

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

MYYJÄ

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

OSTAJA

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

Skanska Talonrakennus Oy (asuntotonttien 10600/3, 4 ja 6 osalta)
Y-tunnus 1772433-9
Nauvontie 18, PL 114
00101 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 1 olevan Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (kslk 18.11.2014, 360 §) mukainen suunnitellun korttelin 10600

- suunniteltua tonttia 3 vastaava noin 3 312 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 859 m²:n suuruudesta määräalasta tonttia 10570/2 ja noin 2 453 m²:n suuruudesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 3" tai "tontti"),
- suunniteltua tonttia 4 vastaava noin 2 769 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 769 m²:n suuruudesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 4" tai "tontti"), ja

- suunniteltua tonttia 6 vastaava noin 2 615 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 392 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 ja noin 1 836 m²:n suuruisesta määräalasta Kumpulan kylän (410) tilaa RN:o 1:5 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 6” tai ”tontti”),

Edellä mainitut Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten merkitty kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien Tonttien lisäksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunnitellun tontin 2 (jäljempänä ”Tontti 2”). Tontti 2 kuuluu siten Ostajan toteutuskokonaisuuteen. Kaupungin tarkoitus on vuokrata Tontti 2 pitkäaikaisesti Ostajalle (vuokralaiselle).

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien projektisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella Ostajan alustavan projektisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet Tonttien osalta ja valinnut tämän vuoksi Ostajan mainittuja Tontteja koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Ostajan edellä mainittu alustava projektisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 3 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (16.12.2014, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Edellä mainitun perusteella Tonttien toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Ostajaa.

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Toteutussopimuksen mukaisesti Tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”). Esisopimus on Toteutussopimuksen liitteenä 4.

Esisopimuksessa sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

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

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

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

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. KIINTEISTÖKAUPPA, KAUPPAHINTA JA MÄÄRÄAJAT

6.1 RAKENTAMISTA VARTEN TARVITTAVIEN LUPIEN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

Rakennuslupa haetaan ja kauppa tehdään Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 osalta tontikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 2, Tontti 6, Tontti 3 ja Tontti 4. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua. Oletamana on kuitenkin se, että Tontti 2 toteutetaan ensimmäisenä ja että ensimmäisenä toteutettavalla tontilla tarkoitetaan tässä Esisopimuksessa todennäköisimmin Tonttia 2.

Ostajan ilmoituksen mukaan ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa noin kuusi kuukautta myöhemmin kuin Sato Oyj:n toteuttavaksi tulevan tontin 10600/1 (jäljempänä Tontti 1) rakentaminen.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tontilla 1 ja Tontilla 2 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2017 sekä Tontilla 3, Tontilla 4 ja Tontilla 6 arviolta vuonna 2018.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa mainittujen tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

6.1.2 Rakennusluvan hakeminen

- Ennen tontin myymistä tontti vuokrataan Ostajalle [ja/tai sen perustamalle ja/tai sen määräämälle] yhtiölle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin 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 jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin myyntiin saakka).
- Ostaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteuttavalle tontille rakennuslupaa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Tontille 1 on haettu rakennuslupaa edellyttäen, että Kaupunki on

tuolloin ilmoittanut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakennuskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Muussa tapauksessa Ostajan tulee hakea ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa 6 kuukauden kuluessa Kaupungin vastaavasta ilmoituksesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2016. Ostajan tulee kuitenkin kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi.

- Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille 6, Tontille 3 ja Tontille 4 rakennuslupaa siten, että
 - viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tulee tehdä viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja
 - kaikkien Ostajan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6) tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta rakennusvirasto hakee vesilain mukaista lupaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12284 merkityn kanavan toteuttamista varten.

6.1.3 Vuokrauksen ja kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

- Pitkäaikainen vuokraus tai kauppa on tehtävä ennen tontin rakentamisen aloittamista.
- Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa Tontin 1 kauppakirjan allekirjoittamisesta ja siitä, kun ensimmäisenä toteutettavan tontin rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Muussa tapauksessa mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2017, koska Kaupunki on arvioinut Tontin 2 olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli ensimmäisenä toteutettava tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen.

- Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 kauppakirjat on allekirjoitettava siten, että

- viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tulee tehdä viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja
 - kaikkien Ostajan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6) tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.
- Tontti myydään kauppakirjalla Ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle.
 - Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle [ja / tai määräämälle] yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

6.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 osalta tonttikohdaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- *Asuinrakennusoikeuden käypä yksikköhinta*

Tontin asuinrakennusoikeuden *käypä yksikköhinta* siinä tilanteessa, että asemakaavan muutosehdotukseen nro 12284 merkitty tai vastaava kanava (tai vastaava vesiaihe) toteutetaan Tontin 3 ja Tontin 4 viereen, on

- | | |
|------------|--|
| ▪ Tontti 3 | 1 000 [tuhat] euroa / k-m ² |
| ▪ Tontti 4 | 1 200 [tuhatkaksisataa] euroa /k-m ² . |
| ▪ Tontti 6 | 925 [yhdeksänsataakaksikymmentäviisi] euroa / k-m ² . |

Liikerakennusoikeuden yksikköhinta on Tonteilla 400 (neljäsataa) euroa / k-m².

- *Kanavarakenteita ja paalulaattaa koskevat vähennysperiaatteet*

Mikäli kanavarakenteet (tai vastaava vesiaihe) ja/tai paalulaatta toteutetaan, niin tällöin Tonttien kauppahinnasta vähennetään Ostajan vastuulle kuuluvia kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia seuraavasti:

Tontin 3 osalta

- kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 2 174 279 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 4 osalta

- kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 212 668 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 6 osalta

- kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 168 478 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 3 osalta

- paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 294 410 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 4 osalta

- paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 525 997 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 6 osalta

- paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 416 700 euroa (sis. alv 24 %)

Edellä mainitut vähennettävät kustannukset perustuvat liitteenä 4 olevaan Skanska Talonrakennus Oy:n laatimaan selvitykseen ja tekemään perussuunnitelmaratkaisuun.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 osalta on vähennetty myös Tontin 4 osuus (1 317 703 euroa) mainittujen tonttien kohdalle sijoittuvan kanavan kustannuksista.

Paalulaatalla tarkoitetaan sellaista paalulaattaa, joka on ollut tarkoitus toteuttaa asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12284) merkitylle tonttien 10600/1 – 6 asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle pihalueelle (ah).

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittujen kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai paalulaatasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen hyväksytään tässä Esisopimuksessa tarkoitettuisa eri tilanteissa ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) ja/tai paalulaatan toteuttaminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä.

Paalulaatan toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään kunkin tontin kaupan tai pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään Tontin 3 kaupan yhteydessä.

Osapuolet toteavat, että niillä on yhteinen tarkoitus ja tavoite asema-kaavan muutosehdotukseen nro 12284 merkityn kanavan toteuttamisesta Tontin 3 ja Tontin 4 viereen.

Skanskan laatimissa selvityksissä on ollut lähtökohtana on, että Tontin 3 ja/tai Tontin 4 viereen toteutetaan kanava (tai vastaava vesiaihe). Mikäli Tontin 3 ja/tai Tontin 4 viereen toteutetaan kuitenkin kuiva kanava, viheraihe, puisto tai muu vastaava rakenne, niin tällöin Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarvittaessa uudelleen tältä osin Tonttien kauppahinnoista tehtävät vähennykset. Lisäksi Tontin 3 ja Tontin 4 kauppahinta muodostuu tällöin siten, että Tontin 3 ja Tontin 4 edellä mainitusta asuinrakennusoikeuden käyvästä yksikköhinnasta vähennetään 100 euroa/k-m². Tontin 6 osalta ei mainittua vähennystä tehdä.

- Lopulliset toteutuneet kustannukset

Mikäli kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) ja/tai paalulaatan toteuttamisesta aiheutuneet lopulliset toteutuneet kustannukset alittavat Tontin 3, Tontin 4 ja/tai Tontin 6 kauppahinnasta edellä mainitun kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) osalta vähennetyin määrin ja/tai Tontin 3, Tontin 4 ja/tai Tontin 6 osalta edellä mainitun paalulaatan osalta vähennetyin määrin, Kaupungilla on oikeus saada Tonttien osalta Ostajalta lisäkauppahintaa kohdassa 6.3.1 mainittujen periaatteiden mukaisesti.

