

Final 4.4.2017 tia+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 ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy
Y-tunnus 2726714-3
PL 1100
00101 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen liitteenä 1 olevan 4.1.2016 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen ja Osapuolten välisten hakumenettelyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu liitteenä 2 oleva luonnos korttelin 17120 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos).

Kaupan kohteena ovat Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17120 seuraavat asuntotontit:

- Tonttia 1 vastaava noin 1 602 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 602 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o

3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),

- Tonttia 3 vastaava noin 1 925 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 925 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”),
- Tonttia 4 vastaava noin 887 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 887 m²:n suuruisesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 4” tai ”tontti”).
- Tonttia 5 vastaava noin 1 995 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 995 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 5” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Mainittu asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut Kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus) muun muassa Tonttien rajojen osalta Tonttijakoluonnoksessa. Osapuolet ovat siten tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien rajat, pinta-alat, kerosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen, tonttijaon, poikkeamispäätöksen sekä Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omiksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Lisäksi Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevien Tonttien lisäksi Tonttijakoluonnoksen mukaista korttelin 17120 tonttia 2 vastaavan noin 1 489 m²:n suuruisen alueen (jäljempänä ”Tontti 2”) sekä liitteenä 1 olevan asemakaavan muutosluonnoksen mukaista kortteliin 17121 suunniteltua autopaikkatonttia 1 vastaavan noin 2 399 m²:n suuruisen alueen (jäljempänä ”LPA-tontti”). Tontti 2 ja LPA-tontti ovat siten osa Ostajan toteutus-sopimuksen mukaisesti toteuttamaa kokonaisuutta. Kaupungin tarkoitus on vuokrata Tontti 2 ja LPA-tontti pitkäaikaisesti Ostajalle (vuokralaiselle).

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppakirjat ja pitkäaikaiset vuokrasopimukset tehdään laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti muodostettavista tonteista, ja niiden osalta noudatetaan vastaavia ehtoja kuin toteutussopimuksessa ja tässä esisopimuksessa on sovittu Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 ja LPA-tontin osalta. Muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä Kaupungilla.

Lopuksi voidaan todeta, että toteutussopimukseen sisältyy Ostajalle myös mahdollisuus toteuttaa optiokortteli 17116 tietyin edellytyksin.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN, TAVOITTEET JA RATKAISEMINEN

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuksen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2.–16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114-17117, 17120 ja 17122, autoa- paikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 3 oleva 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten, (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Ostaja on osallistunut Kilpailuun, jossa menettelyssä Ostaja on valittu neuvotteluihin Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4, Tontin 5 ja LPA-tontin osalta. Neuvottelujen perusteella on saatettu Ostajan alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 4 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (”Pasilan Postipuiston uusi asuinalue, projektisuunnitelma 28.4.2017”, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4, Tontin 5 ja LPA-tontin toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Ostajaa.

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

4.2 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä tehdään Toteutussopimuksen mukaisesti Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 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 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5. Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 Ostajalle tai tämän perustamien ja/tai määräämien ja/tai osoittamien yhtiöiden lukuun Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten 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 3 ja 4.

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 kohdan 13. mukaisia asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

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

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota edellä mainittujen yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.3 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 määräjat.

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 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 osalta tontikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.1.1 Toteuttamisjärjestys

- Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on kuitenkin aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4, Tontin 5 ja LPA-tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Kaupunki kuitenkin hyväksyy Suunnitelmassa esitetyn toteutusaikataulun, jonka mukaan LPA-tontin rakentaminen ajoitetaan siten, että pysäköintilaitoksen ensimmäinen osa valmistuu viimeistään samaan aikaan kortteille 17120 ja 17122 viimeiseksi rakennettavien tonttien valmistumisen kanssa. Ostaja on tällöin velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan valmistumiseen saakka väliaikaisen autopaikoituksen järjestämisestä valmistuneiden asuntotonttien osalta liitteenä 5 olevien lisäehtojen mukaisesti.
- LPA-tontin toteuttamisen osalta noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2.1 mainittua toteutusaikataulua.

6.1.2 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus

on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

- ⊖ Ostaja (vuokralainen) on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 28.2.2019.
- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin ja myös muiden tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

6.1.3 Pitkäaikaisen vuokrauksen ja kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

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

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2019.

Mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.8.2019, koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2019 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

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

- Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 kauppakirjat on allekirjoitettava siten, että:

- viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tai pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja
- kaikkien Ostajan hakualueelle 2 toteuttamien korttelin 17120 asuntotonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5) tulee valmistua viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

LPA-tontin toteuttamisen osalta noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.2.1 mainittua toteutusaikataulua.

- Tontti 1, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5 myydään kauppakirjalla Ostajalle tai Ostajan perustamalle ja/tai määräämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 kauppahinnat kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajan perustamalle ja / tai määräämälle ja/tai osoittamalle yhtiölle kauppakirjojen allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

6.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

6.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

- *Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta*

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on:

- Tontti 1 850 [kahdeksansataaviisikymmentä] euroa/k-m²
- Tontti 3 850 [kahdeksansataaviisikymmentä] euroa/k-m²
- Tontti 4 850 [kahdeksansataaviisikymmentä] euroa/k-m².
- Tontti 5 850 [kahdeksansataaviisikymmentä] euroa/k-m²

- *Monikäyttötilan rakennusoikeuden yksikköhinta*

Tonteille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen eli liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden hinta on 400 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 monikäyttötilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä tontille laadittavan Maaliikennekeskuksen asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla ja monikäyttötilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

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

Kauppahintaa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan.

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

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kohdan 6.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esi-sopimuksen kohdassa 6.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 6.3.

6.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Lisäkauppahinta määräytyy Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 osalta tonttikohtaisesti rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

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

Ostaja on velvollinen hakiessaan kunkin tontin ostoa esittämään selvityksen tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävistä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä tontin kauppahinnasta.

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin tontin rakennuslupa/-luvat on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvun tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia jäljempänä mainittuja ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamis päätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamis päätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osa- keyhtiölle 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 rakennusluvun / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt 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.

6.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN (JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS)

Ostaja suorittaa Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 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.

Selvyiden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määrätymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpanntioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- Selvyiden 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 1, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5 toteutetaan tonttikohtaisesti Toteutus sopimuksen kohdassa 5. (Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet) mainittujen ehtojen ja periaatteiden sekä lisäksi muun muassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille 1 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 4 490 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Tontille 3 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 040 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Tontille 4 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 1 880 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.
- Tontille 5 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 750 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17120 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Ostaja on velvollinen noudattamaan rahoitus- ja hallintamuotojen osalta sitä, mitä on mainittu Toteutussopimuksen kohdassa 6.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 m².

Ostaja on velvollinen noudattamaan perheasuntovaatimuksen osalta sitä, mitä on mainittu Toteutussopimuksen kohdassa 6.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tontti-osasto) ennen rakennusluvan hakemista.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 sekä LPA-tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Kuten edellä kohdassa 6.1.1 on kuitenkin todettu, Kaupunki hyväksyy Suunnitelmassa esitetyn toteutusaikataulun, jonka mukaan LPA-tontin (pysäköintilaitoksen) ensimmäinen osa valmistuu viimeistään samaan aikaan kortteleille 17120 ja 17122 viimeiseksi rakennettavien tonttien valmistumisen kanssa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.8.2019, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet edellyttäen, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa.

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

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaj- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan 30.6.2019. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Bonava ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitustajasta erikseen.

- Mainitut määräajat ovat sidoksissa siihen, että Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) asemakaavan muutos on lainvoimainen viimeistään 31.5.2018. Mikäli po. asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen edellä mainittuna ajankohtana, joudutaan mainittuja määräaikoja mahdollisesti siirtämään eteenpäin. Mikäli po. asemakaavan muutos on lainvoimainen aikaisemmin, Bonava ja Kaupunki neuvottelevat, onko edellä sanottu aikaisempi aloitusaika mahdollinen.
- Kaikkien Ostajan hakualueelle 2 toteuttamien asuntotonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5) tulee valmistua viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen aloittamisesta.

LPA-tontin toteuttamisen osalta noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.2.1 mainittua toteutusaikataulua.

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

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

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 osalta noudatetaan tonttikohtaisesti seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan tontin kauppahinnan maksamiselle ja / tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen tämän sopimuksen mukaisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää tontin kauppahinnan maksamisen ja tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enin-

tään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaikohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

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

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

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

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

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

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn 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.

Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 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 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 kauppakirjojen sekä Tontin 2 ja LPA-tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus tai kiinteistöviraston hyväksymä muu vastaava vakuus jonka suuruus on kuusi sataatuhatta (600 000) euroa.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut Kaupungille edellä mainitun Toteutussopimuksen mukaisen vakuuden Toteutussopimuksen, mainittujen pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten, 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, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa 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 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

- Tontin 5 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa

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

9.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tonttien kauppakirjoissa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 osalta liitteenä 7 olevia ehtoja, Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja ja kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi laadittavaan asemakaavan muutokseen 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 verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastavia 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 tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

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

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

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

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. 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 erimielisyy-

den 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 kärjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen. Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai kiinteistöviraston hyväksymän 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 28.2.2025 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. 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 28.2.2021 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

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

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Esisopimus
2. Suunnitelma
3. Tarjouspyyntö

14. MAKSUT

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

15. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
Liite 2	Tonttijakoluonnos 24.4.2017
Liite 3	Tarjouspyyntö liitteineen (11.2.2016 päivätty hakuohje)
Liite 4	Lopullinen projektisuunnitelma 28.4.2017
Liite 5	Tonttien 17120/1, 3, 4 ja 5 kauppakirjan lisäehdot
Liite 6	Postivarikon toteutusmalli 3.5.2017
Liite 7	Korttelin 17121 pysäköintilaitoksen vaiheistus

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2016

Helsingin kaupunki

XXXXXXXX
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Bonava Suomi Oy

N.N yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XXXXXXXX Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, Bonava Suomi 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 201x

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 20xx

kiinteistöviraston
hallinto-osaston
osastopäällikkö

kiinteistöviraston
hallinto-osaston
apulaisosastopäällikkö

FINAL 5.5.2017 tia+mt

LIITE 5

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN 9.3 KOHTA: TONTTIEN 1, 3, 4 ja 5 KAUPPAKIRJOISSA NOUDATETTAVIA EHTOJA

1. [Toteutussopimuksen toteuttaminen ja noudattaminen]

Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114-17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella on hakualueen 2 osalta suunniteltujen tonttien (AK) 17120/1-5 ja pysäköintitontin (LPA) 17121/1 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi valittu parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehnyt Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2726714-3).

Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu xx.xx.xxxx suunniteltuja tontteja 17120/1-5 ja LPA-tonttia 17121/1 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus sekä tontteja 17120/1, 3, 4 ja 5 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteuttamissopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

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

2. [Yhteistyöehto]

Tontin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Pasila-projektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

3. [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- tonttia koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamis päätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, uten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontaviraston edellyttämällä tavalla,

- kulloinkin voimassa olevaa Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

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

4. [Suunnitelmien esittäminen]

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

5. [Rakennusten energiatehokkuus]

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 päättä.

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.

6. [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

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

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

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

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Pohjois-Pasilan 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. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus myöntää Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisääaikaa, mikäli Ostajan hanke viivästyy mainituista Ostajan vaikutuspiirin ulkopuolella olevista syistä.

7. [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 palveluosaston kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

8. [Varauspäätösten noudattaminen]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tonttia koskevien Kaupungin varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei tämän Esisopimusta [kauppaa] koskevan päätöksen ehtoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

9. [Pysäköintilaitos korttelissa 17121]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tarjouspyynnön mukaan kokonaisuudessaan suunniteltuun kortteliin 17121 pysäköintilaitoksen riippumatta mahdollisen optiokorttelin 17116 toteuttamisesta ellei Ostaja myöhemmin tässä ehdossa mainitulla tavalla siirrä pysäköintilaitoksen toisen osan toteuttamista Kaupungin erikseen hyväksymälle uudelle toteuttajalle ja kaupungin hyväksymin ehdoin.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan suunniteltujen kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Kortteliin 17121 suunniteltu pysäköintilaitos toteutetaan kahdessa osassa Ostajan esittämien suunnitelmien mukaisesti (toteutusopimuksen liite 14 ja kiinteistökaupan esisopimuksen liite 7).

Ostaja (Bonava) on laatinut liitteinä (toteutusopimuksen liite 14 ja kiinteistökaupan esisopimuksen liite 7) olevan esityksen korttelin 17121 pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vaiheittain (kahdessa osassa). LPA-tontille sijoitettava pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa kahdessa osassa. LPA-tontin rakennuslupaa tulee hakea niin aikaisessa vaiheessa, että LPA-tontin ensimmäisen osan autopaikat ovat viimeistään käytettävissä tontin 17120/5 (Tontti 5) ja korttelin 17122 viimeiseksi rakennettavan tontin valmistumisen ja käyttöön oton yhteydessä. Muilta osin Bonava on velvollinen noudattamaan LPA-tontin osalta po. liitteen mukaista aikataulua, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Ostaja on velvollinen sopimaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17122 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan

pysäköintilaitoksen rakentamista ja toteuttamista koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien korttelin 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin sekä myös LPA-tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Ehdollisesti varattavan optiokorttelin 17116 osalta edellä mainitun sopimuksen/sopimusten osapuolena on Ostaja (Bonava).

