

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS¹

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 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38092 tontti 43 (kiinteistötunnus 91-38-92-43, pinta-ala 1 004 m², Katontekijänkatu 2).*

TAI

[*Kaupan kohde on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38365 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-38-365-1, pinta-ala 996 m², Teerisuontie 9).*

¹ Jos esisopimus koskee useampaa tonttia, kaikki määräajat (kauppakirjan allekirjoitus sekä rakentamisen alkaminen ja valmistuminen) määritellään erikseen kunkin tontin osalta. Rakentamisluvat haetaan tonttikohtaisesti, ja myös kaupakirjat laaditaan ja tehdään tonttikohtaisesti.

LUONNOS

TAI

Kaupan kohde on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38365 tontti 2 (kiinteistötunnus 91-38-365-2, pinta-ala 1 984 m², Katontekijänkatu 5).

TAI

Kaupan kohde on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38365 tontti 3 (kiinteistötunnus 91-38-365-3, pinta-ala 1 378 m², Katontekijänkatu 3).

TAI

Kaupan kohde on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38365 tontti 4 (kiinteistötunnus 91-38-365-4, pinta-ala 1 175 m², Katontekijänkatu 1).

TAI (jos useampi tontti)

Kaupan kohteena ovat seuraavat Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) tontit:

- tontti nro x (kiinteistötunnus x, pinta-ala x m², osoite)*
- tontti nro x (kiinteistötunnus x, pinta-ala x m², osoite)*

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

Tontin alueella on voimassa 7.4.2023 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12790, jossa Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

Kaupunki on kustannuksellaan hakenut Tontin osalta tonttijaon, lohkomisen ja Tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja hakee tämän jälkeen Tontin osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa Ostaja kyseisistä kustannuksista.

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 Malmin Pikitehtaankortteleiden tontteja 38092/43 ja 38365/1–4 koskevan hintakilpailun [xx-xx]/2026 (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva [pp.kk.vvvv] päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailu (myytävät tai vuokrattavat tontit), Pikitehtaankorttelit, tontit (AK) 38092/43 ja 38265/1-4" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun.

LUONNOS

Tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa (jäljempänä "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet allekirjoittavat Tontin kauppaa koskevan kauppakirjan. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisistä ehdoista, Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Tontin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

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

Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. 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. Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

5. Kiinteistökauppa, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen

5.1. Kiinteistökauppa

Osapuolet ovat velvolliset allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 2 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.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan kuitenkin viimeistään [pp.kk.vvvv, täydennetään Tarjouspyynnön kohdassa 4.6. esitettyjen määräaikojen perusteella].

Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille Rakentamislupaa siten, että kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaikaa noudatetaan.

Myyjällä on oikeus tehdä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laadittavaan kauppakirjaan 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.

5.2. Rakentamisen alkaminen

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään [pp.kk.vvvv, täydennetään Tarjouspyynnön kohdassa 4.6. esitettyjen määräaikojen perusteella], mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtina Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Tontin kauppakirjan allekirjoittamiselle ja rakentamisen aloittamiselle asetettuihin määräaikoihin pidennystä 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.

5.3. Rakentamisen valmistuminen

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään [pp.kk.vvvv, täydennetään Tarjouspyynnön kohdassa 4.6. esitettyjen määräaikojen perusteella].

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

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, 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,

maalaisia tiloja, yleisiä alueita, johtoja, putkia ja vastaavia. Muussa tapauksessa Ostaja on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot.

6.2. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus)

[TONTTI 38092/43: Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 2 100 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

TONTTI 38365/1: Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 1 900 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

TONTTI 38365/2: Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 3 700 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

TONTTI 38365/3: Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 2 300 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

TONTTI 38365/4: Tontille on toteutettava asemakaavan ja rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 2 900 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.]

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että Tontille toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Esisopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

6.3. Huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 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 tontit-yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin kohtien 6.2. ja 6.3. vaatimukseen 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.

6.4. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2025–2029 tavoitteena on päästöjen vähentyminen 85 prosentilla vuoteen 2030 vuoden 1990 tasosta ja saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2040 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on

rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Esisopimuksen allekirjoitusajankohtana asuinkerrostalon (käyttötaluokassa 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. Ostaja on velvollinen noudattamaan Kaupungin asettamaa Rakentamisluvan jättämisen ajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja raportoidaan kaupungin nettisivuilta löytyvällä Excel-pohjaisella lomakkeella rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan Tontin rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakieensa Tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa Rakentamisluvan hakemista varten. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut Rakentamisluvan myöntämisen jälkeen, Ostajan tulee toimittaa Tontin rakennuksia koskevat tarkistetut 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.

