

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (luonnos)

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Myyjä" tai "Kaupunki")

1.2. Ostaja

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

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

Edellä mainituista Myyjästä tai Kaupungista ja Ostajasta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Kaupungin päätökset

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohde on Helsingin kaupungin asemakaavan / asemakaavan muutoksen nro 12575 mukaisia seuraavia ohjeellisia tontteja (kaavatontteja) vastaavat alueet:

- ohjeellinen kaavatontti 11209/1 (pinta-ala noin 1 901 m²), joka muodostuu kiinteistöistä 091-011-9901-0000 (osapinta-ala noin 157 m²), 091-011-9901-0100 (osapinta-ala noin 1 327 m²) ja 091-011-9909-0100 (osapinta-ala noin 417 m²) (jäljempänä "Tontti 1"),
- ohjeellinen kaavatontti 11209/2 (pinta-ala noin 1 962 m²), joka muodostuu kiinteistöistä 091-011-9901-0000 (osapinta-ala noin 309 m²), 91-11-9901-100 (osapinta-ala noin 1 247 m²) ja 091-011-9909-0100 (osapinta-ala noin 406 m²) (jäljempänä "Tontti 2"),

- ohjeellinen kaavatontti 11209/3 (pinta-ala noin 1 892 m²), joka muodostuu kiinteistöistä 091-011-9901-0000 (osapinta-ala noin 51 m²), 091-011-9901-100 (osapinta-ala noin 1 173 m²) ja 091-011-9909-100 (osapinta-ala noin 668 m²) ja (jäljempänä "Tontti 3").

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 kaikki yhdessä "Tontit" ja erikseen myös "Tontti" tai "Kaupan kohde".

Tonttien rajat ja muodostajakiinteistöt käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta liitekartasta.

Tontin alueella on voimassa 12.4.2021 lainvoiman saanut asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12575, jossa Tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien rajat, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua tonttijaon laatimisen ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä muodostettu eikä merkitty kiinteistörekisteriin omana kiinteistörekisteriyksikkönään.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tonttien osalta tonttijaon, lohkomisen ja Tonttien merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Tontin on oltava merkittynä kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontista muodostetaan uusia tontteja, niiden osalta noudatetaan tässä esisopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin mitä Tontin osalta on sovittu.

Kaupunki myy jokaisen Tontin omalla erillisellä kauppakirjalla Ostajalle.

Tässä esisopimuksessa sovittuja ehtoja noudatetaan tonttikohtaisesti kaikkien Tonttien osalta, ellei tässä sopimuksessa ole jonkun Tontin osalta toisin sovittu tai ellei Myyjän kanssa muuta sovita.

4. Esisopimuksen tausta, tarkoitus ja periaatteet

Myyjä järjesti Hakaniemenrannan korttelin 11209 Tontteja 1, 2 ja 3 koskevan hintakilpailun kk-kk/2025 (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 26.9.2025 päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailu (myytävät tontit), Kallio, Siltasaari, Hakaniemenranta, tontit (AK) 11209/1, 2 ja 3" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun.

Tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa (jäljempänä "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet allekirjoittavat Tontteja koskevat kauppakirjat. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisistä ehdoista, Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Tonttien toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Myyjä myy Esisopimuksen kohdan 5.1. "Kiinteistökauppa" mukaisten ehtojen täyttyttyä ja mukaisesti Tontit Ostajalle, ja Ostaja on velvollinen ostamaan Tontit.

Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kuin Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Esisopimuksen kohdassa 14. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

Osapuolet sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaisesti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Esisopimuksissa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää. Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

5. Kiinteistökauppa, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen

5.1. Kiinteistökauppa

Osapuolet ovat velvolliset allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun Tontin kauppakirjan, kun tämän Tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa (jäljempänä "Rakentamislupa") on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontin rakentamisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Esisopimuksen liitteenä oleva kauppakirjaluonnos on laadittu yhteisesti kaikille kolmelle Tontille (Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3). Mainitut Tontit tullaan kuitenkin luovuttamaan erikseen jokainen Tontti omalla kauppakirjalla.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan seuraavasti:

- ensimmäisenä toteutettavan Tontin 1 osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään 31.12.2027
- seuraavana toteutettavan Tontin 2 osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään 31.12.2028
- viimeisenä toteutettavan Tontin 3 osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään 31.12.2029.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontti 1 on toteutettava ensimmäisenä, mutta Tonttien 2 ja 3 osalta Ostaja voi valita toteutusjärjestyksen. Eli Tontin 1 jälkeen voidaan toteuttaa Tontti 3, jolloin kauppakirja Tontin 3 osalta tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2028 ja viimeisenä Tontti 2, jolloin kauppakirja Tontin 2 osalta tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2029.

Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille (kullekin tontille) Rakentamislupaa siten, että kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaikaa noudatetaan. Ostajan tulee kiinnittää

erityistä huomiota Tontille 1 asetettuun aikatauluun.

Myyjällä on oikeus tehdä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laadittaviin kauppakirjoihin esimerkiksi jäljempänä mainittuja täydennyksiä, tarkistuksia ja/tai vähäisiä muutoksia, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai kauppakirjaluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi kauppakirjaan sisällytettävät Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupassa noudattamat ehdot, mahdolliset alueelliset tai toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehdot. Selvyyden vuoksi todetaan, että esimerkiksi pilaantunutta maaperää koskevat ehdot tarkentuvat vielä tonttikohteisesti.

5.2. Rakentamisen alkaminen

Ensimmäisenä toteutettavan Tontin 1 osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.3.2028, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Toisena toteutettavan Tontin 2 osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.3.2029, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Viimeisenä toteutettavan Tontin 3 osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.3.2030, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti (/Tontit) ei ole po. ajankohtina Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Tontin (/Tonttien) kauppakirjan allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti (/Tontit) on rakentamiskelpoinen.

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

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

5.3. Rakentamisen valmistuminen

Ensimmäisenä toteutettavalle Tontille 1 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 30.6.2029. Ostajan tulee kiinnittää erityistä huomiota Tontin 1 rakentamisen tiukkaan aikatauluun.

