

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

(jäljempänä "**Myyjä**")

OSTAJA Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarovsalmenkatu 15, 02601 Espoo
(jäljempänä "**Ostaja**")

Jäljempänä yhdessä: "**Osapuolet**" tai erikseen "**Osapuoli**"

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta, 2.10.2014 (478 §)
Kaupunginhallitus, 17.11.2014 (1203 §)
Kaupunginvaltuusto, 26.11.2014 (8 §)
Kiinteistölautakunta, 28.4.2015 (4 §)
Kiinteistölautakunta, xx.xx.2015 (xx §)
Kaupunginhallitus, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginvaltuusto, x.x.2015 (xx §)

3. KAUPAN KOHDE

Liitekartan 1 osoittama noin 8 588 m²:n suuruinen määräala, joka muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 254 tontista 1 (kiinteistötunnus 91-20-254-1).

Jäljempänä "**Tontti**".

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 ohjeellisesta tontista 2 ja sillä sijaitsevasta ns. Bunkkeri-rakennuksesta (jäljempänä: ”**Bunkkerin rakennus**”) toteutuskilpailun.

Toteutuskilpailu järjestettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, josta siirryttiin [•] neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyn päätyttyä laadittiin 29.3.2016 päivätty tarjouspyyntö (jäljempänä: ”**Tarjouspyyntö**”) ja siihen sisältynyt 22.12.2015 päivätty hankekuvaus (jäljempänä: ”**Hankekuvaus**”).

Tarjouspyyntö on tämän Esisopimuksen liitteenä nro 4 ja Hankekuvaus on tämän Esisopimuksen liitteenä 5.

Ostaja on 31.3.2016 esittänyt kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen (jäljempänä: ”**Tarjous**”) ja siihen sisältyvän kilpailuehdotuksen (jäljempänä: ”**Kilpailuehdotus**”).

Tarjous ja Kilpailuehdotus ovat tämän Esisopimuksen liitteenä 2.

Tällä kiinteistökaupan esisopimuksella (edellä ja jäljempänä: ”**Esisopimus**”) on tarkoitus sopia Myyjän ja Ostajan välillä Ostajan velvollisuudesta ostaa ja Myyjän velvollisuudesta myydä Esisopimuksen kohdassa 3. tarkemmin yksilöity Tontti. Tontti myydään kokonaisuudessaan yhdellä kiinteistökaupalla ja yhteisesti määräosin Ostajalle ja/tai tämän myöhemmin perustaman/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun.

Osapuolet toteavat, että SRV Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista on lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella (jäljempänä: ”**Toteutussopimus**”) ja sen liitteillä. Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

Myyjän tarkoituksena on myydä Tontti ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus Ostajalle ja vuokrata Ostajalta tämän Bunkkerin rakennukseen toteuttamat liikunta- ja uimahallitilat erikseen allekirjoitettavan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

5. KIINTEISTÖKAUPAN EDELLYTYKSET

Tonttia koskeva asemakaavatilanne ilmenee Hankekuvauksen kohdasta 3.3.

Tontin Kilpailuehdotuksen mukainen toteuttaminen edellyttää voima-olevan asemakaavan muuttamista, jolloin vastaisuudessa laadittavan asemakaavan muutoksen (jäljempänä: ”**Kaavamuutos**”) voimaantulo on osaltaan yksi edellytys Tonttia koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemiselle.

Kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämä Kaavamuutos tehdään ns. kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä Ostajan ja Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Ostaja sitoutuu lisäksi kehittämään Kilpailuehdotusta yhteistyössä Helsingin kaupungin liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää lopulta kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä Esisopimuksella sovita eikä voida sopia mainitun Kaavamuutoksen lopullisesta sisällöstä.

Helsingin kaupunki käsittelee Kilpailuehdotuksen Ideasuunnitelman toteuttamisen edellyttämän Kaavamuutoksen normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti.

Sitomattomana tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo viimeistään 31.5.2017, mikäli kaavasta ei valiteta hallinto-oikeuteen.

Osapuolet toteavat, että ellei niiden kesken erikseen kirjallisesti toisin sovita, Tonttia koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytyksenä on, että kaikki jäljempänä luetellut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset 1 – 7 sekä jäljempänä kohdassa 10. mainitut kaupanteon edellytykset ovat toteutuneet:

- 1) Tonttia koskeva Kaavamuutos kaavamerkinnällä "YUA" (=Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten kortteli-alue) sisältäen asuinrakennusoikeutta vähintään 20.000 k-m² ja liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeutta vähintään 13.000 k-km² ja liiketilojen rakennusoikeutta vähintään 300 k-km² on lainvoimainen ja kuulutettu sekä kaavanmukainen uusi tontti muodostettu;
- 2) Ostaja on löytänyt Tontille rakennettaville liikunta- ja uimahallitiloille sekä liiketiloille ulkopuolisen sijoittajan viimeistään 31.10.2016 mennessä;
- 3) Tontilla sijaitsevan Bunkkerin rakennuksen osittainen purkulupa sekä rakennuslupa mahdollistaen liikunta-, uimahalli- ja liikehuoneistojen rakentamisen Tontille on tullut voimaan;
- 4) Bunkkerin rakennuksen tiloista tehdyt vuokrasopimukset ovat päättyneet ja tilat ovat vapautuneet vuokralaisten hallinnasta Myyjän Ostajalle toimittaman kirjallisen ilmoituksen mukaisesti;
- 5) Myyjä on teettänyt Bunkkerin rakennuksen haitta-aineselvityksen viimeistään 31.10.2016 mennessä ja hyväksynyt sen tulokset;
- 6) Ostaja on suorittanut Bunkkerin rakennuksen teknisen due diligence-tarkastuksen viimeistään 31.10.2016 mennessä ja hyväksynyt sen tulokset todeten mm. Bunkkerin rakennuksen säilytettäväksi suunniteltujen rakenteiden teknisen ja muun soveltuvuuden vastaavan Ostajan Tonttia koskevien rakennussuunnitelmien vaatimuksia; sekä

7) Ostajan hallitus on tehnyt Tontin rakennushankkeesta aloituspäätöksen viimeistään 30.11.2016 mennessä.

Mikäli Ostaja ei ole viimeistään 30.11.2016 mennessä kirjallisesti vahvistanut, että kaikki edellä kohdissa 2), 6) ja 7) mainitut kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet, kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömästi vaikutuksin, ottaen kuitenkin huomioon jäljempänä sovitun neuvotteluelvoitteen.

Edelleen kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömästi vaikutuksin, mikäli Myyjä ei ole viimeistään 31.10.2016 mennessä kirjallisesti vahvistanut, että edellä kohdassa 5) mainittu kaupanteon edellytys on täyttynyt, eikä Myyjä ole kyseiseen ajankohtaan mennessä kirjallisesti ilmoittanut luopuvansa edellyttämästä sanotun ehdon täyttymisestä, ottaen kuitenkin huomioon jäljempänä sovitun neuvotteluelvoitteen.

Mikäli kohtien 2), 5), 6) tai 7) mukaiset kaupanteon edellytykset eivät ole määräajassa täyttyneet, pyrkivät Osapuolet neuvotteluteitse löytämään molempia Osapuolia tyydyttävän ratkaisun po. kaupanteon edellytyksen täyttymättä jäämisestä huolimatta. Mikäli neuvottelutulosta ei saavuteta molempia Osapuolia tyydyttävällä tavalla viimeistään kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa Osapuolen kirjallisesta neuvottelupyynnöstä lukien, on kummallakin Osapuolella oikeus purkaa tämä Esisopimus välittömästi vaikutuksin. Osapuolen purkaessa Esisopimuksen tämän kohdan mukaisesti, päättyy samalla välittömästi Toteutussopimuksen voimassaolo.

Osapuolet ovat velvollisia toimittamaan toisilleen kohtien 5) ja 6) mukaisesti teettämiensä ja/tai toteuttamiensa Bunkkerin rakennuksen tutkimusten kirjalliset tulokset ja selvitykset.

Osapuolten oikeudesta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään on lisäksi sovittu Esisopimuksen kohdassa 12.

6. KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAIKA JA KAUPPAHINTA

Ostaja sitoutuu ostamaan ja Myyjä myymään edellä kohdassa 3. tarkemmin yksilöidyn Tontin viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

Tonttia koskeva kiinteistökauppa toteutetaan edellä mainittujen kohtien 5. ja 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan edellytysten toteuduttua viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa Bunkkerin rakennuksen purkua koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta aloituskouksesta lukien.

Ellei jäljempänä mainitusta muuta johdu, Tontin kauppahinta on hyväksytyn Tarjouksen mukaisesti vähintään yhteensä 22.711.000 euroa, joka määräytyy seuraavasti:

- Asuinrakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 900 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 20.500 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 18.450.000 euroa.
- Liikunta- ja uimahallitilojen osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 300 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 13.620 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta liikunta- ja uimahallitilojen rakennusoikeuden osalta on 4.086.000 euroa.
- Liike-, myymälä- ja toimistorakennusoikeuden osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 500 euroa/k-m² ja kauppahintaa peritään vähintään 350 k-m²:ltä, jolloin vähimmäiskauppahinta liike-, myymälä- ja toimistorakennusoikeuden osalta on 175.000 euroa.
- Maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 0 euroa/k-m².

Kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuden määrään ei lasketa hissikuiluja, asumista palvelevia erillisiä yhteis-, varasto- ja huoltotiloja tai teknisiä tiloja eikä ns. luhtikäytäviä, eikä niistä siten peritä kauppahintaa.