- Liikerakennusoikeus

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien liikerakennusoikeuden yksikköhinta on kaikissa tapauksissa 400 (neljäsataa) euroa / k-m².

6.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta määräytyy kohdassa 6.2.1 mainitun mukaisesti muodostuvan asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa / k-m²) ja liiketilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa / k-m²) sekä tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla ja liiketilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla liiketilojen rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen ottaen huomioon jäljempänä mainittu porrashuonevähennys.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin kaavakarttaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennus-oikeuden perusteella ottaen huomioon jäljempänä mainittu porrashuonevähennys.

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

Kauppahintaa ei myöskään peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

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

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavaan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohtien 6.3.1, 6.3.2 ja 6.3.3. mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esisopimuksen kohdassa 6.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 6.3.

6.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Lisäkauppahinta määräytyy Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.3.1 Kanavarakenteista ja paalulaatasta säästyvien kustannusten perusteella

Kaupungilla on oikeus saada Tonttien osalta Ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) toteuttamisesta aiheutuneet lopulliset toteutuneet kustannukset alittavat Tontin 3, Tontin 4 ja/tai Tontin 6 kauppahinnasta kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) osalta edellä kohdan 6.2.1 mukaisesti vähennetyn määrän. Tällöin lisäkauppahinta muodostuu tonttikohtaisesti edellä mainitun vähennetyn määrän ja niitä vastaavien alempien toteutuneiden kustannusten välisestä erotuksesta.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus saada Tonttien osalta Ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli paalulaatan toteuttamisesta aiheutuneet lopulliset toteutuneet kustannukset alittavat Tontin 3, Tontin 4 ja/tai Tontin 6 kauppahinnasta paalulaatan osalta edellä kohdan 6.2.1 mukaisesti vähennetyn määrän. Tällöin lisäkauppahinta muodostuu tonttikohtaisesti edellä mainitun vähennetyn määrän ja niitä vastaavien alempien toteutuneiden kustannusten välisestä erotuksesta.

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.

Sen sijaan mikäli kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) ja/tai paalulaatan toteuttamisesta aiheutuneet lopulliset toteutuneet kustannukset ylittävät edellä mainitut Tonttien kauppahinnoista vähennetyt määrät, Ostajalla ei ole oikeutta saada miltään osin Tonttien kauppahinnasta hyvitystä vastaavilta osin.

6.3.2 Rakennusoikeuden ylitysten perusteella

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 asemakaavassa niille osoitetut tontin vastaavat rakennusoikeudet (tarkistettuna porrashuonevähennyksellä).

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 rakennusluvun tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuden määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä ottaen huomioon edellä mainittu porrashuoneiden osalta rakennusoikeudesta tehtävä vähennys. Lisäkauppahintaa ei myöskään 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 kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupa-

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 Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka kun tonttia koskevan asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennusluvan/ myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

6.3.3 Asuntojen myyntihinnan perusteella

Kaupungilla on oikeus periä tontista asuntojen myyntihinnan perusteella lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta on

- Tontin 3 osalta suurempi kuin 7 000 euroa/as-m²,
- Tontin 4 osalta suurempi kuin 7 500 euroa/as-m²,
- Tontin 6 osalta suurempi kuin 6 750 euroa/as-m².

Lisäkauppahintaa peritään 20 % siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu velaton myyntihinta ylittää edellä mainitut määrät.

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

Edellä mainittu lisäkauppahinta määritetään tontin osalta toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaikki kulloinkin kyseessä olevan asunto-osakeyhtiön asunnot on myyty. Mikäli asuntoja on vielä myymättä kahta (2) kuukautta ennen tonttia ja / tai sen määräosaa omistamaan [hallitsemaan] perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista asunnon ostajille,

määritetään lisäkauppahinta jo toteutuneiden asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella sekä vielä tällöin myymättömien asuntojen osalta voimassaolevan myyntihinnaston mukaisten asuntojen velattomien kauppahintojen perusteella. Mikäli tällöin myymättä olevat asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti.

