

Luonnos 23.2.2021

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvien osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

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

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Y-tunnus 0107638-1
Porkkalankatu 1
00018 ILMARINEN
(jäljempänä "Ostaja" tai "Ilmarinen")

ja

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen 25.4.2018 hyväksytyn ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen nro 12475 (liite 1) ja Osapuolten välisten neuvottelujen perusteella laaditun Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako -kartan (Liite 2) mukainen korttelin 17114 tontit 3 ja 8.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Liite 2 poikkeaa alkuperäisestä tonttien varauksesta. Korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttajat Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö

Ilmarinen ja Y-Säätiö sr (jäljempänä Toteuttajaryhmä) on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 7 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirrettäväksi TA-Rakennuttaja Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja).

22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisesti tontit 1 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 10, tämän lisäksi tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttijaolla nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Kaupan kohteena ovat Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17114 seuraavat asuntotontit:

- Ilmariselle myytävää tonttia 3 vastaava noin 1 449 m²:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 449 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”),
- Ilmariselle myytävää tonttia 8 vastaava noin 1 583 m²:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 583 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 8” tai ”tontti”),

Edellä mainitut Tontti 3 ja Tontti 8 jäljempänä yhdessä ”Tontit”.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien, pinta-alat, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua esim. tonttijaon, poikkeamispäätöksen tai Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omiksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppakirjat tehdään Toteuttajaryhmän 21.10.2020 esittämän ja 27.11.2020 kaupungin hyväksymän esityksen ja 22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisista tonteista. Näiden tonttien osalta Toteuttajaryhmä on velvollinen rekisteröimään tontit tonttijaon nro 13620 mukaisesti, kukin sille varattujen tonttien osalta.

Mahdolliset jatkomuutokset tonttien toteuttajien tai tonttijaon osalta on hyväksyttävä Kaupungilla.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN, TAVOITTEET JA RATKAISEMINEN

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuk-
sen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehok-
kaasti 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 lähipalvelu-
rakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja
neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Pos-
tipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neu-
vottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunni-
telmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä ”Tarjouk-
sen”) 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 hakualuee-
seen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen
sijoittuva katuaukio/tori ((jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yh-
dessä myös hakualueet 1-3.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvot-
telujen kautta tuottaa jatkon valituista alustavista viite- ja konsepti-
suunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut ta-
voitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualu-
eiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

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

Kilpailussa sovellettiin ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia,
jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen

liittyvät ehdot sovittiin neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittujen 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 sovittiin myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä Tonttien varausehdoista.

Lopullisesti Tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päätti arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä arvioi Tarjouspyynnön perusteella Toteuttajaryhmän (Rakennusliike Evälahti Oy:n, TA-Rakennuttajat Oy:n, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteran, joka on sittemmin sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen ja Y-Säätiö sr:n, jäljempänä Toteuttajaryhmä) alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 1 osalta ja valitsi tämän vuoksi heidät hakualueen 1 koskeviin neuvotteluihin.

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

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita hakualueen 1 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneen Toteuttajaryhmän ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä 2 ja 5 olevat toteutussopimukset ja liitteinä 3 ja 4 olevan kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajaryhmä sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 1 tontit

tai niistä muodostettavat tontit Toteuttajaryhmälle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimukset ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

Kaupunki ja Ilmarinen ovat allekirjoittaneet 7.3.2018 asuinkorttelin 17115 tonttia 3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin ostamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Ilmarinen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontit täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutus sopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varaus päätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Ilmarisen antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Ilmarinen on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myymisestä sekä periä Ilmariselta sopimussakkoa esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4.3 OPTIOKORTTELIN VARAUS

Toteuttajaryhmälle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä mahdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

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

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Toteuttajaryhmällä on ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varasta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1-9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Toteutusryhmälle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitteilla syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perusteilla päätöksessä on todettu korttelin 17115 Toteuttajaryhmän noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

4.4 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Tontin 3 ja Tontin 8 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen Esisopimus.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät mainitun tontin kauppaa koskevan lopullisen kaupan. Esisopimuksessa sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista.

Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 3 ja Tontin 8. Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 3 ja Tontin 8 Ostajalle tai tämän perustamien ja/tai määäämien ja/tai osoittamien yhtiöiden lukuun Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten Esisopimuksen mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 7.3.2018 allekirjoittaman korttelin 17115 tonttia 3 koskeva kiinteistökaupan esisopimus. 7.3.2018 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen liitteineen ja tämän Esisopimuksen katsotaan muodostavan kokonaisuuden, jolloin aikaisempi toteutus sopimus sekä kiinteistökaupan esisopimus liitteineen on osa tätä Esisopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että aikaisempi kiinteistökaupan esisopimus liitteineen eivät ole voimassa siltä osin, kun tämän Esisopimuksen neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kuin se on jollain osin ristiriidassa tämän Esisopimusten kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin tämän Esisopimuksen kohdan 14. mukaisia asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Ostajan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien 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 edellä mainittujen yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.5 KIINTEISTÖN KAUPPOJEN ENNAKKOEHTO

Osapuolet sitoutuvat tekemään Tontteja koskevat lopulliset kaupat tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun Kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt kaupat ja kun tätä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kun kauppakirjat ovat siten Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti 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 varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakentamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Ilmarinen on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Ilmarisen toteuttavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Ilmariselta sopimussakkoa tässä Esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Ilmarinen 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
- mahdollisesti asuntoihin liittyviä työtiloja, liiketiloja, monitoimitiloja ja näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa Metsäläntien varressa
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen, jonne Tonttien autopaikat sijoitetaan Esisopimuksen lisäehdoissa (liite 3) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihaton-
tin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (liite 3) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin
- korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistussuunnitteluun
- 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 17114 asuinrakennusosikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % sekä sääntelemättömän, vapaarahoitteen asuntotuotannon osuus noin 50 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

27.11.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17114 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa noin 20 %, sääntelemättömää vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %, josta noin 20 % on vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) noin 20 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ilmarinen toteuttaa sääntelemättömän, vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon kokonaisuudessaan Tontille 3 ja 8. Muut toteuttajaryhmän osapuolet toteuttavat korttelin loput hallinta- ja rahoitusmuodot.

Tämän vuoksi Ilmarinen on osaltaan velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamutojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17114 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 ja 8 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 hyväksyttäväksi kaupungilla.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa) ennen rakennusluvan hakemista.
- Ilmarinen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ilmarinen 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.
- Ilmarinen 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 Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset 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 ja Tontin 8 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Suunnitelman mukaan korttelin 17114 tontit 1-10 toteutetaan seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys):
 - Tontti 2, 8, ja 10 (samanaikaisesti)
 - Tontti 7
 - Tontti 6
 - Tontti 5
 - Tontti 3 ja 4 (samanaikaisesti)

Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan ensimmäisenä toteuttavilla Tonteilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta syksyllä 2021. Tonttien 3 ja 8 osalta rakentaminen voidaan aloittaa,

kun tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa Tontin 3 ja Tontin 8 rakentaminen viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7.1.2 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).
- Ostaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa.
- Rakennuslupa on kuitenkin haettava
 - Tontille 8 viimeistään 31.5.2022
 - Tontille 3 viimeistään 30.11.2026

Suunnitelman mukaisen toteuttamisjärjestyksen mukaan Tontti 8 toteutetaan siten, että sen rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta toukokuussa 2022 ja Tontti 3 arviolta kesäkuussa 2027.

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

7.1.3 Kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

- Kukin kauppa on tehtävä ennen tontin rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan Tontin 8 kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Mainittu kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.11.2022, koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan Tontin 8 olevan rakentamiskelpoinen loppuvuodesta 2021 ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Seuraavana toteuttavan Tontin 3 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2027, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti 3 ja/tai Tontti 8 ei ole po. ajankohtina Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidentä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Kunkin tontin tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin rakentamisen alkamisesta. Kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17114 toteuttamien tonttien (tontit 1-10) tulee valmistua viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.
- Tontti 3 ja Tontti 8 myydään kauppakirjalla Ostajalle tai Ostajan perustamalle ja/tai määräämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa Tontin 3 ja Tontin 8 kauppahinnat kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Tontin 3 ja Tontin 8 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle ja / tai määräämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle kauppakirjojen allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 3 ja Tontin 8 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- *Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontti 3	925 [yhdeksänsataakaksikymmentäviisi] euroa/k-m ²
Tontti 8	925 [yhdeksänsataakaksikymmentäviisi] euroa/k-m ²

Tonteille toteutettavan 450 k- m² monikäyttötilojen eli liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden hinta on 450 [neljäsataaviisikymmentä] 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) ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu asuin- ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden ja liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen 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 (ml. tekniset tilat) osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin lasketta- van tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa 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 ja Tontin 8 osalta tonttikohtaisesti rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

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

Ostaja on velvollinen hakiessaan kunkin 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 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelulle 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 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 kunkin tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esi-sopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tonttia koskevan asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennusluvan / 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 ja Tontin 8 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 määrittelyä sovitettu.