Mikäli Tontille voidaan vastaisuudessa voimaan tulevan kaavamuutoksen tai muiden pakottavien viranomais määräysten vuoksi toteuttaa jonkin tai joidenkin käyttötarkoitusten osalta vähemmän kerrosalaa kuin edellä on kyseisen käyttötarkoituksen osalta mainittu, kyseisen/kyseisten käyttötarkoitusten osalta mainittua vähimmäiskauppahintaa tarkistetaan toteutettavaa rakennusoikeutta vastaavaksi. Kauppahintaa tarkistetaan tällöin kulloinkin kyseessä olevan käyttötarkoituksen osalta edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan.

Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan/-lupien mukaan rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin edellä tässä kohdassa on kauppahinnan määrittämisen perusteena käytetty. Lisäkauppahinta määräytyy kunkin käyttötarkoituksen osalta noudattaen edellä mainittuja rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta/-luvista ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä Tontin kauppahinnasta.

Lisäkauppahintaa ei peritä siltä osin kuin Kaavamuutos sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Mikäli Myyjä myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan perustellusta syystä vähäisen pidennyksen, kauppahinnan maksamisen yhteydessä peritään korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mu-

kaan alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan Tontin kauppahinnan perusteella.

7. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN, KAUPPAHINNAN MAKSAMISEN VAIHEISTUS JA KIINNITYKSET SEKÄ LISÄKAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle heti Tontin kauppakirjan allekirjoituksin, kun edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä viisitoista (15) prosenttia on kokonaisuudessaan maksettu Myyjän pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjä kuittaa em. maksuerän vastaanotetuksi lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoituksin.

Seuraava erä, yhteensä viisitoista (15) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (2. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille kahden (2) vuoden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Seuraava erä, yhteensä kolmekymmentä (30) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (3. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille kahden (2) vuoden kuluessa edellä mainitun 2.maksuerän maksamisesta.

Viimeinen erä, yhteensä neljäkymmentä (40) prosenttia, edellä kohdassa 6. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (4. maksuerä) on maksettava kokonaisuudessaan Myyjän pankkitilille yhden (1) vuoden kuluessa edellä mainitun 3.maksuerän maksamisesta.

Osapuolet toteavat kuitenkin, että mikäli Tontin määräsalle toteutetaan asuntorakentamista, Ostaja sitoutuu maksamaan po. Tontin määräsosan kauppahinnan kokonaisuudessaan ennen Tontin määräsosaa hallinnoimaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Ostaja panttaa Tontin määräosiin vahvistetut kiinnitykset hallinnanjako- ja mahdollisen maanvuokrasopimuksen jälkeen parhaalle etusijalle. Vaihtoehtoisesti Ostajalla on lopullisen kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä oikeus toimittaa maksamattoman Tontin kauppahinnan vakuudeksi Myyjälle tämän hyväksymä pankkitakaus, jolloin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tontin määräosiin ei haeta edellä mainittuja kiinnityksiä.

Mikäli Ostaja ei toimita edellä mainittua pankkitakausta maksamattoman Tontin kauppahinnan vakuudeksi Myyjälle, Ostaja valtuuttaa Tontin lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteis-

töviraston hallinto-osaston hakemaan Ostajan kustannuksella em. etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kaupan kohteena oleviin Tontin määräosiin loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys haetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla Ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle. Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Myyjälle Tontin loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa (maksuerät: 2, 3 ja 4) vastaava määrä lisättynä 20 %:lla.

Tontin 2.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään po. maksuerää vastaava määrä. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Tontin 3.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle panttikirjat, joiden arvo on yhteensä enintään po. maksuerää vastaava määrä. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Tontin 4.maksuerän maksamisen yhteydessä Myyjä luovuttaa Ostajalle loput panttikirjat. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli Ostaja jättää loppukauppahinnan (maksuerät: 2, 3 ja 4) tai osan näistä kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita maksamatonta kauppahintaa eikä Myyjä myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, Myyjällä on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

8. VAKUUDET

Tämän Esisopimuksen sekä Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Myyjällä on oltava Ostajan järjestämä ja Myyjän hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Myyjän hyväksymä vakuus. Tarkemmin vakuuden asettamisesta määrätään Toteutussopimuksen kohdassa 9.

9. SRV RAKENNUS OY:N TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Osapuolet toteavat, että SRV Rakennus Oy:n velvollisuudesta toteuttaa tämän Esisopimuksen tarkoittama Tontti ja toteuttamisen periaatteista

on tämän Esisopimuksen lisäksi sovittu erillisellä Toteutussopimuksella ja sen liitteillä.

