final 10.12.2015/mt

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:

Rakennusliike Lapti Oy
Y-tunnus 0788291-5
Äyritie 8B
01510 Vantaa

(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 Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 (lainvoimainen 10.10.2014) mukaisen korttelin 10633

- ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava noin 1 227 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 227 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”tontti”) ja

- ohjeellista kaavatonttia 4 vastaava noin 899 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 899 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 4” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 2 ja Tontti 4 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutokseen merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

Lisäksi Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien Tonttien lisäksi asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10633 ohjeellisen kaavatontin 1 (jäljempänä ”Tontti 1” tai ”tontti”) ja ohjeellisen kaavatontin 3 (jäljempänä ”Tontti 3” tai ”tontti”). Tontti 1 ja Tontti 3 ovat siten osa Ostajan toteutussopimuksen mukaisesti toteuttamaa kokonaisuutta. Kaupungin tarkoitus on vuokrata Tontti 1 ja Tontti 3 pitkäaikaisesti Ostajalle (vuokralaiselle).

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN, TAVOITTEET JA RATKAISEMINEN

Helsingin kaupunki järjesti 31.3. – 17.6.2015 Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 31.3.2015 päivätty hakuohje ”KALASATAMAN SOMPASAAREN ASUINKORTTELEITA 10631, 10633 JA 10635 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 31.3.2015” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 17.6.2015 klo 15.00.

Ostaja on osallistunut Kilpailuun, jossa menettelyssä Ostaja on valittu neuvotteluihin Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta. Neuvottelujen perusteella on saatettu Ostajan alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 3 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi KAUPUNKITALOT (9.12.2015, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Ostajaa.

Kaupungin ja Ostajan välillä solmitaan samanaikaisesti tämän esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa toteutussopimus (jäljempänä ”Toteutussopimus”).

4.2 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Toteutussopimuksen mukaisesti Tontin 2 ja Tontin 4 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”) osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä.

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

Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 2 ja Tontin 4. Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2 ja Tontin 4 Ostajalle tämän perustamien ja / tai määräämien yhtiöiden lukuun Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen 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 Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Esisopimuksen 13. kohdan mukaisia asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Ostajan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien luovuttamista, kauppahinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Esisopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intres-

sit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.3 KIINTEISTÖN KAUPPOJEN ENNAKKOEHTO

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

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. KIINTEISTÖKAUPPA, KAUPPAHINTA JA MÄÄRÄAJAT

6.1 RAKENTAMISTA VARTEN TARVITTAVIEN LUPIEN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

Rakennuslupa haetaan ja kauppa tehdään Tontin 2 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 2. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2017.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymät-ä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

6.1.2 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muu-

tokseen 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 tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

- Ostaja (vuokralainen) on velvollinen hakemaan Tontille 1 tai ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun kaupunki on ilmoittanut mainitun tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille 1 tai ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 31.12.2016.

- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tontin 1 tai ensimmäisenä toteutettavan tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi sekä muuten hakea rakennuslupia hyvissä ajoin ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetut määräajat.

6.1.3 Pitkäaikaisen vuokrauksen ja kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

- Pitkäaikainen vuokraus tai kauppa on tehtävä ennen tontin rakentamisen aloittamista.

- Tonttia 1 tai ensimmäisenä toteutettavaa tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

- Mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.6.2017, koska Kaupunki on arvioinut Tontin 1 olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

  Mikäli Tontti 1 tai 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 2 ja Tontin 4 kauppakirjat on allekirjoitettava siten, että

  - viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tai pitkäaikainen vuokrasopimus tulee tehdä viimeistään kolmen (3) vuoden ku-

luessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja

- kaikkien Ostajan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään viiden (5) 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 2 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- *Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on

- Tontti 2 1 300 [tuhatkolmesataa] euroa / k-m²
- Tontti 4 1 300 [tuhatkolmesataa] euroa /k-m².

- *Liikerakennusoikeuden yksikköhinta*

Tonttien liikerakennusoikeuden yksikköhinta on 500 (viisisataa) 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 asuin-rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja liiketilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla liiketilojen rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

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

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 ja 6.3.2.

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 2 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.3.1 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.

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 rakennusluvan 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. 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 kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asuntoosakeyhtiölle 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 hyväksytty säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

6.3.2 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 2 osalta suurempi kuin 7 500 euroa/as-m²,
- Tontin 4 osalta suurempi kuin 7 500 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 omistusasuntotarkoituksiin, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Ostaja on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan Kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen tai saamatta jäämisen johdosta.