Mikäli optiokorttelia 17116 ei päätetä varata Ostajalle (Bonavalle), Ostajalla (Bonavalla) on oikeus siirtää korttelin 17121 pysäköintilaitoksen toisen osan toteutusvelvollisuus Kaupungin erikseen hyväksymälle uudelle toteuttajalle ja Kaupungin hyväksymin ehdoin. Ja lisäksi tällöin Ostajalla (Bonavalla) on velvollisuus huolehtia pysäköintilaitoksen suunnitelmien siirtämisestä uudelle toteuttajalle. Selvyiden vuoksi todetaan kuitenkin, että tässäkin tapauksessa pysäköintilaitoksen toinen vaihe tulee toteuttaa Suunnitelmassa ilmoitettujen ja Kaupungin puolelta hyväksytyjen laatu- ja suunnittelutavoitteiden sekä perusratkaisujen perusteella tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Mikäli po. pysäköintilaitoksen toiselle osalle ei löydy tällöin uutta Kaupungin hyväksymää toteuttajaa, pysäköintilaitoksen toisen osan toteutusvelvollisuus säilyy entisin ehdoin Ostajalla (Bonavalla).

Joka tapauksessa Kaupunki sitoutuu sisällyttämään mainitun optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja velvoitetaan huolehtimaan siitä, että korttelin 17116 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat merkitsevät/maksavat tai ostavat optiokorttelille 17116 kuuluvat pysäköintilaitoksen osakkeet Ostajalta (Bonavalla). Osakkeiden merkintähinnan / kauppahinnan tulee määräytyä Tarjouspyynnön mukaisesti omakustannusperusteisesti (Ostajan po. osakkeista maksama merkintähinta po. autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuneista ja pysäköintilaitoksen rakentamiseen investoiduista kustannuksista sekä po. osakkeiden osuus muista yhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta aiheutuneista kustannuksista). Selvyiden vuoksi todetaan, että Kaupunki sitoutuu sisällyttämään edellä mainittuja vastaavat ehdot hakualueen 3 aloituskorttelia 17122 ja optiokorttelia 17117 koskeviin luovutusasiakirjoihin.

Tämän vuoksi Ostaja (Bonava) on velvollinen merkitsemään ja maksamaan korttelia 17121 hallitsemaan perustetun pysäköintiyhtiön tai vastaavan yhtiön osakkeet kortteleiden 17120 ja 17116 osalta.

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

Ostaja on velvollinen toteuttamaan pysäköintilaitoksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Tällöin Ostaja on velvollinen esittämään ennen töiden aloittamista Kaupungille (tonttiosastolle) hyväksyttäväksi mahdolliset saamansa urakkatarjoukset tai muun luotettavan kirjallisen selvityksen toteutuksen perustana käytettävistä hinnoista. Kustannusten erimielisyystilanteessa Kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies Ostajan ja korttelin 17122 toteuttajan kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa erimielisyyden ajankohdan perusteella joko etukäteen arvioidut tai jälkikäteen todetut lopulliset kustannukset Ostajan ja korttelin 17122 toteuttajan kesken oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo Osapuolia ja korttelin 17122 toteuttajaa. Mikäli jako on tehty etukäteen ja lopulliset kustannukset ylittävät tai alittavat arviomiehen etukäteen arvioidut kustannukset, jaetaan ylitys tai alitus Ostajan ja korttelin 17122 toteuttajan kesken arviomiehen tekemää jakoperustetta noudattaen. Ostajan on kuitenkin ilmoitettava kustannusylityksestä korttelin 17122 toteuttajalle viipymättä, kun ylitys on tiedossa.

Lisäksi tällöin Ostaja toimittaa pysäköintilaitoksen lopulliset toteutuskustannukset osoittavan laskelman Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa pysäköintilaitoksen rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkastettavakseen alkuperäiset maksutositteet samoin oikeus halutessaan tarkastaa pysäköintilaitoksen toteutukseen liittyvä koko projektikirjanpito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

10. [Pysäköintiä koskeva ehto]

Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 tulevan asemakaavan muutoksen ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin 17121 toteutettavaan yksityiseen pysäköintilaitokseen.