Mikäli tontti toteutetaan mallilla, jossa tontti myydään Ostajan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa tontin edelleen Ostajan perustamalle asuntoyhtiölle siten, että asuntoyhtiöllä on osto-optio tonttiin (ns. valinnainen vuokratontti-malli), tontin lisäkauppahinta määritetään tontille rakennettavien asuntojen myyntihinnaston mukaisen yhteenlasketun velattoman kauppahinnan perusteella ennen kuin asunnot laitetaan myyntiin asuntokauppalaan tarkoittamalla tavalla. Mikäli asunnot myydään voimassaolevaa myyntihinnastoa korkeammalla hinnalla, tarkistetaan perittävää lisäkauppahintaa tätä vastaavasti. Edelleen lisäkauppahintaa määritettäessä asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet lisätään yhteenlaskettuun velattomaan kauppahintaan kuitenkin niin, että lunastettaviin tonttiosuuksiin sisältyviä tehtyyn tonttikauppaan perustuvia varainsiirtoveroja ja kuluja sekä mahdollisia elinkustannusindeksikorotuksia ei huomioida.

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

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

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

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa asuntojen myyntihinnan perusteella siihen saakka, kunnes kaikkien tontilla sijaitsevien asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat tulleet myydyiksi tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus periä edellä

mainituin tavoin määriteltävää lisäkauppahintaa myös mainitun ajankohdan jälkeen.

6.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

Ostaja suorittaa Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 kauppahinnan tonttikohtaisesti Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

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

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

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpanntioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

7. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6 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 laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja,

kuten esimerkiksi Ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja periä Ostajalta sopimussakkoa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa

- esitettyjä kerrosalamääriä
- esitettyä massoitteita
- esitettyjä rakennusten korkeuksia
- esitettyjä rakennustyyppiejä
- esitettyä arkkitehtonista yleisilmettä
- esitettyjä julkisivumateriaaleja
- selvittämään yhteiskäyttöautopalvelun mahdollisuutta
- esitettyä energia- ja hiilijalanjäljen simulointia
- esitettyä kaupunkiviljely- ja viherkattoratkaisua
- esitettyä älykästä taloautomaatiota ja siihen liittyviä ratkaisuja tavoitteena on energiatehokkuustavoitetta 25 % määräyksiä SRMK D3 2012 paremman energiatehokkuustason saavuttaminen, kuitenkin siten, että asiassa saavutetaan vähintään 15 % mainittuja määräyksiä parempi energiatehokkuustaso

Sen sijaan Ostaja ei tule välttämättä toteuttamaan kannenalaista pysäköintiä Suunnitelmassa esitettyssä laajuudessa, vaan Tonttien autopaikat tullaan toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 [lainvoimaisen asemakaavan muutoksen] autopaikka-vaatimusten mukaisesti.

- Tontille 6 on toteutettava Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 5 970 k-m² ja liiketilaa vähintään 280 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Tontille 3 on toteutettava Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 380 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

- Tontille 4 on toteutettava Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 8 010 k-m² ja liiketilaa vähintään 120

k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

- Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 75 as-m². Mainittua sitovaa perheasuntovaatimusta voidaan tarkastella Tonttien osalta kokonaisuutena. Mikäli ensin toteutettavan/ensimmäisiksi toteutettavien tonttien asunnot ovat erittäin pieninä asuntoina, Ostaja on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen mainitun perheasuntovaatimuksen täyttämistä kokonaisuutena Tonttien osalta.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttää tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta rakennusvirasto hakee vesilain mukaista lupaa kanavan toteuttamista varten.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen [nro 12284] ja Tarjouspyynnön sekä liitteen 5 mukaisesti Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 rajoittuvan Verkkosaarenkanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuurin kerralla valmiiksi Tontin 3 rakentamisen yhteydessä (viimeistely ja osa pintarakenteista tehdään kuitenkin tontille 4 toteutettavan asuinrakennuksen toteutuksen yhteydessä) ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että rantamuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatutasoa).