Tontin 2 ja Tontin 3 osalta hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 20 kuukauden kuluessa siitä, kun kyseistä Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Korttelin tulee kuitenkin olla

kokonaisuudessaan valmis 30.6.2031 mennessä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli Tontin 3 (tai Tontin 2) osalta kauppakirja allekirjoitetaan vasta 31.12.2029, on rakentamisaika 18 kuukautta. Rakentamisajan alkaminen lasketaan Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

6. Tontin toteuttaminen

6.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja Rakentamisluvan sekä Esisopimuksen ja sen liitteinä olevien Tarjouspyynnön ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen, kuten Tontin varauspäätöksen ja voimassa olevien tontinvarausehtojen, sekä jäljempänä mainitun arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tontin suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Tontin ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Tontin alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Ostaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

6.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan, ja yhteistyössä Myyjän kanssa, järjestämään Kaupan kohteille, soveltuvin osin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen, arkkitehtuurikutsukilpailun Myyjän ja Ostajan erikseen sopimalla tavalla. Ostaja on vastuussa kilpailuohjelman laatimisesta. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan koko korttelin 11209 Tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun perusteella Tonttien arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle. Tontit on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonteista tulee järjestää yhteinen arkkitehtuurikutsukilpailu.

6.3. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)

Tonteille on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja vähintään 16 500 k-m² ja liiketilaa

vähintään 2 400 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Asuinrakennusoikeudesta saa korkeintaan 40 % osoittaa vuokra-asuntotuotantoon.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakennusoikeus on asemakaavassa ilmoitettu koko korttelin rakennusoikeutena. Tonteilla 1, 2 ja 3 on asuinrakennusoikeutta yhteensä 16 500 k-m² ja liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaa ("li") yhteensä 2 400 k-m². Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Ostaja vastaa kustannuksellaan tonttijaosta, Tonttien lohkomisesta ja rekisteröinnistä. Tontit tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen kuin Tontit myydään. Kukin Tontti myydään omalla kauppakirjallaan ja kauppakirjoihin otetaan ehdot käyttötarkoituksesta.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainituissa käyttötarkoituksessa.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Esisopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeutavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

6.4. Huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille toteutettavasta asuinhuoneistotalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontti-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin kohtien 6.3. "Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)" ja 6.4. "Huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus" vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muutoin huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

6.5. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin uudessa vuosien 2025–2029 kaupunkistrategiassa kaupunki sitoutuu toimeenpanemaan kunnianhimoisia ilmastotavoitteita. Strategian mukaan kaupunki nostaa päästövähennystavoitteita niin, että kaupunki tavoittelee suorien päästöjen vähentämistä 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta. Strategian tavoitteena on, että Helsinki saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Epäsuorien päästöjen vähentämisessä kaupunki keskittyy talo- ja infrarakentamisen sekä julkisten hankintojen päästöjen vähentämiseen. Kaupunki tulee kiristämään rakentamiselle asetettua hiilijalanjälkivaatimusta. Nämä kaupunkistrategiassa esitetyt asiat ja tavoitteet tulee ottaa huomioon Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tarjouspyynnön julkaisuajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennushanketta koskeva raja-arvo saattaa muuttua ennen rakentamislupahakemuksen jättämistä. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (*Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja*

tulosten raportointiin) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan Tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakieksaan Tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa Rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulos on muuttunut Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, Ostajan tulee toimittaa Tontin rakennuksia koskevat tarkistettut hiilijalanjäljen laskentatulokset edellä mainitulle palvelulle ennen Tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta, eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6.6. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Tontin suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa. Alueryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.4.3. todettuun. Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla, ja Ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisryhmälle.

Tonttia koskevat lopulliset suunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittaviksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua kyseisten suunnitelmien mukaisesti, eikä hyväksyttyä pääsuunnittelijaa/voittanutta suunnittelutoimistoa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta. Tontin rakentamislupavaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

Hyväksytyn pääsuunnittelijan/voittaneen suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

6.7. Luvat, sopimukset ja valvonta

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki rakentamis- ja muiden Tontin toteuttamiseksi tarvittavien tarpeellisten ja perusteltujen lupien hakemiseksi mahdollisesti tarvittavat suostumukset kohtuullisessa ajassa. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä.

Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.

Kaupunki suosittelee Ostajaa toteuttamaan Tontin mahdollisuuksien mukaan (käytettävissä olevin kohtuullisin keinoin) kiertotaloutta edistävillä toimenpiteillä.

Ostaja vastaa Tonttia koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Muutoin Tontin toteuttamisessa noudatetaan Tarjouspyynnössä, Esisopimuksessa ja kauppakirjaluonnoksessa mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Ellei Ostaja noudata edellä mainittuja ehtoja tai ole erikseen kirjallisesti sopinut Kaupungin kanssa poikkeuksesta edellä mainittuihin ehtoihin, Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin myynnistä sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Ostajalta) sopimussakkoa Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

7. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa Ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä Tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa Ostajalle valtakirjan Tontille haettavaa Rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä Ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Tontille asemakaavan perusteella laadittuun tonttijakokarttaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden ($k\text{-}m^2$) mukaan Esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakentamisluvat haetaan tonttikohtaisesti ja jokaiselle Tontille tehdään erikseen oma lyhytaikainen vuokrasopimus/valtakirja.

Ostajan tulee hakea jokaisen Tontin osalta Rakentamislupaa siten, että kohdassa 5.1. (Kiinteistökauppa) asetetut määräajat toteutuvat.

Lyhytaikainen vuokraus tai valtakirja ei oikeuta aloittamaan maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut Tontin hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Tontin myyntiin saakka).

8. Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytyminen

8.1. Kauppahinta

Kunkin Tontin kauppahinta määräytyy Tontille tonttijakokarttaan nro xxx merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän ($k\text{-}m^2$) perusteella.