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

11. [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut tonttia palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tontille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista tonttia palvelevien autopaikkojen

väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa ja tonttien osalta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista Ostajalla on oikeus vuokrata Kaupungin osoittamalta alueelta ja kaupungin määräämin ehdoin kortteleiden 17120 ja 17116 autopaikkatarvetta palveleva väliaikaispysäköintialue, joka sijaitsee esimerkiksi korttelissa 17119 tai muulla vastaavalla ja tarkoituksenmukaisella kaupungin osoittamalla alueella. Vuokra-aika perustuu LPA-korttelin 17121 toteutusaikatauluun

12. [Yhteiskäyttörakennus yhteispihatontilla (AH)]

Maaliikennekeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen mukaan hakualueille 1-3 suunniteltujen kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Tämän vuoksi hakualueen 3 toteuttaja (Fira Oy, jäljempänä "hakualue 3") on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tarjouspyynnön mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 (aikaisempi PL-kortteli 17118) ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen riippumatta optiokorttelin 17117 toteuttamisesta.

Rakennukseen sijoitetaan hakualueille 1-3 suunniteltujen kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (Kaupunkia lukuun ottamatta).

Hakualue 3 on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan

laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, Kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että Ostajan toteutettaviksi tulevien tonttien vuokralaiset ja/tai omistajat (Kaupunkia lukuun ottamatta) tulevat em. sopimuksen/sopimusten osapuoliksi. Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 vuokralaisten/omistajien (Kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta em. sopimukseen/sopimuksiin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin vuokralainen/omistaja (Kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonnan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Hakualue 3 on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Tällöin hakualue 3 on velvollinen esittämään ennen töiden aloittamista Kaupungille (tonttiosastolle) hyväksyttäväksi mahdolliset saamansa urakkatarjoukset tai muun luotettavan kirjallisen selvityksen toteutuksen perustana käytettävistä hinnoista. Kustannusten erimielisyystilanteessa Kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies hakualue 3:n, hakualueiden 1 ja/tai 2 ja mahdollisesti Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset hakualue 3:n ja mui-

den edellä mainittujen toteuttajien kesken (Kaupunki ei osallistu kustannuksiin) oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo yhteiskäyttörakennuksen toteuttajaa (hakualue 3), Kaupunkia ja edellä mainittuja muita toteuttajia.

Lisäksi tällöin hakualue 3 toimittaa yhteiskäyttörakennuksen lopulliset toteutuskustannukset osoittavan laskelman Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa yhteiskäyttörakennuksen rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkastettavakseen alkuperäiset maksutositteet ja samoin oikeus halutessaan tarkastaa yhteiskäyttörakennuksen toteutukseen liittyvä koko projektikirjanpito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 175 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Liitteenä (kiinteistökaupan esisopimuksen liite 6) on hakualue 3:n toimittama yhteiskäyttörakennuksen alustava toteutusmalli, jonka mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Lopuksi hakualue 3 on velvollinen selvittämään yhdessä hakualueiden 1-2 sekä korttelin 17126 toteuttajien kanssa yhteiskäyttörakennuksen toteutusmallin, hallinnointitavan, investointi- ja käyttökustannukset (euroa/k-m² ja euroa/k-m²/kk) ja vaiheistuksen sekä aikataulun ja toimittamaan hakualueiden 1-2 ja korttelin 17126 hyväksymän huoneenvuokrasopimusmallin tai muun vastaavan sopimusmallin otettavaksi huomioon RS-järjestelmän mukaisesti taloussuunnitelmassa asunto-osakkeita markkinoitaessa ja myytäessä kuluttajille sekä toimittamaan niitä koskevan selvityksen kaupungille 31.10.2017 mennessä.

Kaikki ensimmäisten kortteleiden toteuttajat (17115 , 17120, 17122 ja 17126) sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainittu selvitys valmistuu määräaikaan mennessä ja että AH-tontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen toteutuminen varmistuu. Samalla edellä mainitut toteuttajat sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota yhteiskäyttörakennusta koskevien yhteisten ja yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

Mikäli edellä mainittu selvitys ei kaikesta huolimatta valmistu 31.10.2017 mennessä, Kaupunki myöntää tarvittaessa selvityksen laatimiseen jatkoaikaa ja/tai järjestää mainittujen toteuttajien kanssa neuvottelun jatkotoimenpiteistä.