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan rantamuurin Tontille 3 ja Tontille 4 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston ja tarvittaessa Tontin 1 kanssa, yhteensovittamaan rantamuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) ja muiden yleisten alueiden ja tarvittaessa Tontin 1 toteutukseen sekä hyväksyttämään rantamuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Edellä mainitut ehdot ovat voimassa, mikäli lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutokseen [nro 12284] sisältyy Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 kokonaan tai osittain rajoittuva kanava (tai vastaava vesiaihe).

Mikäli sen sijaan Tontin 3 ja Tontin 4 viereen on toteutettava kokonaan tai osittain kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) korvaava kuiva kanava, viheraihe, puisto tai muu vastaava rakenne, niin tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille 3 ja Tontille 4 niitä rajaavan rakenteen (tukimuurin) kerralla valmiiksi Tontin 3 rakentamisen yhteydessä ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että tukimuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatutasoa).

Tällöin Ostaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tukimuurin Tontille 3 ja Tontille 4 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston ja tarvittaessa Tontin 1 kanssa, yhteensovittamaan tukimuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kuivan kanavan, viheraiheen, puiston tai muun vastaavan rakenteen ja muiden yleisten alueiden ja tarvittaessa Tontin 1 toteutukseen sekä hyväksyttämään tukimuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Rantamuurin [tai tukimuurin] kustannukset kohdistetaan tällöin Tonteille liitteestä 4 ilmenevällä tavalla. Tontteihin kohdistuvat kustannukset huomioidaan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti mainittujen tonttien kauppahinnoissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin kukin tontti omistaa siihen rajautuvan rantamuurin [tai tukimuurin] rakenteet ja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mainittujen rakenteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä korjauksista, ellei osapuolten välillä muuta sovita.

- Ostaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tässä 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.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Tontin 1 rakentaminen on alkanut ja mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Muussa tapauksessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen on aloitettava kuitenkin viimeistään 31.3.2018 edellyttäen, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

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

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi (rakentamisen alkamiseksi) katsotaan sen tontin osalta, jolle kannenalainen pysäköintilaitos sijoittuu, pysäköintikellareiden valu.

- Kaikkien Ostajan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6) tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Viimeinenkin tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontille 10601/1 sen länsi- ja pohjoispuolelta yleiselle alueelle sijoittuvan työmaa-alueen erillisellä vuokrasopimuksella tontin toteutusvaiheiden valmistumisen edellyttämässä aikataulussa Kaupungin vastaavissa tilapäisissä vuokrauksissa noudattamin vuokrin ja sopimusehdoin. Kaupungilla on kuitenkin oikeus pakottavasta syystä seuraamuksitta ja kuluitta osoittaa myös tilapäisen vuokrauksen aikana mainitulle tontille muukin po. käyttöön soveltuva työmaa-alue edellytetyssä aikataulussa ja vastaavin ehdoin mahdollisimman läheltä po. tonttia.
- Kaupunki vuokraa Ostajalle työmaata sekä rantamuurin ja paalu- laatan toteuttamista varten tarvittavat alueet erillisellä vuokrasopimuksella Kaupungin vastaavissa tilapäisissä vuokrauksissa noudattamin vuokrin ja sopimusehdoin.

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

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 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 vahingonkorvauksen perimiseen.

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

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

Mikäli tontin kauppahinnan maksaminen tai tontin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

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

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määrättyväälle kauppahinnalle korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan

alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

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

9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 osalta noudatetaan kohdan 9. osalta tonttikohtaisesti, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Esisopimuksen, Tonttien kauppakirjojen sekä Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuustustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontit ja Tontti 2 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Ostaja on muutoinkin suorittanut Tonttien ja Tontin 2 osalta kaikki tähän Esisopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2027 saakka.

Skanskalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Ostaja on luovuttanut tämän Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2017 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 31.12.2027 loppuun saakka. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainit-tuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaika.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tonttien ja Tontin 2 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

9.2. 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 määrätty, eikä

ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- Tontin 6 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

9.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien kauppakirjoissa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 3 osalta liitteenä 6, Tontin 4 osalta liitteenä 7 ja Tontin 6 osalta liitteenä 8 olevia ehtoja, jotka sisältävät myös Verkkosaaren eteläosan alueelliset varausehdot, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä tähän Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on

- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.
- Tontin 6 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa, mikäli Ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

9.4. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- 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 suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Esisopimus Skanskan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

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

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

Kaupunki saa purkamistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

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.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

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

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

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ 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 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä

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

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

12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2026 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

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

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Tämä Esisopimus on voimassa ehdolla, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi Tonttien osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisessa muodossa.