6.5. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Tontin suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa. Alueryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.4.2. 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 hyväksytyä pääsuunnittelijaa 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.

Hyväksytyyn pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

6.6. Luvat, sopimukset ja valvonta

LUONNOS

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 asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan Esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

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 kauppa 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

LUONNOS

Kauppahinta määräytyy lainvoimaisessa asemakaavassa Tontille merkityn kunkin pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$) ja sitä koskevan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/ $k\text{-m}^2$) perusteella.

Rakennusoikeuden yksikköhinta määräytyy siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on [xxxx] euroa/ $k\text{-m}^2$ ja liikerakennusoikeuden yksikköhinta on [xxxx, sama kuin asu-*minen*] euroa/ $k\text{-m}^2$). Kauppahinta perustuu kunkin rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Tontin yhteenlaskettu kauppahinta saadaan kertomalla Tontin lainvoimaisesta/-sista Rakentamisluvasta/-vista ilmenevät toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ($k\text{-m}^2$) edellä mainituilla yksikköhinnoilla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Rakentamisluvasta/-vista riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden määrän ($k\text{-m}^2$) mukaan.

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

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

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

8.2. Lisäkauppahinta

Myyjällä on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Tontin lainvoimaisesta Rakentamisluvasta/-vista tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuksien määrät ovat suurempia kuin lainvoimaisessa asemakaavassa 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). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen

merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai Rakentamislupaan 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 kaupakirjaluonnoksen 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 hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

8.3. Käsiraha

Käsirahaa ei makseta.

8.4. Korko

Mikäli Kaupunki jatkaa Ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin ostamiselle asetettua määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 2,75 % 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 viivästyminen ja/tai Tontin rakentamiskelvottomuus ole aiheutunut Ostajan vastuulla ja vaikutuspiirissä olevista seikoista. Muussa tapauksessa korkoa peritään.

9. Vakuus

LUONNOS

Ostaja luovuttaa Myyjälle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi xxxx:n antaman xxsadantuhannen (xx00 000)² 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 Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan mukaiset velvoitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään [pp.kk.vvvv]³ saakka.

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

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

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 200 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa.

Olennainen sopimusrikkomus on esimerkiksi se, ettei Ostaja osta Esisopimuksen mukaisesti Tonttia tai ettei Ostaja noudata edellä mainitulla tavalla Esisopimuksen kohtien 5.3. ”Rakentamisen valmistuminen”, 6.2. ”Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto/asuntojen käyttötarkoitus)” ja 8 ”Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytyminen” mukaisia tai kauppakirjan vastaavia velvoitteitaan.

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

10.2. Juokseva sopimussakko

² Vakuuden suuruus on kunkin tontin osalta 240 000 euroa.

³ Esisopimus on voimassa 1 vuoden yli sen määräajan, joka on asetettu viimeisenä rakentuvan esisopimuksen kohteena olevan tontin valmistumiselle. Vakuuden tulee olla voimassa 2 kuukautta esisopimuksen voimassaolon päättyneen jälkeen.

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksessa ja/tai kauppakirjassa sovittua Tontin rakentamisen alkamisen määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen kahden kuukauden ajalta 20 000 euroa kuukaudessa, jonka jälkeen 40 000 euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään 400 000 euroa.

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 viivästyminen ja/tai Tontin 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 toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Ostaja pysty noudattamaan Tontin ostamiselle ja/tai kauppahinnan/kauppahintaerien maksamiselle ja/tai Tontin 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 kauppahinta/kauppahintaerät maksetaan ja Tontti 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 siirtotilanteessa 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 [pp.kk.vvvv]⁴ 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 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 luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii Tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen,

⁴ Esisopimus on voimassa 1 vuoden yli sen määräajan, joka on asetettu viimeisenä rakentuvan esisopimuksen kohteena olevan tontin valmistumiselle.

LUONNOS

jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Ostajan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää 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.

13. Vastuunvapauslausekkeet

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 viivästyminen.

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 viivästyminen 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.

14. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

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

15. Maksut

LUONNOS

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 Tarjouspyyntö [pp.kk.vvvv] liitteineen

Liite 1 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]

Liite 2

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 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva noin 1 004 m²:n suuruinen tontti 38092/43, jonka kiinteistötunnus on 91-38-92-43.

TAI

Kauppan kohteena on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva noin 996 m²:n suuruinen tontti 38365/1, jonka kiinteistötunnus on 91-38-365-1.

TAI

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva noin 1 984 m²:n suuruinen tontti 38365/2, jonka kiinteistötunnus on 91-38-365-2.