Toteutussopimus on allekirjoitettu yhdessä tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

10. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA MYYJÄN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Sen jälkeen, kun kohdan 5. mukaiset lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat täyttyneet, Tontin myynti tulee vireille Ostajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella, jonka Ostaja on velvollinen jättämään 14 päivän kuluessa edellä mainittujen edellytysten täyttymisestä lukien. Hakemusten käsittelyaika on noin 6-8 viikkoa.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisinä edellytyksinä ovat, ellei Osapuolten kesken erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia omistamaan ja hallinnoimaan on perustettu Ostajan ilmoittama määrä asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muita yhtiöitä;
3. Ostaja on laatinut Tonttia ja Bunkkerin rakennusta koskevan hallinnanjakosopimusluonnoksen, jonka Myyjä on Toteutussopimuksen mukaisesti hyväksynyt; ja
4. Ostaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tässä Esisopimuksessa, ja Toteutussopimuksessa ja näiden liitteissä on edellytetty tai määrätty.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että edellä kohdassa 2 mainitut yhtiöt on perustettu ja kohdassa 4 mainittu hallinnanjakosopimus on tehty ennen edellä mainitun tonttiosastolle tehtävän myyntihakemuksen jättämistä. Myyjä on velvollinen hyväksymään Ostajan laatiman Tontin ja Bunkkerin rakennuksen hallinnanjakosopimusluonnoksen Toteutussopimuksen mukaisesti.

Mikäli Ostaja on olennaisesti laiminlyönyt tai muutoin olennaisesti rikkonut tähän Esisopimukseen, Toteutussopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Ostaja on korjannut olennaisen laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle osapuolelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Myyjä edellä mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

11. OSTAJALLE LOPULLISELLA KIINTEISTÖKAUPALLA SIIRTYVÄ IRTAIN OMAISUUS

11.1. Bunkkerin rakenteet

Bunkkerin tämän hetkisen rakennuksen tiedot ilmenevät Hankekuvauksesta ja erityisesti sen kohdista 2. ja 3.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Bunkkerin rakennus, joka siirtyy Tontin luovutuksen yhteydessä Ostajalle siinä kunnossa kuin se Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä on. Rakennus luovutetaan tarvittavilta osin purettavaksi.

Edellä todetusta huolimatta Myyjä kuitenkin vastaa Bunkkerin rakennuksen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista lisäkustannuksista 200.000 euroa ylittäviltä osin.

Ostaja on velvollinen 31.10.2016 mennessä suorittamaan Bunkkerin rakennukseen teknistä kuntoa koskevat tutkimukset, joissa Ostajan tulee selvittää rakennuksen säilytettäväksi suunniteltujen rakenteiden tekninen ja muu soveltuvuus Ostajan Tonttia koskevien rakennussuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa. Myyjä on velvollinen myötävaikuttamaan (mm. varmistamalla Ostajalle pääsyn Bunkkerin rakennukseen), että Ostaja pystyy suorittamaan tutkimukset edellä mainitussa aikataulussa.

Ostaja vastaa mahdollisista Bunkkerin rakennukseen liittyvistä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista siltä osin, kuin niiden peruste on syntynyt Tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen Ostajalle. Tätä edeltävään aikaan kohdistuvista em. maksuista vastaa Myyjä.

11.2. Kiinteistötekniset liittymät ym.

Kiinteistötekniisten liittymien osalta noudatetaan sitä, mitä Hankekuvauksessa ja erityisesti sen kohdassa 3.9. on sanottu.

Kiinteistötekniset liittymät siirtyvät ilman eri korvausta Ostajalle, kun Tontin lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kiinteistötekniisten liittymien siirrossa.

Tarvittaessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään Tontille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

12. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

12.1. Myyjän irtisanomisoikeus

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutus sopimuksessa, tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutus sopimuksen, Kilpailuehdotuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Ostajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Myyjälle järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Myyjä voi kohtuudella hyväksyä. Myyjä ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden tahalliseen tai törkeään tuottamukselliseen rikkomiseen.

Myyjällä on lopuksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli tämän Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitettu Ostajan Kilpailuehdotukseen perustuva ja sen nojalla kumppanuuskaavoituksena laadittava Kaavamuutos ei ole tullut voimaan **viimeistään 31.12.2017**.

Myyjän edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Ostajalle.

Tämän Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Mikäli Myyjä irtisanoa Toteutus sopimuksen sen 10.1. kohdan mukaisesti, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Esisopimus välittömästi päättymään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Esisopimuksen päätyttyä Ostajalla.

Tämän Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta tämän Esisopimuksen ja Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta. Sopimussakon perimisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 17. on sanottu.

Myyjä ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

12.2. Ostajan irtisanomisoikeus

Ostajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli Myyjä olennaisesti laiminlyö tässä Esisopimuksessa, Toteutussopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen, Toteutussopimuksen, Kilpailuehdotuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Ostajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Esisopimus välittömästi päättymään, mikäli edellä kohdassa 5. tarkoitetut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole toteutuneet **viimeistään 31.12.2017** mennessä.

Yllä tarkoitettu Ostajan irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kaupakirjalla Ostajalle.

Ostaja ei vastaa mistään Myyjälle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Esisopimuksen voimassaolo päättyy tässä kohdassa mainitulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Esisopimuksen päätyttyä Ostajalla.

13. LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT JA KAUPAN PERIAATTEET

Tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä, liitteenä 3 olevia ehtoja sekä Osapuolten sopimia tarkentavia, tähän Esisopimukseen ja Toteutussopimukseen ja näiden liitteisiin perustuvia ehtoja.