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

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

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

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

14. MAKSUT

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

15. LIITTEET

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Asemakaavan muutosehdotus nro 12284 (kslk 18.11.2014) |
| Liite 2 | Tarjouspyyntö liitteinen (27.6.2013 päivätty hakuohje) |

- Liite 3 Lopullinen projektisuunnitelma (16.12.2014)
 Liite 4 Selvitys Verkkosaaren asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin 10600 alueelle toteutettavan kanavamuurin ja paalulaatan kustannusten muodostumisesta, jakamisesta ja todentamisesta 11.12.2014/Skanska Talonrakennus Oy.
 Liite 5 Verkkosaaren kanavamuuriluonnokset 17.11.2014/ Skanska”.
 Liite 6 Tontin 10600/3 kauppakirjan lisäehdot
 Liite 7 Tontin 10600/4 kauppakirjan lisäehdot
 Liite 8 Tontin 10600/6 kauppakirjan lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2014

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
 kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Skanska Talonrakennus Oy
 Y-tunnus 1772433-9
 Nauvontie 18, PL 114
 00101 Helsinki

N.N
 yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä kuun .päivänä 2014

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 2014

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

LIITE KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN
(TONTTI 10600/3)

(9.2 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

- 1 [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Kalasatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.
- 2 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

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

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

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.
- 3 [Energiatehokkuusehto]

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

Tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset määräyksien 2007 mukaisesti, ellei

kiinteistölautakunta painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostamista esittämään Kaupungille energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

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

4 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

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

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

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

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

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

5 [Työmaaehto]

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

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

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

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

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

Edellä mainittujen päätösten perusteella Ostaja on velvollinen noudattamaan muun muassa jäljempänä

kohdissa 7 – 10 mainittuja ja tässä Esisopimuksessa [kaupassa] tarkennettuja Verkkosaaren eteläosan lisäehtoja.

7 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille [osakkeenomistajilleen].

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

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

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

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

Ostaja on tietoinen, että Verkkosaaren eteläosan alue, jolla Tontti sijaitsee, ei kuulu Kalasataman Palvelu Oy:n

toiminta-alueeseen 1 (aloitusalueeseen). Palveluyhtiön tarkoitus on kuitenkin laajentaa toiminta-alueitaan toiminta-alueelta 1 asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan vaiheittain muille Kalasataman tuleville toiminta-alueille [sopimusalueille]. Verkkosaaren eteläosan arvioidaan sijaitsevan nykyisten suunnitelmien mukaan toiminta-alueella 2.

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

8 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

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

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

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan

suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10600 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10600 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja – syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määrämällä tavalla.

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

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

9 [Logistiikkasuunnitelmat]

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

10 [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen Tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

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

11 [11-14 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10600 alueelle [tontille 10600/x] tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

12 Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

13 Tonteilla 10600/1-6 (tai niistä muodostettavilla tonteilla) on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten tontin 10600/x alapuoliseen tilaan pysäköintilaitokseen [xxx] toteutettavaa teknistä tilaa.

14 Tontit 10600/1-6 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä

teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10600/1-6 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

15 [Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Tontin 10600/3 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

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

Tontilla on voimakkaasti pilaantunutta, jätejakeita sisältävää maaperää.

Voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä puhdistetaan Kaupungin toimesta ennen Tontin rakentamista.

Muutoin Tontin maaperä kunnostetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä. Kunnostus toteutetaan Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

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

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radon-putkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Ostajan tulee ilmoittaa Kaupungille (tonttiosastolle, johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi

viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

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

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

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

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja Tontin käytölle.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta

puhdistamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän ajallista ja muuta haittaa Ostajan rakennushankkeelle.

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

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun Kaupungin ai-emmin tekemät / teettämät puhdistamistoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia eikä tämä johdu Ostajan Kaupungin tai tämän määräämän antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun Kaupungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Ostaja.