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 Esi-sopimuksen 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 ja Tontti 8 toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille 3 on toteutettava voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja

2 800 k-m² ja 450 k-m² asemakaavan mukaista monikäyttötilaa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

- Tontille 8 on toteutettava voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 3 650 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- 27.11.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17114 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa noin 20 %, sääntelemättömyyden vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %, josta noin 20 % on vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) noin 20 %.

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 (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 3 ja Tontin 8 rakentaminen viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteuttavan Tontin 8 rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2022, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Tontin 3 rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2027, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

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

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- 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 loppuvuodesta 2021. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Ilmarinen ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Tontin 3 ja Tontin 8 tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa po. tontin rakentamisen alkamisesta. Kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17114 toteuttamien tonttien (tontit 1-10) tulee valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Suunnitelman mukaan TA-Rakennuttaja Oy:lle varatun tontin 10, Y-Säätiö sr:lle varatun tontin 2 ja Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Ilmariselle varattujen tonttien 3 ja 8 rakentamisen aloitetaan ensimmäisenä arviolta loppuvuodesta 2021.

- Viimeinenkin korttelin 17114 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 ja Tontin 8 osalta noudatetaan tonttikohtaisesti 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 tämän sopimuksen mukaisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää tontin kauppahinnan maksamisen ja tontin valmistamisen määräaikoihin pidentystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen pidetään tilannetta, jossa esimerkiksi yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolella olevat olosuhteet (kuten esimerkiksi force majeure -tyyppiset olosuhteet).

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 –pavelu). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalauseuntoineen 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 siirtotilanteessa osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin eikä vahingonkorvaukseen tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden 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 ja Tontin 8 osalta noudatetaan kohdan 10. osalta tontti-kohtaisesti, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

10.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Esisopimuksen, Tontin 3 ja Tontin 8 kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun hyväksymä muu vastaava vakuus jonka suuruus on kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 3 ja Tontti 8 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Ilmarinen on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Esisopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2029 saakka.

Ilmarisella on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Ilmarinen on luovuttanut tämän Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille tilille XXXXX-XXXX maksetun kolmensadantuhannen (300 000) euron käteispannin, joka on voimassa 31.5.2023 saakka (vakuuden ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Ilmarinen sitoutuu huolehtimaan siitä, että vakuuden voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2029 loppuun saakka. Mikäli Ilmariselle 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 ja Tontin 8 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.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut Kaupungille edellä mainitun tämän Esisopimuksen ja Esisopimuksen nojalla allekirjoitettavien kiinteistöjen kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

10.2. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

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

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 10.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tonttien kauppakirjoissa:

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 8 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen sopimussakkojen tonttikohtainen enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa/tontti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien lopullisiin luovutusasiakirjoihin (vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin) ei tulla sisällyttämään sopimussakkojen enimmäismäärää koskevaa kirjausta.

10.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien kauppakirjoissa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 3 ja Tontin 8 liitteenä 3 olevia ehtoja, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi laadittavaan asemakaavan muutokseen ja sen määräykseen, 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 tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suorittamaan 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 Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteensuostajana, 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 veloitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Ostajan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen 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 kaupunkiympäristölautakunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan siltä osin kuin ne kohdistuvat Tonttiin 3 ja Tonttiin 8. 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.

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 pyytamisestä 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 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun hyväksymän muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 ja Tontin 8 toteuttaminen on osa Suunnitelman toteuttamista. Korttelin 17114 muiden tonttien toteuttamisesta tehdään omat toteutussopimukset ja myytävien tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimukset. Edellä mainitut sopimukset muodostavat korttelin 17114 osalta toisiaan täydentävän ja Suunnitelmaa toteuttavan yhtenäisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi Ilmarinen on Tontin 3 ja Tontin 8 osalta tietoinen ja hyväksyy sen, että korttelin 17114 jonkun tontin ja/tai joidenkin tonttien toteutussopimuksen/-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 30.11.2029 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 Tonttien lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 10.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu ensimmäisenä rakennettavan tontin rakennuslupa ei tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 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, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Esisopimus
2. Aikaisempi 7.3.2018 allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus liitteineen
3. Suunnitelma
4. Tarjouspyyntö

15. MAKSUT

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

16. LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan muutos nro 12475
Liite 2 Tonttijakoluonnoksen mukainen vuokra-aluekartta
Liite 3 Tonttien 17114/3 ja 8 kauppakirjan lisäehdot

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2021

Helsingin kaupunki

XXXXXXXXX
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan ja/tai määräämänsä ja/tai osoittamansa yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

N.N yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että XXXXXXXX Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 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 säädettyllä tavalla.