Tontin lopullinen kiinteistökauppa tehdään tämän Esisopimuksen mukaisessa aikataulussa ja yhdellä kertaa. Myyjä ei siten miltään osin jää Tontin osaomistajaksi.

Tontti myydään yhteisesti määräosin Ostajalle ja/tai tämän osoittamille asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muille yhtiöille.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lopulliseen kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa Tontin määräosaista luovutuksensaajaa kohden.

14. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla 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.

15. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun Helsingin kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Myyjä ja Ostaja ovat sen allekirjoittaneet.

Samalla todetaan, että tämän Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Myyjän ja SRV Rakennus Oy:n välillä allekirjoitettu myös Tonttia koskeva Toteutussopimus.

Tämän Esisopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Myyjän suostumusta. Myyjällä ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltäytyä antamasta suostumustaan, mikäli siirronsaaja täyttää Toteutussopimuksen kohteena olevaa hanketta koskevassa osallistumispyynnössä esitetyt tarjoajaa koskevat kriteerit. Mikäli Esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Myyjän suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettävä samalle siirronsaajalle. Edellä sanottua noudatetaan, elleivät Osapuolet keskenään erikseen toisin sovi.

16. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2018 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli kohdan 5. mukaiset lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole

31.12.2018 mennessä toteutuneet eivätkä Osapuolet ole sopineet Esisopimuksen määräajan jatkamisesta, päättyy tämä Esisopimus automaattisesti eikä Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Esisopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 13.

17. OSTAJAN KORVAUSVASTUUT JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Ostaja ei määräajassa Esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaikkien kohdan 5. ja kohdan 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytysten toteuduttua sekä Myyjän kirjallisen kehotuksen saatuaan osta tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia Esisopimuksen mukaisesti, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa enintään miljoona (1 000 000,00) euroa.

Mikäli Ostaja muulla tavoin olennaisesti rikkoo tai laiminlyö tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, eikä kohtuullisessa ajassa korjaa menettelyään saatuaan tähän kirjallisen kehotuksen Myyjältä, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000,00) euroa.

Osapuolet toteavat, että tämän Esisopimuksen tarkoittaman Tontin toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Myyjän ja Ostajan välillä erikseen Toteutussopimuksessa. Siltä osin, kun Myyjä on oikeutettu Ostajan suorittamaan sopimussakkoon ja/tai vahingonkorvaukseen Esisopimuksen mukaisesti, Ostaja ei ole velvoitettu suorittamaan Toteutussopimuksen mukaisia sopimussakkoja ja/tai vahingonkorvausta samasta Ostajan sopimusrikkomuksesta johtuen ja päinvastoin.

Ostaja ei missään tilanteessa ole velvollinen korvaamaan välillisiä tai muita epäsuoria vahinkoja.

18. MYYJÄN VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

Mikäli Myyjä rikkoo tai laiminlyö tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, Myyjä on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet välittömät vahingot Ostajalle. Mikäli Myyjä ei määräajassa Esisopimuksen voimassaoloaikana ja kaikkien kohdan 5. ja kohdan 10. mukaisten lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytysten toteuduttua myy tämän Esisopimuksen kohteena olevaa Tonttia Esisopimuksen mukaisesti Ostajalle, sovelletaan Myyjän vastuuseen kuitenkin maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännöksiä.

19. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Esisopimus ja sen liitteet ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Esisopimuksen ehtoja. Siltä osin kuin

liitteet ovat keskenään ristiriidassa, määräytyy liitteiden keskinäinen etusijajärjestys kohdassa 22 määritellyn liitteiden numerojärjestyksen mukaisesti.

20. MUUT EHDOT

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan myytävää Tonttia koskevan tonttijaon, lohkomisen ja sen rekisteröimisen kiinteistörekisteriin.

21. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen ja Tontin lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

22. LIITTEET

1. Kartta, päiv. 25.11.2015, kiinteistökaupan esisopimuksen kohteena olevasta määräalasta.
2. Ostajan tarjous liitteineen
3. Kiinteistökaupan ehdot, 29.3.2016
4. Tarjouspyyntö, 29.3.2016
5. Hankekuvaus, 22.12.2015

23. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun:

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Laura Mäkituomas myyjän, Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, XX 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 .päivänä kuuta 2016.

