.fi, p. 09 310 25822) ympäristöaidemaksun indeksitarkistamista ja laskutusta varten sekä ilmoittamaan tontin arvioidun luovutusajankohdan.

13.– 16.[Jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

13.

Tonteilla 10637/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10637 alueelle tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

14.

Tonteilla 10637/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10637/x toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

15.

Tonteilla 10637/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10637/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä niitä palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten tontin 10637/x syöttöaseman alapuoliseen tilaan toteutettavaa teknistä tilaa.

Lisäksi Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttien 10637/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien osalta liitteenä 2 olevaan karttaan merkittyjä tonttikohtaisten jäteputkien liitoskohtia. Mikäli Ostaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja liitoskohtia, niin tällöin Ostaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin Ostaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjaosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

16.

Tontit 10637/1-4 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvolliset 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 tonttien 10637/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

17.–20. [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

17.

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

Edellä mainitun perusteella tonteilla 10637/1-4 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (xx autopaikkaa, 65 %) pääosin yhteispihatontille (AH) 10637/5 ja osin tonteille (AK) 10637x, x ja x toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen.

Tontilla 10637/1 on oikeus sijoittaa xx autopaikkaa po. pysäköintilaitokseen. Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun tontin asukkaiden käytössä.

18.

Tonteilla 10637/1-4 on oikeus ajoon ja kulkuun tontin 10637/x kautta tonteille (AH) 10637/5, x ja x sijoitettavaan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10637/1-4 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10637/1-4 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemäriin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojitusjärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

Mikäli korttelialueilla AK/AKS -tonttien ostajat eivät pääse sopimukseen edellä mainitun yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määritellä toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

19.

Kaupunki luovuttaa tonttien 10637/1-4 autopaikoituksen järjestämistä varten perustettavalle pysäköintiyhtiölle tai yhteisesti määräosin tonttien ostajille tontin 10637/5 alapuolisen kannenalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella, jossa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10637/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

20.

Tontit 10637/1-4 ovat velvolliset korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

Mainittu oikeus käsittää tarvittaessa muun muassa laitoksen sisäänkäynti-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Tonttien 10637/1-4 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

21. [Maaperäehto]

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä saattaa olla osittain sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen (25.3.2015, 38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuulettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottopaikkaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki maksaa tässä kohdassa 21. mainittujen periaatteiden mukaan Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontti ja/tai sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12200 ja tämän kauppakirjan mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajalle.

Kaupungin tässä kohdassa mainittua vastuuta pilaantuneeseen maaperään sovelletaan myös maaperästä löydettäviin jätelain (646/2011) mukaisiin vaarallisiin jätteisiin.

22. [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun) hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mainitussa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella 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 asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 10637 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan tai suunnitelmiin mahdollisesti merkittyjen yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varattujen tontin osien käyttämisen asemakaavan tai suunnitelmien osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitut tontin osat sekä kustannuksellaan pitämään ne kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Lisäksi 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.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista alueidenkäytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien kauppakirjoihin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

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

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

23. [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maantasolla 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelu.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta -palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle 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 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, 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.

Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. 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 jakokaappien syvennysten, 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 on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

24. [Johtoehto]

Myytavällä tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkiympäristön johtotietopalvelusta (puhelin 310 31930).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen myytävällä tontilla, mikäli tontin asemakaavan 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 varata mainittuihin siirtoihin. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

25. [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille mahdollisesti sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspalvelun) ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen tontille edellyttää viranomaislupien lisäksi Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään Kaupungilta (kaupunkimittaushankinnasta) tontin osan (tontin alueen), johon porareivät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Samalla 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 maanalaiset 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 maanalaisia 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 maanalaisen 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 tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu tontin ulkopuolelle, Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai Kaupungin määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

26. [Maanalaiset hankkeet ja tunnelit]

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.

Ostaja on velvollinen tontin rakentamisessa ottamaan huomioon ja noudattamaan liitteenä x olevaa Helenin ohjeita energiatunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

27. [Rakennusjätteet ym.]

Korttelin 10637 alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia sekä puretun hallirakennuksen paaluperustuksia. Selvityksen mukaan paaluperustuksia on tonteilla 10637/1, 3 ja 4. Hallirakennuksen maahan jätettyjen paaluperustusten sijaintipaikat on mitattu purun yhteydessä ja tarketiedot ovat toimitettavissa tietoja tarvitseville. Maassa olevilla paaluperustuksilla saattaa olla vaikutusta uuden rakentamiseen. Tämän lisäksi korttelin alueella on saattanut sijaita aiemmin muitakin rakennuksia ja rakennelmia. Maaperässä saattaa olla muun muassa rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia, joiden sijainnista ei ole dokumentoitua tietoa.

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, paalut tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja Ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

28. [Vastuunrajaus]

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

Kaupunki ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan

hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

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

Tällöin Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

29. [Sopimussakko ja vahingonkorvaus]

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

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) 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.

30. [Riitojen ratkaiseminen]

Tätä kauppaa koskevat mahdolliset riidat pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluihin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä asiasta yksimielisyyteen, annetaan kaupasta aiheutuvat riidat Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan Kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.