Rakennusoikeuden yksikköhinta määräytyy siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on xxxx euroa/ $k\text{-}m^2$ ja liike-, toimisto-/työ-/palvelutilojen rakennusoikeuden

yksikköhinta on xxxx euroa/k-m²). Kauppahinta perustuu kunkin rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Kunkin Tontin yhteenlaskettu kauppahinta saadaan kertomalla Tontin lainvoimaisesta/-sista Rakentamisluvasta/-vista ilmenevät toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät (k-m²) edellä mainituilla yksikköhinnoilla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Rakentamisluvasta/-vista riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavan perusteella laadittuun tonttijakokarttaan nro xxx kullekn Tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (k-m²) mukaan.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään kullekin Tontille tonttijakokarttaan xxx merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahintaa ei peritä asemakaavassa Tontille merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin asema-kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuksien ylityksiä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että edellä mainitusta huolimatta liiketiloihin mahdollisesti toteutettavien parvien osalta peritään samaa kauppahintaa kuin liiketilojen osalta ja asuntoihin toteutettavien viherhuoneiden osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta, vaikka mainittuja tiloja saa asemakaavamääräysten mukaan toteuttaa kaav-
aan merkityn kerrosalan lisäksi. Lisäksi jos Ostaja saa Rakentamisluvan perusteella toteuttaa asuntoihin parvia, niiden osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

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

8.2. Lisäkauppahinta

Myyjällä on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kunkin Tontin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta/-vista tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuksien määrät ovat suurempia kuin tonttijakokartassa nro xxx kullekin myytävälle Tontille osoitetut vastaavat rakennusoikeudet.

Lisäkauppahinta perustuu kunkin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta kohdassa 8.1. "Kauppahinta" mainittuihin hintoihin ja Hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan määrä sekä Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä.

Lisäkauppahintaa ei peritä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin

asemakaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala, josta poikkeuksena kuitenkin edellä mainitut liiketiloihin mahdollisesti toteutettavat parvet ja asuintiloihin toteutettavat viherhuoneet). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuuoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin tonttijakokarttaan nro xxx tai Rakentamislupaan Tontille merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa Tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Ostaja on velvollinen hakiessaan Tontin ostoa esittämään selvityksen Tontin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä Tontin kauppahinnasta.

Mikäli Tontin ostoa haetaan ennen kuin Tontin Rakentamislupa/-luvat on tullut/ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin Rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa Tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tonttia koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn Rakentamisluvan/myönnettyjen Rakentamislupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

8.3. Käsiraha

Käsirahaa ei makseta.

8.4. Korko

Mikäli Kaupunki jatkaa Ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin/Tonttien ostamiselle asetettua määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 3,25 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/ kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

Korkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu Ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään Kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi Rakentamisluvan myöntämisen viivästymisen ja/tai Tontin

rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut Ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

9. Vakuus

Ostaja luovuttaa Myyjälle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävien kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuudeksi xxxx:n antaman miljoona kahdeksankymmenentuhannen (1 080 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Myyjällä on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Esisopimuksen ja / tai sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes kaikki Kaupan kohteet on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään 30.6.2032 saakka.

Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10.4. "Määräaikaisten mahdollinen siirtäminen" mukaisesti kohdassa 5. "Kiinteistökauppa, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen" mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

10. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

10.1. Yleinen sopimussakko

Mikäli Ostaja ei osta Esisopimuksen mukaisesti Tonttia tai ei muutoin noudata Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtoja tai niiden perusteella annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 300 000 euroa/Tontti

ja

kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 150 000 euroa/Tontti.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Ostaja osta Esisopimuksen mukaisesti Tonttia/Tontteja tai ettei Ostaja noudata edellä mainitulla tavalla Esisopimuksen kohtien 5.3. "Rakentamisen valmistuminen", 6.2. "Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus", 6.3. "Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/ asuntojen pitäminen sovittuun käyttötarkoitukseen)" ja 8. "Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytyminen" mukaisia tai kauppakirjan vastaavia velvoitteita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen alkamista koskevan määräajan rikkomisen osalta perittävästä juoksevasta sopimussakosta mainitaan kohdassa 10.2. "Juokseva sopimussakko".

10.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksessa ja/tai kauppakirjassa sovittua Tontin/Tonttien rakentamisen alkamisen määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen kahden kuukauden ajalta 30 000 euroa kuukaudessa/Tontti, jonka jälkeen 60 000 euroa kuukaudessa/Tontti, kuitenkin yhteensä enintään 600 000 euroa/Tontti.

Juoksevaa sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, jos määräajan noudattamatta jättäminen ei johdu Ostajasta. Ostaja on tällöin velvollinen luotettavasti selvittämään Kaupungille sen hyväksymällä tavalla, ettei esimerkiksi Rakentamisluvan myöntämisen viivästymisen ja/tai Tontin/Tonttien rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut Ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa juoksevaa sopimussakkoa peritään.

10.3. Vahingonkorvaus

Ostaja on velvollinen korvaamaan edellä kohdissa 10.1. "Yleinen sopimussakko" ja 10.2. "Juokseva sopimussakko" sovitun sopimussakon lisäksi Kaupungille tämän Esisopimuksen/kauppakirjan ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

10.4. Määräaikojen mahdollinen siirtäminen

Mikäli Tontin/Tonttien toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Ostaja pysty noudattamaan Tontin/Tonttien ostamiselle ja/tai kauppahinnan/kauppahintaerien maksamiselle ja/tai Tontin/Tonttien rakentamisen alkamiselle ja/tai valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, Ostaja on viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle).

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/Tonttien kauppahinta/kauppahintaerät maksetaan ja Tontti/Tontit rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Ostajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa Kaupungilla on oikeus periä Ostajalta korkoa ja sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen

mukaisesti. Tämä ei myöskään rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Lisäksi Osapuolet eivät ole määräaikojen siirtolanteessa oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia.

11. Esisopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja siirtäminen

Esisopimus tulee Myyjän osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt, kun myyntiä koskeva päätös on lainvoimainen ja kun Myyjä on allekirjoittanut Esisopimuksen.

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9. "Vakuus" mainitun vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus on voimassa sen allekirjoittamisesta lukien 30.6.2032 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10.4. "Määräaikojen mahdollinen siirtäminen" mukaisesti tai muualla Esisopimuksessa sovitulla tavalla Esisopimuksessa mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Edellä mainitusta poiketen Kaupungilla on oikeus kohdassa 8.2. "Lisäkauppahinta" sovitun mukaisesti ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

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

Kaikista muutoksista Osapuoliin tai Esisopimuksen ehtoihin on sovittava kirjallisesti.