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa lakimies Laura Mäkituomaan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

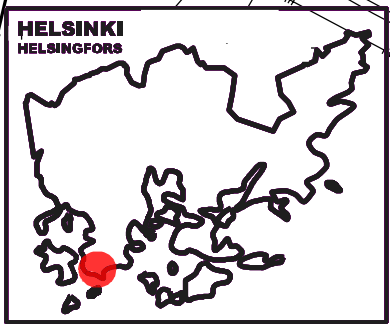
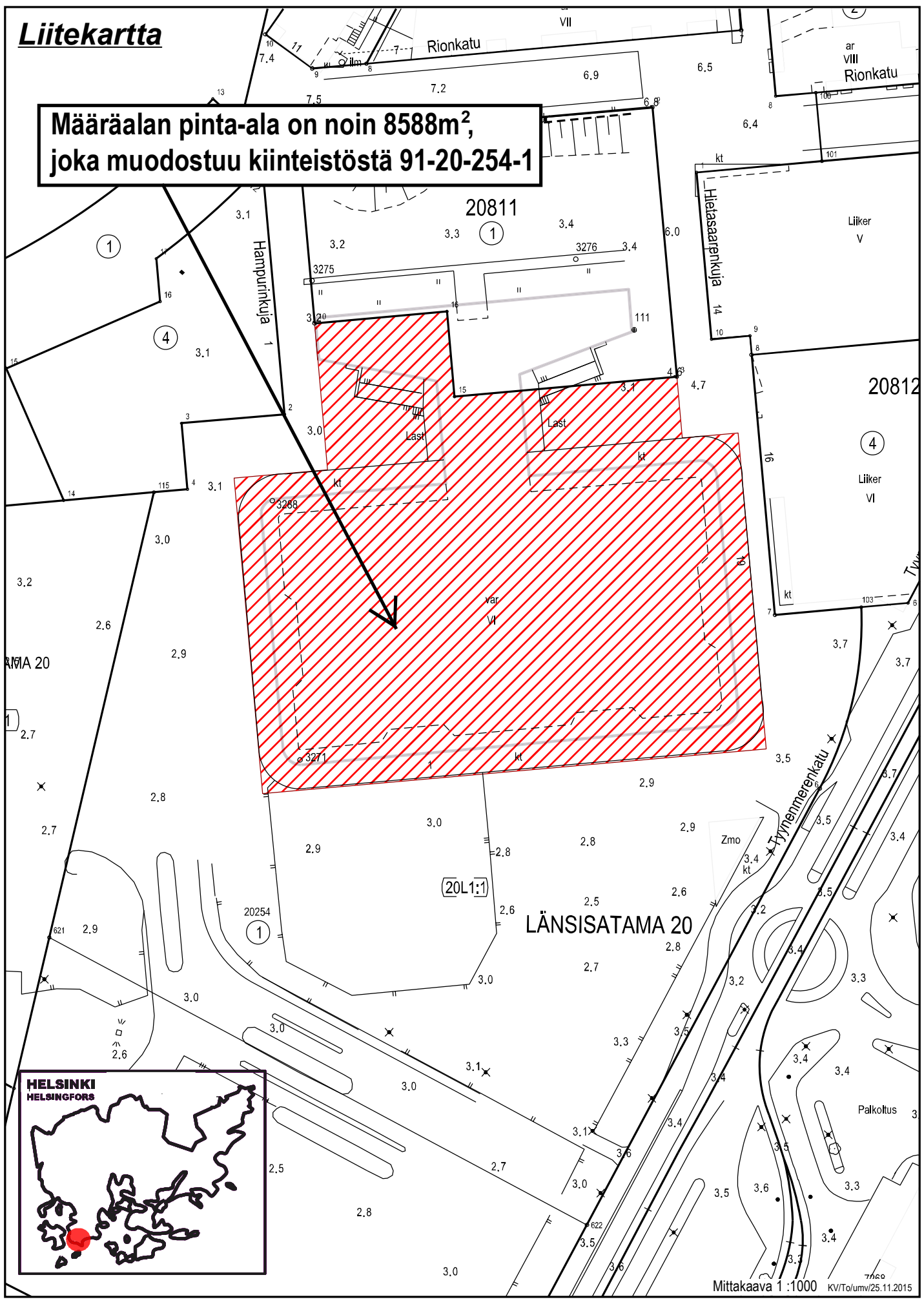
Kiinteistölautakunnan puolesta

Teuvo Sarin
kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

Kristina Montell
kiinteistöviraston hallinto-
osaston lakimies

Liitekartta

**Määräalan pinta-ala on noin 8588m²,
joka muodostuu kiinteistöstä 91-20-254-1**



Kiinteistökaupan esisopimuksen liite nro 3.

Bunkkerin tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot (1–27)