LIITE 3

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN 10.3 KOHTA: TONTTIEN 3 ja 8 KAUPPAKIRJOISSA NOUDATETTAVIA EHTOJA

1. [Toteutussopimuksen 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 suunniteltujen AK-tontin 17115/3 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, joka on sittemmin sulautunut Keskinäinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (Y-tunnus 0107638-1) (jäljempänä "Ilmarinen" tai "Ostaja"). Ilmarinen on hakualueelle 1 parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen toteuttajaryhmän jäsen.

Kaupunki ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat allekirjoittaneet 7.3.2018 AK-tonttia 17115/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varasta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 3 ja 9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Rakennusliike Evälahti Oy:lle (Y-tunnus: 0158992-9) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Selvyyden vuoksi todetaan, että korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttajat Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Y-Säätiö sr (jäljempänä Toteuttajaryhmä) on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja) ja tontin 9 varaus siirrettäväksi TA-Rakennuttajat Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja).

Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen välillä on allekirjoitettu XX.XX.20XX 22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 tontteja 17114/3 ja 8 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"). Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan Esisopimusta.

Ostaja on velvollinen tässä kauppakirjassa mainittuja mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta tontin suunnittelussa ja rakentamisessa noudattamaan edellä mainitusta toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta sekä niiden liitteistä ilmeneviä ehtoja.

2. [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, asemakaavoituspalvelun Pasila-projektin, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Ostaja on tietoinen, että tontin mahdollinen esirakentaminen jää kustannuksineen ostajan vastuulle. Ostaja vastaa kustannuksellaan hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella.

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, uten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvonpalvelun edellyttämällä tavalla,
- kulloinkin voimassa olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden 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 (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

5. [Rakennusten energiatehokkuus]

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta 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 (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun) 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, maanalaisten tilojen, korttelin 17114 muiden tonttien sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteensovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden korttelin 17114 tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa, yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden tonttia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen 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.

7. [Työmaaehto]

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 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 sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta- yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Ostajan on sovittava kaikesta liikenteeseen vaikuttavasta rakentamisesta hyvissä ajoissa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvontayksikön sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista 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. Kun nostaminen 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.

9. [Perheasuntoehto]

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

10. [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämisestä 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 määrämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston alueelle mahdollisesti laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei kaupunki toisin määrää.

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.

11. [Korttelissa 17114 sijaitsevaa kannenalaista pysäköintilaitosta koskeva ehto]

Ostaja on velvollinen sopimaan korttelin 17114 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 17114 tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

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

12. [Pysäköintiä koskeva ehto]

Korttelin 17114 tonttien 1-9 asemakaavan muutoksen nro 12475 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 17114 toteutettavaan kannen alle tulevaan pysäköintiin..

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

13. [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 rakennusvalvontapalvelun kanssa ja tonttien osalta Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun kanssa.

14. [Yhteiskäyttörakennus yhteispihatontilla (AH)]

Postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Fira Oy on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan toteutus sopimuksen mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti

myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien 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).

Fira Oy on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 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.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta

myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan ostaja sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokra-sopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

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.

Fira Oy 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).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Fira Oy:n toimittama yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokra-sopimuksen 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).

15. [Maa- ja kiviainekset ym.]

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen ilmoittamaan maa- ja kiviaineksista kaupungille ja korvauksetta kuljettamaan ne kaupungin osoittamaan paikkaan. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottoaikkaa eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjeesta kaupungin tonttien rakennuttajille.

16. [Maaperäehto]

Alue on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Maaliikennekeskuksen alueen maaperää on puhdistettu, ja Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu viranomaisen päätöksen mukaisesti.

Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vastaa Kaupunki puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä ostajan tai ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Ostaja vastaa myytävällä kiinteistöllä ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista.

Kaupunki ei vastaa maaperän tai veden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli maaperän puhdistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

17. [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 mahdollisia rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen 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 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.

Yleisten alueiden osalta ostaja on velvollinen sopimaan tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikkö.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja 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 oikeudet, rasitteet

ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

18. [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

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.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusita 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.

19. [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 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelu.