12. Esisopimuksen purkuehdot

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Ostaja olennaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan Myyjän määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Myyjällä on myös oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin/Tonttien luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Myyjällä on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin/Tonttien luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii Tontin/Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksetta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin/Tonttien 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, ympäristön-suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

Kaupungilla on Esisopimuksen purkamistilanteessa oikeus lunastaa Kaupungin ja Ostajan/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimien Tontteja koskevien suunnitelmien, selvitysten ja mahdollisen muun aineiston täysi omistus- ja käyttöoikeus suorittamalla Ostajalle omakustannusperusteisesti määräytyvä kauppahinta. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua mainitun aineiston laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan suunnitelmat, selvitykset ja mahdollisen muun aineiston Kaupungille viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan.

13. Vastuunvapauslausekkeet

Myyjä ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä Tontin/Tonttien tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi Tonttia/Tontteja ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisestä.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Tontilla/Tonteilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi Myyjä ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Tontilla/Tonteilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai maaperän ja veden ym. puhdistamisesta tai mikäli Tonttia/Tontteja ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten

viivästymisten tms. seikkojen takia suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin/Tonttien osalta.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Ostajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen perusteella muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin/Tonttien luovutusta edeltävään kuntoon.

14. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

15. Maksut

Ostaja vastaa Esisopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä palkkiosta ja muista vastaavista viranomaismaksuista.

16. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Esisopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin Esisopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

17. Liitteet

Liite 1 Liitekartta kaupan kohteesta

Liite 2 Tarjouspyyntö 26.9.2025 liitteineen

Liite 3 Kauppakirjaluonnos

18. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä _____kuun __. päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [Nimi] luovuttajan edustajana ja [Nimi] luovutuksensaajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän 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.

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (luonnos)

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
kaupunkiympäristön toimiala
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Myyjä" tai "Kaupunki")

1.2. Ostaja

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

Edellä mainituista Myyjästä tai Kaupungista ja Ostajasta käytetään jäljempänä myös yksin nimitystä "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Kaupungin päätökset

- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]
- [Toimielin tai viranhaltija pp.kk.vvvv §]

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 11. kaupunginosassa (Kallio.) sijaitseva noin xx m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on xxx-xxx-xxx-xxx.

Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä "Kaupan kohde" tai "Tontti".

Kaupan kohteen osoite on XX, Helsinki.

Tontilla on voimassa 12.4.2021 lainvoiman saanut asemakaava / asemakaavan muutos nro 12575, jossa Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

4. Kaupan tausta ja tarkoitus

Tällä kauppakirjalla toteutetaan osaltaan Myyjän ja Ostajan välillä pp.kk.vvvv allekirjoitettua kiinteistökaupan esisopimusta (jäljempänä "Esisopimus"). Esisopimus liitteineen on tämän kauppakirjan (jäljempänä "Kauppakirja") liitteenä 1.

Myyjä järjesti korttelin 11209 tontteja 1, 2 ja 3 koskevan hintakilpailun kk-kk-/vvvv (jäljempänä "Hintakilpailu"). "Hintakilpailu (myytävät tontit), Kallio, Siltasaari, Hakaniemenranta, tontit (AK) 11209/1, 2 ja 3" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun. Tarjouspyyntö on Kauppakirjan liitteenä 1 olevan Esisopimuksen liitteenä 2.

Kauppakirja on laadittu Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Esisopimus ja Tarjouspyyntö muodostavat kokonaisuudessaan osan Kauppakirjaa Esisopimuksessa todetun mukaisesti ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa Kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Kauppakirjassa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Esisopimuksella tarkoitetaan myös Esisopimuksen liitteitä sekä tarjousaikana Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Esisopimus ja Tarjouspyyntö eivät ole voimassa siltä osin kuin Esisopimus tai Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Kauppakirjan kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Kauppakirjan kohdassa 31. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

5. Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä xxx euroa (tähän euromäärä aukikirjoitettuna), mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta xx euroa ($xx \text{ k-m}^2 \times xx \text{ euroa/k-m}^2$) ja liike-, toimisto-, työ- ja/tai palvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta xx euroa ($xx \text{ k-m}^2 \times xx \text{ euroa/k-m}^2$)

Kauppahinta perustuu kunkin pääkäyttötarkoituksen mukaisen edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Esisopimukseen ja Hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on Tonttia koskevaan tonttijakoon tai Tontin rakennusta/rakennuksia koskevaan rakentamislupaan (jäljempänä "Rakentamislupa") merkitty pääkäyttötarkoituksen mukainen Tontille toteutettava asuintilan rakennusoikeus xxxx k-m^2 ja liiketilan/muun rakennusoikeus xxxx k-m^2 . Kauppahintaa peritään kuitenkin aina vähintään Tontin tonttijakoon merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän (k-m^2) perusteella.

6. Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen

Ostaja on suorittanut edellä mainitun kauppahinnan Myyjän ilmoittamalle tilille xxx (maksutunnus xxx).

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi Kauppakirjan allekirjoituksin.

7. Lisäkauppahinnan määräytyminen

Kaupungilla on oikeus periä Tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli Tontille rakennetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa (k-m^2) asuintilan osalta enemmän kuin xxxx k-m^2 ja/tai liiketilan/muun osalta enemmän kuin xxxx k-m^2 ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Ostaja suorittaa Myyjälle mainittua lisäkauppahintaa asuintilan osalta xxxx euroa/k-m^2 ja liike/muun pääkäyttötarkoituksen mukaisen tilan osalta xxxx euroa/k-m^2 .

Lisäkauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus määräytyy Tontille haettavien poikkeamispäätösten/lainvoimaisten Rakentamislupien perusteella.

Ostaja on mahdollista lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin poikkeamispäätöksen/Rakentamisluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on suoritettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjä on kirjallisesti ilmoittanut suoritettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista Ostajalle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän takia lisäkauppahinnan suorittamista koskevat velvoitteet ovat voimassa Kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin Kauppakirjan ja Esisopimuksen kohdan 8.2. "Lisäkauppahinta" ehtojen mukaisesti.