Länsisatama, Jätkäsaari, ns. Bunkkerin tontti

- 1 Nämä ehdot on laadittu noudatettaviksi ns. Bunkkerin tonttia koskevassa lopullisessa kiinteistökaupassa.
- 2 Tontin täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin, kun kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin perustein määräytyvästä tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä viisitoista (15) prosenttia on kokonaisuudessaan maksettu myyjän pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Myyjä kuittaa em. maksuerän vastaanotetuksi kauppakirjan allekirjoituksin.
- 3 Tontti luovutetaan kaikista kiinnityksistä, panttauksista, rasituksista tai muista omistuksenpidätysehdoista vapaana lukuun ottamatta kauppakirjan mukaisesti tontin määräosiin mahdollisesti haettavia kiinnityksiä, joita vastaavat panttikirjat luovutetaan Myyjälle maksamattoman tontin kauppahinnan vakuudeksi. Lisäksi Myyjä vastaa, että tonttiin ei kohdistu muita rasitteita kuin kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamispäivän mukaisesta kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.
- 4 Myyjä vastaa tonttiin kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, tontin hoito- ja ylläpitokustannuksista ja kaikista muista kustannuksista, joiden peruste on syntynyt ennen tontin omistusoikeuden siirtymistä ostajille. Kustannuksista, joiden peruste on syntynyt omistusoikeuden siirtymisen jälkeen, vastaavat ostajat.
- 5 Myyjän kaupan kohteen virhevastuu määräytyy maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännösten mukaisesti.
- 6 Myyjä ilmoittaa, että tontilla sijaitsevaan rakennukseen (ns. Bunkkerin rakennus) on vuonna 2015 tehty kiinteistöinvestointi (1 174 675,69 €, hankenro: 8084192), jonka osalta arvonlisäverolain mukainen tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät ostajille ja kullakin ostajalla on velvollisuus suorittaa tarkistus siten kuin arvonlisäverolain 121 h §:ssä on säädetty siltä osin kuin kyseinen ostaja ei ota kaupankohdetta arvonlisäverolliseen käyttöön, ja ostaja vastaa tarkistettavan määrän mukaisen arvonlisäveron suorittamisesta veronsaajalle. Myyjä toimittaa ostajille viimeistään kaupanteon yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen selvityksen tehdystä kiinteistöinvestoinnista.

Myyjä ilmoittaa, ettei sen tiedossa ole muita kiinteistöinvestointeja, jotka saattaisivat aiheuttaa

arvonlisäverolain mukaisen kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen ostajille. Mikäli muita kiinteistöinvestointeja myöhemmin ilmenee, näitä koskevat tarkistusoikeudet ja -velvollisuudet eivät siirry ostajille ja myyjä korvaa ostajille näistä mahdollisesti aiheutuvat ylimääräiset kustannukset.

- 7 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan po. tontille rakennettavan rakennuksen omistamista, rakennuksen ja alueiden hallintaa ja käyttöä koskevan hallinnanjakosopimuksen (jäljempänä: ”hallinnanjakosopimus”) sekä noudattamaan hallinnanjakosopimusta.

Myyjä ei vastaa mistään hallinnanjakosopimuksesta aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista, ellei hallinnanjakosopimuksessa näin ole nimenomaisesti todettu. Myyjä ei vastaa myöskään mistään haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli kaikista tontin hallinnoinnin kannalta tarpeellisista asioista ei ole asianmukaisesti sovittu po. sopimuksessa, tai sopimuksessa ilmenee joiltain osin puutteita tai virheitä.

- 8 Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostajat ovat tietoisia siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostajat ovat velvollisia osaltaan kustannuksellaan tarvittaessa yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa. Ostajat ovat edelleen osaltaan kustannuksellaan tarvittaessa velvollisia koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Ostajat ovat velvollisia hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta. Myyjä (kiinteistöviraston tonttiosasto) ei vastaa mistään ostajille taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista,

mikäli tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitusta aikataulusta.

Ostajat ovat velvollisia selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Myyjä ei vastaa ostajille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajien hankkeiden rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeiden käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostajat joutuvat tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä myytävän tontin osalta.

- 9 Ostajat ovat kustannuksellaan velvollisia laatimaan myytävän tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevat sopimukset.

Po. sopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tontin ja ympäröivien kiinteistöjen toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, 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). Lähtökohtana on, että kaikki mainitut oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, ovat ostajat velvollisia kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvat rakennusvirastolta.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista, ellei erikseen nimenomaisesti toisin sovita.

- 10 Kaupungilla on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tai haittaa tontin asemakaavan eivätkä kiinteistökauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

- 11 Ostajat ovat velvollisia noudattamaan kulloinkin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ellei niistä myönnetä

poikkeamispäätöstä. Ostajat ovat edelleen velvollisia soveltuvien osin noudattamaan alueellisia kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä rakentamistapaohjeita, alueellisia ohjeita talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

- 12 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeidensa toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Myyjä ei vastaa mistään ostajien hankkeiden toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

- 13 Ostajat ovat velvollisia 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 kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan muille tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

- 14 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelmat on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostajat ovat velvollisia noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Ostajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostajat sitoutuvat tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös

hankkeidensa toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostajat tai näiden lukuun toimivat kolmannet osapuolet eivät noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eivätkä ostajat 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 täysimääräisenä ostajilta.

- 15 Ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sekä mahdolliset muut autopaikat myytävälle tontille.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin tai autopaikkojen järjestämisestä ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista tai mahdollisesti vaadittavista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, elleivät nämä ole aiheutuneet kaupungin tuottamuksesta.