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 mainitun tahon kanssa. Kaupungilla tai sen määrämällä 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. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisäaikaa, mikäli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen tai jakokaappien toteuttamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

20. [Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat]

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 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 Vesihuolloilta 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 muuntamo-tilat 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 huomioidaan 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.

21. [Yhteiskäyttöinen piha-alue]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen nro 12475 mukaan korttelin 17114 piha-alueen käyttämisen läpikulkuyhteyksineen osana tonttien yhteistä piha-aluetta, sallimaan mainittujen tonttien asukkaiden oleskelun ja liikkumisen tontilla, sekä rakentamaan ja pitämään piha-alueen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Korttelin 17114 tontit ovat velvollisia keskenään sopimaan mainitun yhteiskäyttöisen piha-alueen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalämäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

22. [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 (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelun) 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 (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –pavelu) 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. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja

kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisääaikaa, mikäli kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen tai muiden em. väliaikaisjärjestelyiden vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

23. [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 magneettikenttiin liittyen asiassa lausunnot kaavoittajalle. Muun muassa STUKin lausunnon mukaan säteilyturvallisuuksyyt eivät estä asemakaavan muutoksen toteuttamista esitetyn luonnoksen mukaisesti.

Lausunnot on toimitettu korttelin 17115 kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä (liitteet 7 ja 8.)

24. [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 (jäljempänä lämpökaivot) toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää lämpökaivojen sijoittamisen tontille. Ilman naapurikiinteistöjen omistajien ja haltijoiden suostumusta lämpökaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueil-

laan. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään kaupungilta tontin osan, johon lämpökaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Ostajalla on oikeus toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä lämpökaivoja seuraavin ehdoin:

- Lämpökaivot sijoitetaan Johtotietopalvelun määrittämälle sallitulle alueelle.
- Lämpökaivot voidaan sijoittaa sallitun alueen ulkopuoliselle tontin osalle, mikäli naapurikiinteistön omistaja, mahdollinen haltija ja mahdollinen maanalaisen esteen/tilan haltija sen poikkeuksellisesti sallii (jäljempänä naapurin suostumus).
- Lämpökaivojen sijoittamiseen on myönnetty toimenpide- tai rakennuslupa.
- Sijoitettaessa lämpökaivoja naapurin suostumuksen edellyttävälle alueelle ensimmäiset 100 metriä on porattava suoruusporausmenetelmällä.
- Mikäli ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut lämpökaivot Johtotietopalvelun määrittelemän sallitun alueen ulkopuolelle tai naapurin suostumuksen vastaisesti, ostaja on kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan haltijan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot ja täyttämään lämpökaivot kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa lämpökaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa kaupungin ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

- Tällöin ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan lämpökaivoihin asentamansa lämmönkeruulaitteistot irtisanomisajan loppuun mennessä.
- Tällöin kaupunki vastaa kustannuksellaan lämpökaivojen täyttämisestä.
- Tällöin kaupunki ja/tai sen määräämä on velvollinen korvaamaan ostajalle lämpökaivojen ja niiden lämmönkeruulaitteistojen teknisen nykyarvon (jälleenhankinta-arvo 40 vuoden tasapoisto-olettamalla alentaen, kuitenkin vähintään 15 % jälleenhankinta-arvosta).
- Kaupungilla ei kuitenkaan ole edellä mainittua velvollisuutta lämpökaivojen täyttämiseen eikä mainittujen korvausten suorittamiseen, mikäli lämpökaivot on toteutettu alueelle, joka on kauppakirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa tai jo tuolloin nähtävillä olleessa maanalaisen

yleiskaavan muuttamista koskevassa luonnoksessa/ehdotuksessa/kaavaselostuksessa määritetty kallioresurssialueeksi. Tällöin mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

25. [Maanalaiset hankkeet]

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

26. [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, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- tai muiden jätteiden ja vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, pylväiden, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien rakennusjätteiden poistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

27. [Väestönsuojatilojen järjestäminen]

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään ostajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

28.

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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa edellä mainituissa tilanteissa Kaupungilla ei ole oikeutta korvauksiin Ostajalta Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolisten syiden aiheuttamista viivästyksistä. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus myöntää Ostajalle Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisääaikaa, mikäli Ostajan hanke viivästyy edellä mainittujen Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolisten syiden vuoksi.

29.

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.
- Tontin 8 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Sopimussakosta riippumatta ostaja vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitettujen rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta aiheutuu myyjälle.

30.

Muilta osin Tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.