Kaupungin oikeus Tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun Tonttia koskevan asemakaavan/asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn Rakentamisluvan/myönnettyjen Rakentamislupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

8. Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle Kauppakirjan, Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehtojen noudattamisen vakuudeksi Myyjän hyväksymän luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön xxx antaman xxx (*tähän euromäärä aukikirjoitettuna*) euron suuruisen omavalkaisen takauksen.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Myyjällä on oikeus veloittaa mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka

Esisopimuksen ja/tai Kauppakirjan ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki Esisopimuksen ja tämän Kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään xx.xx.xxxx saakka.

Muilta osin noudatetaan Esisopimuksen kohdan 9. "Vakuus" mukaisia ehtoja.

9. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostajan tulee hakea saannolleen lainhuutoa kuuden (6) kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta.

10. Rasitteet ja rasitukset

Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana / Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Tonttiin ei kohdistu muita rasitteita ja oikeuksia, kuin mitä xx.xx.202x päivätyistä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

- [tonttia ei vielä lohkottu ja rekisteröity, muodostajakiinteistöihin kohdistuu kiinteistörekisteriin merkittyjä rasitteita / yhteisjärjestelyjä]
- [kulkuoikeutta koskevat rasitteet, aukio ja arkadi, rasitteet perustetaan lohkomisen yhteydessä]

11. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista ajalta ennen Tontin omistusoikeuden siirtymispäivää/kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen. Tontin omistusoikeuden siirtymisen/kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeiseltä ajalta Ostaja vastaa mainituista veroista ja maksuista.

Myyjä on velvollinen suorittamaan Tontin kaupantekovuoden osalta kiinteistöveron, ja Ostaja seuraavasta vuodesta alkaen.

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta.

12. Vastuu Tontin vahingoittumisesta (vaaranvastuu)

Ostajalle siirtyy vastuu Kaupan kohteen vahingoittumisesta Kauppakirjan allekirjoituksella. Ostaja vakuuttaa Tontin tästä hetkestä eteenpäin.

13. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Lisäksi Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaavakartta ja -määräykset sekä asemakaavaselostus
- maaperän puhdistamisesta annettu päätös 6.5.2021 (75 §) ja tiivistelmä pilaantuneen maaperän tutkimustuloksista
- tarjouspyyntö xx.xx.xxxx liitteineen

Ostaja on tutustunut naapurikiinteistöjä koskeviin asemakaavakarttoihin- ja määräyksiin. Ostaja on tietoinen, millaiseen tarkoitukseen naapurikiinteistöt ovat asemakaavassa osoitettu.

Ostaja on tarkastanut Tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja on todennut Tontin vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

14. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus (toteutusvelvollisuus)

14.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja Rakentamisluvan sekä Kaupunkirajan ja sen liitteinä olevien Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehtojen, kuten Tontin vaaruspäätöksen ja voimassa olevien tontinvarausehtojen, mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tällöin Ostaja on velvollinen kustannuksellaan muun muassa huolehtimaan siitä, ettei rakennuksen toteuttaminen, käyttö, ylläpito, korjaaminen eikä uudistaminen aiheuta muutoksia orsi- ja pohjavesiolosuhteisiin. Ostaja on Kaupungin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan esittämään orsi- ja pohjaveden hallinnasta sekä tarkkailusta erikseen suunnitelman rakennusvalvontapalveluiden hyväksyttäväksi.

Samoin Ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan Tontin osalta hulevesien hallinnasta ja noudattamaan Kaupungin asiasta mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontin suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Tontin ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Tontin alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Ostaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

14.2. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovituissa käyttötarkoituksessa)

Tontille on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja vähintään xxxx k-m² ja liike-, /toimisto-, työ- ja/tai palvelutilaa vähintään xxxx k-m².

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että Tontille rakennettavat asunnot on pidettävä mainitussa käyttötarkoituksessa, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Kauppakirjassa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

14.3. Suunnitelmien yhteensovittaminen

Tontin suunnittelu ja toteuttaminen on tehtävä yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun, rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

Tontti on toteutettava Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa tutkittujen suunnitelmien mukaisesti. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyntä. Hyväksytyn pääsuunnittelijan/suunnittelutoimiston vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

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

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

Tontin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä Tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

14.4. Rakentamisvelvollisuus

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään xx.xx.xxxx, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidentä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin

kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

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

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta-yksikön (jäljempänä ”Alueiden käyttö ja valvonta”) ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut/sijoitussopimukset sekä tarvittavat työmaa-alueiden vuokraukset. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään pp.kk.vvvv.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettaviksi.

15. Tontin maa- ja kiviaines sekä puut

Tontin rakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat Ostajan omaisuutta.

Tontilla sijaitsevat puut ovat Ostajan omaisuutta.

16. Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

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

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Tontilla ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon Kaupungin edellyttämällä tavalla.

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

Tontin ulkopuolisten katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on oltava ensivaiheessa yhteydessä kaupungin rakentamislogistiikkaan. Aluerakentamislogistiikan esitettyä alueet, jotka voitaisiin vuokrata työmaakäyttöön, tulee vuokrauksesta sopia kaupunkiympäristötoimialan alueiden käytön ja valvonnan kanssa sen määräämin ehdoin ja hinnoin. Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun, Alueiden käytön ja valvonnan ja tarvittaessa myös yleiset alueet -palvelun

omaisuudenhallintayksikön sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään Tontin Kaupungin antamien ohjeiden ja hyvän rakentamistavan mukaisesti sekä työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet sekä niille sijoitetut rakennelmat, rakenteet, johdot, laitteet sekä muut vastaavat Alueiden käytön ja valvonnan hyväksymään kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

17. Johtoehto

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen Tontin alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

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 po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

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.

18. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tontilla on todettu rakennusjätettä. Lisäksi Tontilla saattaa olla käytöstä poistettuja johtoja ja putkia sekä vanhoja rakenteita.

Ostaja vastaa myytävällä Tontilla ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista. Kaupunki ei vastaa rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

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

19. Myyjän ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin 11209 alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut. Alue on osittain puhdistettu v. 2022-2024 ympäristöviranomaisen päätöksen HEL 2021-003396 6.5.2021, 75 § mukaisesti. Alue kunnostetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen antaman em. pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöksen mukaisesti. Ostaja on velvollinen noudattamaan em. päätöstä.

Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritetty alueen käytön mukaan. Puhdistamispäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot.

Alueelle rakennettaviin rakennuksiin on (koko rakennusosalalle) rakennettava tuulettuva alapohja tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdon (jäljempänä "riskinhallintarakenteet"). Ostaja on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli Ostaja ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa Ostaja kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisien edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) suunnitelmat alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Ostajan on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta siltä osin, kun ne eivät liity riskinhallintarakenteiden poisjättämiseen.

Kaupunki korvaa Ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12575 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu ei koske alueen myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista, eikä Ostajan tai Ostajan lukuun toimineen toiminnasta ennen myyntiä aiheutunutta pilaantumista.

20. Rasisiteenluonteisista asioista, rasisitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

20.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasisiteenluonteisia asioita, rasisitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Kaupungin niin vaatiessa rasisitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksessa on tällöin sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasisitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä, näiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasisiteenluonteiset asiat, rasisitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasisitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasisiteenluonteisten asioiden, rasisitteiden eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasisiteenluonteisista asioista, rasisitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitus sopimuksista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön Alueiden käytön ja -valvonnan kanssa.

Mikäli Kaupungin myymällä luovuttamat tontit, Kaupungin omistuksessa olevat tontit (vuokrattavat tontit) ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasisiteenluonteisista

asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueiden käyttö ja valvonta.

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

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita, eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

Mikäli Tontin omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään luovutusasiakirjassa Tonttia koskevat rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt uuden omistajan vastattaviksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

20.2. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osat

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Tontilla Kaupunkikirjan allekirjoittamisen ajankohtana voimassa olevaan asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun Tontin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen.

Ostaja on velvollinen Tontin rakentamisen yhteydessä kustannuksellaan toteuttamaan mainitun kulkuyhteyden (Tontin osan) Tontille sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on myös pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Tontilla sijaitsevia tai sinne toteutettavia viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla Tontin osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Tällöin Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille. Kaupungin tulee suorittaa edellä mainittuja rasitteita ja rasitteenluonteisia asioita koskevat rakentamistoimenpiteet aiheuttaen mahdollisimman vähäistä haittaa Ostajalle. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

21. Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta Tontille sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

21.1. Muuntamot

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katuja omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos tai muuhun osapuolten sopimaan paikkaan. Ostaja on lisäksi tarvittaessa velvollinen korvauksetta sallimaan muuntamoon tai erillismuuntamoon liittyvien johtojen, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa.

Muuntamotila tai erillismuuntamo toteutetaan Helen Sähköverkko Oy:n käyttöön. Muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Ostaja ottaen huomioon jäljempänä mainittu kustannusten maksamisesta. Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan ennen muuntamotilan tai erillismuuntamon rakentamisen alkamista Helen Sähköverkko Oy:n kanssa mainittujen tilojen suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannusten maksamisesta Ostajalle Helsingin kaupungin alueella tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, Kaupungilla on oikeus ratkaista asia.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

21.2. Jakokaapit

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä Tontille.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa tai rakennelmissa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n tai muiden niitä tarvitsevien toimijoiden kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

21.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tontin osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, infraomaisuusyksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarauksien 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. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Ostaja on Kaupungin vaatimuksesta velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden tarpeellisten myöhemmin Tontille sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden, laitteistojen, kiinnikkeiden tai vastaavien, kuten valopylväiden, valaisimien ja/tai liikenteen ohjauslaitteiden, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla edellyttäen, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa Tontin käytölle.

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

22. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kaupunkikirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille.

23. Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen

sijoittamisen Tontille. Ilman Tontin naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta Tontin osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

Mikäli Ostaja on tahallaan tai huolimattomuuttaan toteuttanut energiakaivot edellä mainittujen ehtojen vastaisesti, Ostaja on Kaupungin ja/tai naapurin ja/tai maanalaisen esteen/tilan omistajan vaatimuksesta kustannuksellaan velvollinen välittömästi poistamaan energiakaivoihin asentamansa keruulaitteistot ja täyttämään mainitut kaivot Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa mitään välittömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energiajärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

24. Lisäehdot

24.1. Perustamisolosuhteet, suunnittelu ja rakentaminen

Tonttikohtainen perustamistapa ja perustamisolosuhteet ilmenevät 26.5.2025 päivätystä rakennettavuusselvityksestä.

Lopullinen perustamistapa ratkaistaan tonttikohtaisten pohjatutkimusten ja sen perusteella tehtävien suunnitelmien perusteella. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan Tontilla yksityiskohtaisen pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Ostaja vastaa kustannuksellaan perustamistavan valinnasta.

Ostaja on myös velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tontista erilliset pohjarakennus-, tasaus- ja kuivatussuunnitelmat. Talonrakennushankkeeseen on nimettävä pohjarakentamisen kokonaisuudesta vastaava kohteen vaativuuteen nähden riittävän pätevä suunnittelija.

Lisäksi Ostaja on velvollinen sovittamaan Tontin suunnitelmat tarpeellisin osin yhteen saman korttelin muiden tonttien ja niiden alapuolelle mahdollisesti sijoitettavan pysäköintilaitoksen, viereisten yleisten alueiden, tonttien, yleisellä alueella sijaitsevien taitorakenteiden, Hakaniemensillan rakenteiden sekä kunnallistekniikan suunnitelmien ja jo toteutuneiden rakenteiden kanssa. Yhteistyön tarkoituksena on varmistaa kunkin tontin toimiva liittyminen esimerkiksi korkeusasemien perusteella ympärillä oleviin alueisiin, rakenteisiin ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Eri Tonttien ostajien tulee tehdä hyvää yhteistyötä myös keskenään.