13. [Logistiikkasuunnitelmat]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan ensimmäisenä toteutettavan korttelin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennusviraston katu- ja puisto-osaston 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 korttelikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Postipuiston pohjoisosan alueelle vastaisuudessa mahdollisesti 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 kohtuullisessa ajassa, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä Ostajalta.

14. [Maaperäehto]

Tontti 1

Alueella on sijainnut vanha maaliikennekeskus, jossa on ollut rekka-, varastointi- ja huolintaliiketoimintaa. Kaupunki ilmoittaa, että myytävällä tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta.

Myytävällä alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ostajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu

Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

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

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua kiinteistön maaperän puhdistamisesta. Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus myöntää Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisääaikaa, mikäli maaperän puhdistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5

Alueella on sijainnut vanha maaliikennekeskus, jossa on ollut rekka-, varastointi- ja huolintaliiketoimintaa. Kaupunki ilmoittaa, että myytävällä tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta.

Mikäli kiinteistöllä ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske kiinteistön myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

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

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

15. [Rasite-ehto]

Ostaja on velvollinen tontin osalta yhdessä korttelin 17120 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 tonttien 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.

16. [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut tontin osat]

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun tontin osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia tontilla viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai

vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkittyjä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot tonttia koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

17. [Muuntamot ja jakokaapit]

Ostaja on velvollinen tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta (Helen Sähköverkko Oy) mainitun tahon alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen tontille. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamoiden ja jakokaappien syvennysten tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainitun tahon kanssa. Kaupungilla tai sen määrämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla

on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen tai jakokaappien toteuttamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

18. [Muut yhdyskuntatekniset laitteet]

Ostaja on velvollinen tonttinsa osalta selvittämään myös kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Postipuiston pohjoisosaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan selvittämään ja toteuttamaan tontille myös katuväläistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. viimeistään talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.. Ostajalle edellä mainituista töistä aiheutuvien rakennuskustannusten tulee olla vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksiin verrattuna tavanomaiset ja kohtuulliset.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuväläistuksen ja raitiovaunujen sähköjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Pääsääntönä kustannusjaossa on kuitenkin se, että Ostaja vastaa rakentamisen yhteydessä aiheutuvista em. kustannuksista ja laitteiden omistajat vastaavat käytön aikaisista kustannuksista, kuten ylläpito- ja korjauskustannuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

18. [Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot]

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla.

Mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä myyjän (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja / tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

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

Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään Ostajalle eikä kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos Ostaja joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta. Edellä

mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisää aikaa, mikäli kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen tai muiden em. väliaikaisjärjestelyiden vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

19. [Maanalaiset hankkeet]

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

20. [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Ostaja on velvollinen noudattamaan tontille sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kaupunkimittaustulososaston) ohjeistusta ja kauppakirjassa olevia ehtoja.

Ostaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja / tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen tontille edellyttää viranomaislupia.

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

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen tontille.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava tontilla ja sen alapuolella ainoastaan Kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa Ostaja vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Kaupungilla ja / tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen Ostajan porareikien, keruuputkis-

tojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Kaupunki ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaupungin ja/tai sen määräämän suorittama rakentaminen tontin alapuolella ja sen ympäristössä voi edellyttää Ostajan toteuttamiin porareikiin, keruuputkistoihin ja/tai niitä koskeviin rakenteisiin, laitteisiin tai vastaaviin myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi Kaupunki ei vastaa Ostajalle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareikiille, keruuputkistoille, eikä ja niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamistaan vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen myöhemmin kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareivät tai vastaavat Kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

21. [Rakennusjätteet ym.]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, 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 viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta. Edellä mainituissa tilanteissa Ostajalle ei myöskään aiheudu korvausvelvollisuutta Kaupunkia kohtaan. Lisäksi Kaupungilla on velvollisuus antaa Ostajan hankkeelle toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti lisäaikaa, mikäli tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevien rakennus- tai muiden jätteiden ja vanhojen rakenteiden, kuten johtojen, putkien, pylväiden, asfaltoinnin, perustusten tai muiden vastaavien rakennusjätteiden poistamisen vuoksi Ostajan hanke viivästyy.

22.

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

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

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

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

23.

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

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 5 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa

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

24.

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