TAI

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva noin 1 378 m²:n suuruinen tontti 38365/3, jonka kiinteistötunnus on 91-38-365-3.

TAI

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva noin 1 175 m²:n suuruinen tontti 38365/4, jonka kiinteistötunnus on 91-38-365-4.]

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

Kaupan kohteen osoite on [xx], Helsinki.

Tontilla on voimassa 7.4.2023 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12790, 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 liitteinen on tämän kauppakirjan (jäljempänä "Kauppakirja") liitteenä 1.

Myyjä järjesti Malmin Pikitehtaankortteleiden tontteja 38092/43 ja 38365/1-4 koskevan hintakilpailun xx-xx/2026 (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin [pp.kk.vvvv] päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailu (myytävät tai vuokrattavat tontit), Pikitehtaankorttelit, tontit (AK) 38092/43 ja 38365/1-4" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun. Tarjouspyyntö on Kauppakirjan liitteenä 1 olevan Esisopimuksen liitteenä 1.

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/muun/... 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 asemakaavaan/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 asemakaavaan/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 veloitteet 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 muutoksen mukaan myönnetyn Rakentamisluvan/ myönnettyjen Rakentamislupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt 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 240 000 (kaksisataaneljäkymmentätuhatta) euron suuruisen omavelkaisen 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 veloitteensa. Vakuuden on oltava voimassa enintään [pp.kk.vvvv täydennetään Esisopimuksen kohdan 9 "Vakuus" mukaisesti] 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.

TAI

Tonttia rasittavat/Tonttiin kohdistuu...]

11. Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista Tontin omistajalle kuuluvista Tonttiin kohdistuvista veroista ja maksuista ajalta ennen Tontin omistusoikeuden siirtymispäivää/kauppakirjan

allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät 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
- jne.

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 Kauppakirjan 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 käyttötarkoitus)

Tontille on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään [xxxx] k-m² [ja liiketilaa vähintään xxxx k-m²].

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että Tontille toteutetaan asunnot mainittuun käyttötarkoitukseen, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Kaupunkikirjassa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan ja tarjotaan ostettavaksi 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 aiheetonta 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 [pp.kk.vvvv, täydennetään *Esisopimuksen kohdan 5.2 mukaisesti*], 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 sijoitusluvat/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 täydennetään *Esisopimuksen kohdan 5.3 mukaisesti*].

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 sovittava Alueiden käytön ja valvonnan kanssa sen määräämin ehdoin. 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

TONTTI 38092/43:

Tontilla on vanhoja johtoja ja putkia sekä asfalttia. Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

TONTIT 38365/1,3 ja 4:

Tontilla on vanhoja johtoja ja putkia sekä asfalttia. Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

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, asfalttoinnin, perustukset ja muut vastaavat.

19. Myyjän ilmoitus maaperän puhtaudesta

TONTTI 38092/43:

Tontti sijaitsee Pikitehtaankortteleiden alueella, jolla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia sekä riskinarviointi (Pikitehtaankorttelit, Riskinarviointi, Ramboll Finland Oy, 17.7.2025). Tontille toteutetussa tutkimuspisteessä ei todettu tutkittujen haitta-aineiden osalta kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Tontin läheisyydessä on pohjavedessä todettu haitta-ainepitoisuuksia. Mikäli rakentamisen yhteydessä tai muutoin savikerros puhkaistaan pohjaveteen saakka, on Ostajan varmistettava, että huokosilmalle ei muodostu pysyvää reittiä maanpinnalle ja edelleen sisäilmaan.

Mikäli Tontilla ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Edellä mainittu ei koske Tontin myynnin jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja pohjavedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12790 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista

Kaupunki ei vastaa maaperän eikä pohjaveden puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

TONTIT 38265/1-4:

Kaupunki ilmoittaa, että Tontti kuuluu kortteliin, jonka maaperässä on todettu pilaantumista. Lisäksi Tontin läheisyydessä on pohjavedessä todettu haitta-ainepitoisuuksia. Mikäli rakentamisen yhteydessä tai muutoin savikerros puhkaistaan pohjaveteen saakka, on Ostajan varmistettava, että huokosilmalle ei muodostu pysyvää reittiä maanpinnalle ja edelleen sisäilmaan.