Tontin rakennustöiden ei tule vaurioittaa Tontin ulkopuolella sijaitsevia taitorakenteita tai mitenkään muutenkaan saattaa niitä epävarmaksi. Taitorakenteiden pitkäaikaiskestävyys ei saa viereen rakentamisen johdosta kärsiä ja taitorakenteiden kunnossapidon edellytysten täytyy säilyä sekä tarvittaessa sovittaa rakenteet yhteen uuden rakenteen kanssa. Viereen rakennettaessa on taitorakenteiden perustusten stabiliteetti varmistettava mittauksin tai kokein. Siltojen mahdolliset liikkeet ja siirtymät on raportoitava rakennuslupa-annettulle taitorakenteista vastaavalle yhteyshenkilölle. Mittaukset ja seuranta on aloitettava 2 kk ennen kaivu- ja perustamistöiden aloittamista sekä mittausohjelma/-suunnitelma on hyväksyttävä kaupungin taitorakenne- ja geoasiantuntijoilla. Viereen rakennettaessa on uuden

rakenteen perustustaso valittava siten että sillan perustukset eivät vaarannu. Erityistä huomiota on kiinnitettävä pohjarakennustöiden läheisille taitorakenteille, rakennuksille ja muille rakenteille aiheuttamiin värähtäviin ja kuormituksiin (esimerkiksi paalutuksen, pontituksen tai tiivistyksen yhteydessä). Viereen rakentaminen ei saa estää kaupunkia myöhemmin toteuttamasta muutoksia omistamiinsa rakenteisiin.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Ostajan on otettava huomioon perustusrakenteiden suunnittelussa rantarakenteen vinot ankkuroinnit, ja sovitettava erittäin huolellisesti pohjarakenteiden suunnitelmat rantarakenteiden suunnitelmien kanssa yhteen. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan Tonttien maanrakennus- ja paalutustyöt olemassa oleviin ja/tai vastaisuudessa tehtäviin laiturirakenteen vinopaaluihin ja muihin vastaaviin tukirakenteisiin nähden siten, ettei maanrakennus- ja paalutustöistä aiheudu haittaa tai vahinkoa mainituille tukirakenteille. Tonttien perustamis- ja maanrakentamissuunnitelmat on tämän vuoksi esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun maa- ja kallioperäyksikön hyväksyttäväksi ennen mainittuihin töihin ryhtymistä. Ostaja vastaa joka tapauksessa rakentamisesta mainituille tukirakenteille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista sekä mainittujen tukirakenteiden ennallistamisesta/korjaamisesta kaupungin ohjeiden mukaan ja näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Rakennusten perustukset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin luiskatusta kaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa ohjetta ”Ohje turvallisten rakentamiskorkeuksien soveltamiseksi Helsingin merenrannoilla”.

24.2. Jakelumuuntamo ja jakokaappi

Kortteliin 11209 sijoitetaan sähkönjakelua varten alueellinen jakelumuuntamotila Helen Sähköverkko Oy:n kiinteistömuuntamotilan suunnittelu- ja rakentamisohjeen 1.6.2022 mukaisesti. Tila tulee suunnitella alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden yläpuolelle ja tilaan tulee olla käynti suoraan kadulta.

Lisäksi Tontille on rakennettava yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila.

Jakelumuuntamon ja jakokaapin osalta noudatetaan mitä edellä kohdassa 21.1. (Muuntamot) ja 21.2. (Jakokaapit) osalta on todettu.

24.3. Logistiikkasuunnitelma ja työmaa-aitoja koskeva ohje

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tarjouspyynnön liitteenä ollutta rakentamislogistiikan toimintaohjetta urakoitsijoille ja rakennuttajille, Sitowise 28.8.2025. Ostajan tulee huolehtia, että kohteen pääurakoitsijan edustaja osallistuu rakentamislogistiikan seurantakokouksiin.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet – palvelukokonaisuuden (projektinjohtaja Robert Ven, robert.ven@hel.fi) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo Kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei Kaupunki toisin määrää.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

Ostaja on velvollinen Hakaniemenrannan työmaa-aitojen visuaalinen osalta noudattamaan Kaupungin ohjeistusta.

24.4. Piha ja hulevesien hallinta

Rakennukset rajaavat kortteliin kolme rantaan päin avautuvaa piha-aluetta sekä aukioksi rakennettavan tontin osan. Pihoja ja aukiota yhdistävät rakennuksiin rakennettavat kulkuaukot, ja aukio muodostaa julkisen yhteyden Hakaniemenrannan ja Signe Branderin terassin välille.

Asemakaava sallii pihan alle rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kaavan mukainen pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema on +9,3, josta pihat porrastuvat Signe Branderin terassille. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita, vaan pihakannen tasolle varataan riittävä määrä kasvualustaa monipuolisille istutuksille.

Piha-alueiden leikki- ja oleskelutilat rakennetaan korttelin yhteisiksi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontteja 1, 2 ja 3 palvelevan yhteiskäyttöisen sillan (asemakaavamerkintä "y"). Silta toimii yhteytenä korttelin pihojen välillä. Korttelin 11209 tontit ovat velvolliset yhdessä sopimaan mainitun sillan suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossa- ja ylläpidosta ja uudistamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Aukio toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja satamamiljööseen soveltuvana julkisena tilana, joka on muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen sekä aikaa kestävä.

Uudis- ja lisärakennuksen rakentamislupahakemukseen on liitettävä laskelma Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä.

Ostajan tulee Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin rakennusjärjestyksen tavoitteita ja

prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

24.5. Asemakaavaan merkitty aukio ja arkadi

Tontille 2 on asemakaavassa merkitty alueen osa, joka on rakennettava aukioksi. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan aukion sekä korvauksetta sallimaan sen kautta yleisen jalankulun rantaan. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan aukion kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Asiasta tullaan perustamaan kaupungin hyväksi rasite siinä vaiheessa, kun tontit lohkotaan ja rekisteröidään. Rasitteen perustamisesta ei makseta korvausta Ostajalle.

Asemakaavan mukaisesti Tonteille 1, 2 ja 3 rakennuksiin tulee jättää Hakaniemenrannan puolelle katutasoon vähintään kerroksen korkuinen arkadi. Kulkuaukon vapaan leveyden tulee olla vähintään 2 metriä. Tila on varattava yleiselle jalankululle. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan arkadin sekä korvauksetta sallimaan sen kautta yleisen jalankulun. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan arkadin kunnossa- ja puhtaanapidosta, talvikunnossapito mukaan lukien.

Asiasta tullaan perustamaan kaupungin hyväksi rasitteet siinä vaiheessa, kun Tontit lohkotaan ja rekisteröidään. Rasitteen perustamisesta ei makseta korvausta Ostajalle.