- 16 Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan myytävälle tontille toteutettavien hankkeiden viranomaismääräysten edellyttämistä väestönsuojapaikoista 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Ostajat ovat velvollisia ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Ostajat tulevat liittymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaiksi vaiheittain tontin rakentamistöiden etenemisen mukaisesti.

Ostajat ovat velvollisia kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisen yhteydessä tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua ostajan tontin määräosan rakennustöiden käynnistymisestä lukien.

Loput myytävälle tontille toteutettavien hankkeiden mahdollisesti edellyttämät väestönsuojapaikat on sijoitettava ostajien kustannuksella myytävälle tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään väestönsuojapaikkojen järjestämisestä ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, elleivät nämä ole aiheutuneet kaupungin tuottamuksesta.

17

Ostajat ovat velvollisia järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostajat ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ostajat ovat myös velvollisia ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ostajat ovat velvollisia tekemään hankkeidensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevat suunnittelu- ja toteutussopimukset viimeistään ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä.

Ostajat ovat velvollisia allekirjoittamaan Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään ennen kunkin Ostajan omistaman tontin määräosan rakennuksen rakentamistöiden käynnistymistä .

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, ostajat ovat velvollisia allekirjoittamaan yhtiön kanssa 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.

Helsingin kaupungilla ja tämän määrämällä on oikeus yhdessä Ostajien kanssa päättää tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla edellyttäen, että tästä ei aiheudu kohtuutonta ja merkittävää haittaa ostajille. Edelleen ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää jo järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määrämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostajat ovat velvollisia huolehtimaan kustannuksellaan tontin jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään kolmannelle, ostajat ovat velvollisia tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

18

Myyjä ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tontin rakentamisen aloittamista. Ostajat ovat kuitenkin velvollisia kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä myyjään asian selvittämiseksi.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajien hankkeille saattaa aiheutua tontilla olevien johtojen johtosiirroista, mikäli tämä ei ole aiheutunut Kaupungin tuottamuksesta.

- 19 Kaupunki pyrkii rakentamaan yleiset alueet ja tonttia palvelevat kunnallistekniset verkostot tontille toteutettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.
- 20 Myyjä ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut ja se puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.
- Myyjä vastaa kustannuksellaan tontin kunnostuksen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta. Ostajien tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle (Johanna Hytönen, p. 09-31036414) suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa, kuitenkin viimeistään kaksi viikkoa ennen maanrakennustöihin ryhtymistä.
- Myyjä vastaa tontin maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.
- Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamiseen on voimassa maakaaren (540/1995, muutoksineen) säännösten mukaisesti.
- 21 Myytävällä tontilla sijaitsee tällä hetkellä ns. Bunkkerin rakennus, joka siirtyy tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ostajille siinä kunnossa kuin se kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä on. Rakennus luovutetaan tarvittavilta osin purettavaksi.
- Ostajat ovat tutustuneet mainitusta rakennuksesta laadittuihin myyjän teettämiin haitta-aineselvityksiin (Vahanen Oy, 4.7.2008 ja täydennys2016) ja ovat näin ollen tietoisia siinä esitetyistä tuloksista ja mahdollisista haitta-aineista sisältävistä rakenteista. Ostajat vastaavat kustannuksellaan edellä mainituista mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista 200.000 euroon (alv 0 %) asti, minkä määrän ylittävältä osin kustannuksista vastaa myyjä. Myyjän vastuulle kuuluvat 200.000 euron (alv 0 %) ylittävät kustannukset otetaan täysimääräisesti huomioon tontin kauppahinnan alennuksena ja ne vähennetään mahdollisuuksien mukaan tontin maksamatta olevasta loppukauppahinnasta. Mikäli näin ei voida menetellä, suorittaa myyjä korvauksen ostajille erikseen.

Myyjän velvollisuus kustannusten korvaamiseen/jakamiseen on voimassa ainoastaan siinä tapauksessa, että kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ostajat sitoutuvat parhaansa mukaan minimoimaan tämän kohdan mukaiset ennakoimattomat kustannukset.

- 22 Kiinteistötekhniset liittymät siirtyvät ilman eri korvausta ostajille tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan kiinteistötekhnisten liittymien siirrossa.

Tarvittaessa ostajat ovat velvollisia kustannuksellaan liittämään myytävälle tontille toteutettavat hankkeet yhdyskuntatekhnisiin verkostoihin.

- 23 Ostajat ovat vaadittaessa velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntatekhnistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen tontilla.

Ostajat ovat lisäksi velvollisia kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntatekhnistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tontille tarkentuu alueen kunnallistechnisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, elleivät ne ole johtuneet kaupungin tuottamuksesta.

- 24 Ostajat ovat mahdollisten välittömien vahinkojen korvausvastuun lisäksi velvollisia suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa ostajaa kohden, mikäli ostajat eivät noudata kiinteistökauppakirjan ehtoja.

- 25 Ostajat vastaavat kiinteistökauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

- 26 Myyjä ei vastaa ostajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.