Edellä mainittu lisäkauppahinta määritetään tontin osalta toteutuneiden velattomien asuntojen kauppahintojen perusteella viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua 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 asuntokauppalain 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 asuntokauppalain 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 lisäkauppa-hinnasta 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 valitsemalle 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

Ostaja suorittaa Tontin 2 ja Tontin 4 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 lisäkauppa-hinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä esimerkiksi 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 kiinteistöpanttioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

7. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA MÄÄRÄAJAT

Tontti 2 ja Tontti 4 toteutetaan tonttikohtaisesti Toteutussopimuksen 6. kohdassa (Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet) mainittujen ehtojen ja periaatteiden sekä lisäksi muun muassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille 2 on toteutettava Suunnitelman, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 3 400 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen osalta.

  Tontille 4 on toteutettava Suunnitelman, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 2 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen osalta.

- Vapaarahoitteisten omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 as-m².

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

- Tämän vuoksi Tontin 1 tai ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tontin 1 tai ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa kuitenkin viimeistään 30.6.2017 edellyttäen, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

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

- 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 ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen.

- Kaikkien Ostajan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään viiden (5) 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 käyttöönotettavaksi.

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

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 2 ja Tontin 4 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 rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin 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 ilmoitta-

maan 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 hyväksyttävinä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

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

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

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

9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin 2 ja Tontin 4 osalta noudatetaan kohdan 9. osalta tonttikohtaisesti, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava Toteutussopimuksen mukaisesti tämän Esisopimuksen, Tontin 2 ja Tontin 4 kauppakirjojen sekä Tontin 1 ja Tontin 3 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkainen takaus.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut Kaupungille edellä mainitun Toteutussopimuksen mukaisen vakuuden Toteutussopimuksen, mainittujen pitkäaikaisten vuokrasopimusten, tämän Esisopimuksen ja Esisopimuksen nojalla allekirjoitettavien kiinteistöjen kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

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 Esisopimuksessa ja Tonttien kauppakirjoissa:

- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

9.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien kauppakirjoissa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 2 ja Tontin 4 osalta liitteenä 4 olevia ehtoja, jotka sisältävät myös Sompasaaren 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.

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 esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

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

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

Esisopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta, 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 neuvotteluin, ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä.

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

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

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee 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 31.12.2022 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan 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 velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle 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 muutos nro 12200
Liite 2	Tarjouspyyntö liitteineen (27.6.2013 päivätty hakuohje)
Liite 3	Lopullinen projektisuunnitelma ”KAUPUNKITALOT’ (9.12.2015)
Liite 4	Tonttien 10633/2 ja 4 kauppakirjan lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2016

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx

kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Rakennusliike Lapti Oy

N.N yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, Rakennusliike Lapti 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 2016

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 2016

kiinteistöviraston hallinto-osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-osaston apulaisosastopäällikkö

LIITE 5

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN 9.3 KOHTA: TONTTIEN 10633/2 ja 4 KAUPPAKIRJOISSA NOUDATETTAVIA EHTOJA

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 12200 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 28.9.2015), 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 [Rakennusten energiatehokkuus]

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

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

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostamista esittämään Kaupungille Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen

energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

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

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 5.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) päätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja, kuten Kalasataman Sompasaaren 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 joko nykyiseen alueelliseen palveluyhtiöön, Kalasataman Palvelu Oy:hyn, tai perustettavaan uuteen palveluyhtiöön. Mainitut yhtiöt tuottavat omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille [osakkeenomistajilleen].

Ostaja on velvollinen tekemään nykyisen tai perustettavan palveluyhtiön kanssa Kalasataman xx. toiminta-alueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen tai

muun vastaavan sopimuksen ja 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 tai uusi palveluyhtiö on perustettu po. Tontin alueelle.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin nykyiselle tai perustettavalle palveluyhtiölle laskutusosoitteen osakkeiden merkintähintojen [omarahoitusosuuden ja indeksitarkistuksen] laskutusta varten (Jouni Lehikoinen, Realia Isännöinti Oy, Hitsaajankatu 20, 00810 Helsinki, +358 10 228 4968, jouni.lehikoinen@realia.fi)

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

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

Ostaja on tietoinen, että Sompasaaren alue, jolla Tontti sijaitsee, ei kuulu Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-alueeseen 1 (aloitusalueeseen). Palveluyhtiön toiminta-aluetta on kuitenkin tarkoitus laajentaa nykyiseltä toiminta-alueelta 1 asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan vaiheittain muille Kalasataman tuleville toiminta-alueille [sopimusalueille]. Sompasaaren arvioidaan sijaitsevan nykyisten suunnitelmien mukaan uuden perustettavan palveluyhtiön toiminta-alueella.