24.6. Autopaikkojen ja pyöräpysäköinnin järjestäminen

24.6.1. Autopaikat

Asemakaavassa ei ole asetettu korttelin 11209 asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Toimisto-, liike-, ja vähittäismyymälöiden osalta on autopaikkavelvoite. Hakaniemenrannan asemakaavan muutoksen nro 12575 korttelissa 11209 noudatetaan asumisen osalta ns. markkinaehtoista pysäköintiä. Kaupungin tarkoitus ei ole, ettei autopaikkoja toteuteta lainkaan, vaan se, että hanke määrittää itse tarvittavien autopaikkojen määrän ja hinnan kysynnän mukaan.

Asemakaavan pysäköintimitoituksena on käytetty 1 ap/150 k-m².

Tonttien yhteisen pihakannen alle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen (map-2). Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Hakaniemenrannan aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä Tontin osalta selvityksen perusteluineen toteutettavasta autopaikkamäärästä.

Ostajan toimittaman selvityksen mukaan Tonteille toteutetaan yhteensä xx autopaikkaa siten, että Tontille 1 toteutetaan xx autopaikkaa, Tontille 2 xx autopaikkaa ja Tontille 3 xx autopaikkaa.

Ostajalla on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta.

Tontit 1, 2 ja 3 ovat velvollisia sopimaan keskenään esimerkiksi pysäköintilaitoksen yhteisen ilmanvaihdon, savunpoistojärjestelmän, ajoyhteyksien, ajoluiskan rakenteiden sekä ovijärjestelmän toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta.

24.6.2. Pyöräpysäköinti

Asemakaavan mukainen pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten tulee osoittaa sisäänkäyntien läheisyydestä pyöräpysäköintipaikkoja 1 pp/1 000 k-m². Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Asemakaavassa on lisäksi omat pyöräpaikkojen vähimmäismäärät muun muassa toimisto- ja liiketiloille.

Suunnitelman pyöräpysäköintilaskelmat tulee esittää aluerakentamisen lausuntokokoukseen mennessä.

Pyöräpysäköinnin suunnitteluohje, Helsingin kaupunki 2016 on Tarjouspyynnön liitteenä.

24.7. Runkomelu ja tärinä

Ostajan tulee asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida Kruunusillat-raitiotien Hakaniemenranta-kadulle rakentuvan ja osin jo valmiin raitiotien melu- ja tärinävaikutukset.

Kruunusillat-raitiotie on asemakaavamääräyksen mukaisesti perustettu siten, ettei tärinähaittoja tulisi ilmetä. Rataan on suunniteltu ja toteutettu runkomelueristys siten, että asunnoissa alittuisi vaatimustaso L_{pr} 35 dB.

Hakaniemenrannan länsiosalla koko radan alla on 25 mm:n eriste, joka vaimentaa runkomelua 15 dB. Korttelin 11209 rakentaminen asuinkäyttöön on siis otettu huomioon eristeissä.

Vaikka runkomelun ja tärinän torjunta on toteutettu raidehankkeen yhteydessä, tulee mahdollinen Tontille jäävä torjuntatarve tarkistaa asuinrakennusten suunnittelun yhteydessä. Ääniympäristöasetuksen mukaisesti mahdollisesti Tontilla tarvittavat torjuntatoimet tulee ottaa huomioon asuinkorttelin suunnittelussa ja toteutuksessa Ostajan kustannuksella.

25. Tontin omistusoikeuden edelleen luovutus

Mikäli Tontin omistusoikeus mahdollisine rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään Kauppakirjan mukaiset oikeudet ja velvollisuudet kokonaisuudessaan uuden omistajan vastattaviksi.

26. Irtain omaisuus

Tällä Kauppakirjalla ei luovuteta mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

27. Vastuuvapauslausekkeet

Myyjä ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä Tontin tai sen käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi Tonttia ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisestä.

Myyjä ei myöskään vastaa vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisistä.

Lisäksi Myyjä ei vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta tai maaperän ja veden ym. puhdistamisesta tai mikäli Tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen takia suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tontin osalta.

Myyjä ei myöskään vastaa Ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita Ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että Ostajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen päätöksen tai valituksen perusteella muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan Tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

28. Sopimussakko

28.1. Yleinen sopimussakko

Mikäli Ostaja ei osta Esisopimuksen mukaisesti Tonttia tai muutoin ei noudata Esisopimuksen ja/tai Kauppakirjan ehtoja tai niiden perusteella annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan Kaupungin määräämässä kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 300 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 150 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Ostaja osta Esisopimuksen mukaisesti tonttia tai ettei Ostaja noudata edellä mainitulla tavalla Kauppakirjan kohtien 6. "Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen", 7. "Lisäkauppahinnan määräytyminen", 14.2. "Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen pitäminen sovitussa käyttötarkoituksessa)" ja 14.4. "Rakentamisvelvollisuus" mukaisia velvoitteitaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen alkamista koskevan määräajan rikkomisen osalta perittävästä juoksevasta sopimussakosta mainitaan kohdassa 29.2. "Juokseva sopimussakko".

28.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksessa ja/tai Kauppakirjassa sovittua Tontin rakentamisen alkamisen määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudesta ensimmäisen kahden kuukauden ajalta 30 000 euroa kuukaudessa, jonka jälkeen 60 000 euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään 600 000 euroa.

29. Vahingonkorvaus

Sopimussakon lisäksi Ostaja on velvollinen korvaamaan Myyjälle tämän Kauppakirjan ehtojen rikkomisesta tai noudattamatta jättämisestä aiheutuneet välittömät ja välilliset vahingot täysimääräisesti.

30. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli Kauppakirjan ja Esisopimuksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Kauppakirjan ehtoja. Mikäli Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

31. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat on pyrittävä ensisijaisesti ratkaisemaan Myyjän ja Ostajan välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sopimukseen, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat voidaan saattaa ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

32. Liitteet

Liite 1 Esisopimus liitteineen

33. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä _____ kuun ____ päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [Nimi] luovuttajan edustajana ja [Nimi] luovutuksensaajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kauppakirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]