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

17 [Rasite-ehto]

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

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

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

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

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

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

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

Lisäksi Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä ja Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuolloilta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

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

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

19 [Johtoehto]

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

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla, mikäli Tontille laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen

ulkopuolelle. Tällöin Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian selvittämiseksi Kaupunkiin. Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

20 [Maanalaiset hankkeet]

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

21 [Rakennusjätteet ym.]

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

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

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen

maaperän puhdistamisesta tai Tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

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

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

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

- 23 Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

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

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

LIITE KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN
(TONTTI 10600/4)

(9.2 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

1 [Yhteistyöehto]

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

2 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

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

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

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

3 [Energiatehokkuusehto]

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

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

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostamista esittämään Kaupungille energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

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

4 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

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

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

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

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

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien

kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tonttinsa osalta.

5 [Työmaaehto]

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

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

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

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

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

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

7 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille [osakkeenomistajilleen].

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

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

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

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

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

[sopimusalueille]. Verkkosaaren eteläosan arvioidaan sijaitsevan nykyisten suunnitelmien mukaan toiminta-alueella 2.

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

8 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

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

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

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

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

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10600 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistotekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10600 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määrämällä tavalla.

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

mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eivätkä kustannuksista.

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

9 [Logistiikkasuunnitelmat]

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

10 [Ympäristötaiteellinen maksu]

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

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

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

11 [11-14 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10600 alueelle [tontille 10600/x] tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

12 Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

13 Tonteilla 10600/1-6 (tai niistä muodostettavilla tonteilla) on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten tontin 10600/x alapuoliseen tilaan pysäköintilaitokseen [xxx] toteutettavaa teknistä tilaa.

14 Tontit 10600/1-6 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10600/1-6 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

15 [15 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Tontin 10600/4 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

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

Tontilla saattaa olla voimakkaasti pilaantunutta, jätejakeita sisältävää maaperää.

Voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä puhdistetaan Kaupungin toimesta ennen Tontin rakentamista.

Muutoin Tontin maaperä kunnostetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä. Kunnostus toteutetaan Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

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

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radon-putkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

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

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

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

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

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja Tontin käytölle.

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

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

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun Kaupungin aiemmin tekemät / teettämät puhdistamistoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia eikä tämä johdu Ostajan Kaupungin tai tämän määräämän antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun Kaupungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Ostaja.

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

17 [Rasite-ehto]

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

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 10600 tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta peria tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista

oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

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

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

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

18

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

Lisäksi Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä ja Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

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

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

19 [Johtoehto]

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

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

20 [Maanalaiset hankkeet]

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

21 [Rakennusjätteet ym.]

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

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

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

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

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

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

- 23 Jos Ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, Ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

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

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

LIITE KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN
(TONTTI 10600/6)

(9.2 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

1 [Yhteistyöehto]

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

2 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

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

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

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

3 [Energiatehokkuusehto]

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

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

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostamista esittämään Kaupungille energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

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

4 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

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

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

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

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

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien

kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tonttinsa osalta.

5 [Työmaaehto]

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

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

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

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

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

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

7 [Alueellinen palveluyhtiö]

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille [osakkeenomistajilleen].

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

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

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

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

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

[sopimusalueille]. Verkkosaaren eteläosan arvioidaan sijaitsevan nykyisten suunnitelmien mukaan toiminta-alueella 2.

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

8 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

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

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

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

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

Kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus määrätä korttelia 10600 palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja myös tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin 10600 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys ja jätehuolto järjestetään Kaupungin määrämällä tavalla.

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

mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eivätkä kustannuksista.

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

9 [Logistiikkasuunnitelmat]

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

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua Kaupungin hyväksymää Tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Verkkosaaren eteläosan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

10 [Ympäristötaiteellinen maksu]

Ostaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa Tontille merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Kaupungille (kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle) tai muulle Kaupungin ilmoittamalle

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

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

11 [11-14 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10600 alueelle [tontille 10600/x] tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätehuoltoa varten siihen saakka, kunnes alueellinen putkikeräysjärjestelmä otetaan tonttien osalta käyttöön.