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

8 [Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä]

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

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

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset.

Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

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

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

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

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

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

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä korttelia 10633 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 10633 muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja – syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

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

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

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

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräys-järjestelmää 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 [11-13 jäteputkijärjestelmään liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10633/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön korttelin 10633 alueelle [tontille 10633/x] tarvittaessa toteutettavia jätekatoksia tontteja palvelevaa väliaikaista jätteen keräystä ja jätehuoltoa varten.

Tonteilla 10633/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10633/x toteutettavaa korttelikohtaista kierrätyshuonetta sellaisen jätteen keräystä varten, mitä ei hoideta alueellisella putkikeräysjärjestelmällä.

12 Tonteilla 10633/1-4 (tai niistä muodostettavilla tonteilla) on oikeus käyttää niiden yhteiseen käyttöön tontille 10633/x toteutettavia alueelliseen putkikeräysjärjestelmään kuuluvia syöttöasemia ja syöttöpisteitä tontteja palvelevaa sekä järjestelmän tarkoittamaa ja hoitamaa jätteen keräystä varten sekä niitä varten tontin 10633/x alapuoliseen tilaan pysäköintilaitoksen [xxx] toteutettavaa teknistä tilaa.

13 Tontit 10633/1-4 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 10633/1-4 tai niistä muodostettavien tonttien kesken asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

14 [14-17 Autopaikkojen järjestämiseen liittyviä ehtoja]

Tonteilla 10633/1, 2, 3 ja 4 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat pääosin yhteispihatontille (AH) 10633/5 ja osin tontille (AK) 10633/x toteutettavaan yksityiseen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

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

15 Tonteilla 10633/1, 2, 3 ja 4 on oikeus ajoon ja kulkuun tontille (AH) 10633/5 ja sille sijoitettavaan kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sekä hallinnoimilleen autopaikoille. Samoin tonteilla 10633/1, 2, 3 ja 4 on oikeus käyttää pysäköintilaitoksen yhteistä ilmanvaihtoa ja savunpoistojärjestelmää, hiekan- ja rasvanerotuskaivoja, viemäriä sekä salaojitusjärjestelmää.

Tontit 10633/1 – 4 ovat velvollisia sopimaan keskenään mainittujen järjestelmien, viemärin ja kaivojen sekä pysäköintilaitoksen ja sen ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Ellei muuta perustetta sovita, kustannukset jaetaan tonttien asemakaavan ja rakennuslupaan perustuvien autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa, mutta salaojajärjestelmän osalta tonttien asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (k-m²) mukaisessa suhteessa.

16 Kaupunki luovuttaa tonttien 10633/1 – 4 autopaikoituksen järjestämistä varten yhteisesti määräosin xxxx, xxxx, xxxx ja xxxx tontin 10633/5 alapuolisen kannenalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten erillisellä vuokrasopimuksella, jossa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10633/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

17 Tontit 10633/1, 2, 3 ja 4 on velvollinen korvauksetta sallimaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen ja sen poistoilmanhormin, hyökkäys- ja poistumisteiden sekä mahdollisten muiden rakenteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, ylläpidon ja uudistamisen sekä kulun po. pysäköintilaitokseen tontillaan.

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

Tonttien 10633/1, 2, 3 ja 4 sekä yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on pysäköintilaitoksen seinän sisäpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

18 Maaperäehto

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

Tontin maaperä puhdistetaan Ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen

25.3.2015 / 38 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

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

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

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

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

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

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

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

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden

kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun Tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12200 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli alueen maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa Ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja vastaa kuitenkin Tontin pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut Ostajan toiminnasta ennen Tontin omistusoikeuden siirtymistä ja/tai sen jälkeen. Samoin Ostaja vastaa hallinta- ja omistusaikanaan Tontin pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen Ostajalle.

19 [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen Tontin osalta yhdessä korttelin 10633 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

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

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

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

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

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

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

20 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.

21 [Johtoehto]

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

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla. Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä myyjän (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

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 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.

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