Tontin maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön 4.9.2025 antaman pilaantuneen maaperän puhdistuspäätöksen 72 § 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.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma tontin maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

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

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennus- ja rakentamistoimenpiteistä, kuten kaivusta, kuljetuksesta ja riskienhallinrakenteiden rakentamisesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Kaupunki korvaa Ostajalle pilaantuneen maaperän ja pohjaveden 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 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 ja pohjavedestä on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan muutoksen nro 12790 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotttavaksi, kuitenkin enintään viisi

vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Ostajan tulee liittää tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

20. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista 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 edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita 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 rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee myös merkitä kiinteistörekisteriin.

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

Rasitteenluonteiset asiat, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden 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 rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista 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 rasitteenluonteisista 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 Kauppakirjan 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 Kauppakirjan 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 katua 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 johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. 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 välitömiä ja/tai välillisiä vahinkoja, kuten korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kohtuullisia kustannuksia, Ostajalle.

24. Lisäehdot (alueelliset ehdot)

24.1. Pysäköintiyhtiö ja autopaikkojen järjestäminen

Ellei Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttia palvelevat rakentamisluvan edellyttämät velvoiteautopaikat [xx] Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n perustaman pysäköintiyhtiön pysäköintilaitokseen. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, eli hankinnan kohteena on vain pysäköintioikeus mainittuun pysäköintitaloon, ei tietty erikseen osoitettu autopaikka.

Ostaja on velvollinen tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa Tontin osalta merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palveluiden mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana, ellei Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupungilla ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:llä on oikeus tarvittaessa periä edellä mainittujen pysäköintiosakkeiden merkintähinnat rakennuttajalta (perustajaosakkaalta), mikäli pysäköintiyhtiötä ei ole perustettu ja/tai osakkeita ei ole mahdollista muusta syystä merkitä/ostaa asuntokauppalaan mukaisen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin asunto-osakeyhtiö myöhemmin merkitsee viipymättä sen mahdollistuessa maksettuja merkintähintoja vastaavasti pysäköintiyhtiön osakkeita ja maksetut merkintähinnat kohdistetaan koskemaan po. osakkeita.

Todetulla järjestelyllä varmistetaan, että rakennuttaja vastaa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Järjestelyn yksityiskohtainen toteutustapa tarkennetaan tilanteen ajankohtaistuessa kaupungin ja/tai Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n määräämällä tavalla. Järjestelyn edellyttämät sopimukset laaditaan siten, että ne ovat objektiivisesti arvioiden kohtuullisia järjestelyn tavoitteet huomioiden. Kaikki velvoiteautopaikkojen järjestämiseen liittyvät merkintähinnat tulee olla maksettu ja merkintä- tai muut vastaavat sopimukset allekirjoitettuna kaupungin ja Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n edellyttämällä tavalla viimeistään 3 kuukauden kuluttua kohteen/asunto-osakeyhtiön rakennusvalvonnan hyväksymästä käyttöönotosta, ellei kaupunki toisin määrää.

Ellei kaupunki ja/tai Helsingin Velvoitepysäköinti Oy toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tonttien vuokralaisten/omistajien yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien mainittujen osapuolten yhtiölle maksamilla käyttötms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

Pysäköintilaitos toteutetaan Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n / pysäköintiyhtiön päättämässä aikataulussa. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että pysäköintilaitos ei ole todennäköisesti valmistunut hankkeiden valmistumiseen mennessä. Ostaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen ja väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki, Helsingin Velvoitepysäköinti Oy ja pysäköintiyhtiö eivät vastaa mistään Ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Mikäli Tontti rakennuksineen myöhemmin luovutetaan toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen sekä pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

24.2. Esirakentamisen vaikutus rakentamiseen

Ostaja on velvollinen selvittämään, onko Tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi vaikuttaa Tontin rakentamiseen. Mikäli Tontilla tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabilointia, ei Kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia Ostajalle.

25. [Luovutusrajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta Tonttia rakentamattomana toiselle, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainittu luovutusrajoitus on voimassa myös tilanteissa, joissa Tontilla on jo kaupantekohetkellä olemassa olevia rakennuksia.]

26. Tontin omistusoikeuden edelleen luovutus

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

27. Irtain omaisuus

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

28. 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, ylempään 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.

29. Sopimussakko

29.1. 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 200 000 euroa ja kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 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 käyttötarkoitus)" 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".

29.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksessa ja/tai Kauppakirjassa sovittua Tontin rakentamisen alkamisen määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen kahden kuukauden ajalta 20 000 euroa kuukaudessa, jonka jälkeen 40 000 euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään 400 000 euroa.

30. Vahingonkorvaus

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

31. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

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

32. 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 kärjäoikeuden ratkaistaviksi.

33. Liitteet

Liite 1 Esisopimus liitteineen

34. 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]