12 Tonteilla 10600/1-6 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

13 Tonteilla 10600/1-6 (tai niistä muodostettavilla tonteilla) on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10600/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätehuoltoa varten sekä niitä varten tontin 10600/x alapuoliseen tilaan pysäköintilaitokseen [xxx] toteutettavaa teknistä tilaa.

14 Tontit 10600/1-6 tai niistä muodostettavat tontit ovat velvollisia keskenään sopimaan mainittujen yhteisen väliaikaisen jätekatoksen, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja -pisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien 10600/1-6 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

15 [15 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Tontin 10600/6 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat säilyvät ensisijaisesti mainitun Tontin asukkaiden käytössä.

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

Tontilla saattaa olla voimakkaasti pilaantunutta, jätejakeita sisältävää maaperää.

Voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä puhdistetaan Kaupungin toimesta ennen Tontin rakentamista.

Muutoin Tontin maaperä kunnostetaan Ostajan toimesta Tontin rakentamisen yhteydessä. Kunnostus toteutetaan Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

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

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radon-putkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

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

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

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

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

Jos Tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, Ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla. Tarkkailun raportit toimitetaan Ostajalle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Kaupunki sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa Ostajan rakennushankkeelle ja Tontin käytölle.

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

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

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun Kaupungin ai-emmin tekemät / teettämät puhdistamistoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia eikä tämä johdu Ostajan Kaupungin tai tämän määräämän antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun Kaupungin vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin maaperän puhdistamistoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan Ostaja.

Edellä mainittu ei koske Ostajan toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle.

17 [Rasite-ehto]

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

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

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

oikeuksista tai yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

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

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

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

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

Lisäksi Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä, Helen Kaukolämmöltä ja Helen Jäähdytykseltä, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Kalasatamaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

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

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

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

19 [Kevyen liikenteen reitti]

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

20 [Pelastusreitti]

Tonteilla 10600/5 ja 6 on oikeus korvauksetta käyttää tontille 10600/7 toteutettavaa asemakaavan muutokseen nro XXX (nro 12284) merkittyä yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettua reittiä, jolla huoltoajo tulee sallia, (pp/h), niitä palvelevana pelastusreittinä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 10600/7 myyntiasiakirjoihin (kiinteistökaupan esisopimus, kauppakirja) on tarkoitus sisällyttää tontin omistajaa koskeva velvollisuus korvauksetta sallia mainitun kevyen liikenteen reitin käytön tontteja 10600/5 ja 6 palvelevana pelastusreittinä. Lisäksi tontin 10600/7 omistajan on mainittujen myyntiasiakirjojen mukaan otettava kevyen liikenteen reitin käyttö pelastusreittinä huomioon suunnittelussaan, rakentamisessaan, aikatauluissaan ja käytössään siten, että pelastusreitti on tonttien 10600/5 ja 6 käytettävissä niiden valmistumisen ja käyttöönoton hyväksynnän edellyttämässä aikataulussa.

Tontit 10600/5 ja 6 vastaavat mainitun pelastusreitit toteuttamisesta aiheutuvista normaaliin kevyen liikenteen

raitin suunnitteluun ja rakentamiseen sekä kunnossa- ja puhtaa-napitoon, talvikunnossapito mukaan lukien, nähden ylimääräisistä kustannuksista ja pelastusreitien käytön edellyttämästä ylläpidosta ym. tontille 10600/7.

Tontit 10600/5, 6 ja 7 ovat velvolliset keskenään sopimaan tarkemmin mainitun pelastusreitien toteuttamista, käyttöä, kunnossa- ja puhtaanapitoa, uudistamista ja peruskorjaamista sekä kustannusten jakoa koskevista ehdoista sekä perustamaan pelastustietä varten tarvittavat rasitteet ym. Kaupungilla on oikeus sisällyttää asiaa koskevat tarkemmat ehdot kauppakirjoihin.

21 [Johtoehto]

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

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

22 [Maanalaiset hankkeet]

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

23 [Rakennusjätteet ym.]

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

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

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

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

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

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

- 25 Jos ostaja ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 euroa.

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

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