

# KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

## 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 "Kaupunki")

### 1.2 Ostaja

toiminimi

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun:

Y-tunnus

Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

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

## 2. ESISOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA PERIAATTEET

Myyjä järjesti 06-08/2024 korttelin 47293 tontteja 91-47-293-1–8 koskevan hintakilpailun (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin tämän Esisopimuksen liitteenä 2. oleva 07.06.2024 päivätty tarjouspyyntö liitteineen Hintakilpailu AO, AO-1 47296/1–14, 47299/2–9, 47306/1–9 ja 47293/1–8 Mellunkylä, Voimalan alue/Lallukantie.

Mellunkylä (jäljempänä myös "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Kaupan kohdetta koskevan tarjouksen 29.08.2024.

Helsingin kaupungin [viranomainen] on tehnyt xx.xx.2024 § xxx päätöksen kaupan kohteen/kohteiden myymisestä, johon tämä Esisopimus Myyjän osalta perustuu.

Tässä esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat kaupan kohteen/kohteiden kauppaa koskevat kauppakirjat. Kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi sovitaan Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä myös "Esisopimus") on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi kaupan kohteelle/kohteille. 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 internet –sivuilla julkaistuja

Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin, kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Myyjä myy kaupan kohteen/kohteet Ostajalle tämän perustamien ja/tai määräämien yhtiöiden lukuun Esisopimuksen mukaisesti. Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan kaupan kohteen/kohteet.

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

### **3. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHTEET**

Esisopimuksen ja kaupan kohde on Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutoksen nro 11810 mukainen korttelin 47293 tontit 1–8 (pinta-alat noin 273–299 m<sup>2</sup>).

Kaupan kohde on [kohteiden muodostama alue on] 10.6.2009 hyväksytyssä ja 7.8.2009 voimaan tulleessa asemakaavassa/asekaavanmuutoksessa 11810 osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AO.

Asemakaavan muutokseen nro 11810 merkittyjen ohjeellisten kaavatonttien rajat, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua tonttijaon ja tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä muodostettu eikä siten merkitty kiinteistörekisteriin.

Esisopimuksen kohteena oleva alue ilmenee liitteenä x olevasta kartasta.

Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä ”Kaupan kohde” tai ”Tontti” tai ”Tontit”.

Kaupan kohteiden osoite on Akonlahdenkuja/Vuokkiniemenkatu, Helsinki.

### **4. KAUPPAHINNAN JA MAHDOLLISEN LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN**

#### Kauppahinta

Kauppahinta perustuu hintakilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

#### Lisäkauppahinta

Myyjällä on oikeus periä kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Kaupan kohteen lainvoimaisesta rakennusluvasta tai poikkeamispäätöksestä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin lainvoimaisessa asemakaavassa Kaupan kohteelle osoitetut vastaavat rakennusoikeudet.

Lisäkauppahinta on xxxx euroa/k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden osalta. Lisäkauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta 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 kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen

rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

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

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

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

### Korko

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, Tontin kauppahintaa ja mahdollista lisäkauppahintaa korotetaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka (4,75 %) vuotuisella korolla.

## **5. KÄSIRAHHA JA / TAI VAKUUS**

Käsirahaa ei makseta.

Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostaja luovuttaa Myyjälle xxxx:n antaman sadantuhannen (100 000) 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 takia esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes Kaupan kohde on rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävien kauppakirjojen veloitteensa. Vakuuden on oltava kuitenkin voimassa kauintaan 30.12.2029 saakka.

## **6. KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN**

Tämän Esisopimuksen mukainen Osapuolten välinen lopullinen kiinteistökauppa tehdään liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen (liite 1) mukaisilla ehdoilla kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tontille myönnetty rakennuslupa on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.8.2025 ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistavat Tonteille suunnitellun talonrakentamisen. Mikäli Tontit eivät ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä esimerkiksi katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanteen keskeneräisyyden takia rakentamiskelpoinen/rakentamiskelpoisia, Ostajalla on oikeus saada Tonttien ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Myyjällä on oikeus täydentää, tarkistaa ja/tai vähäisesti muuttaa tämän Esisopimuksen liitteenä olevaa kauppakirjaluonnosta lopullisen kauppakirjan laatimisen hetkellä voimassa olevan käytännön mukaisesti, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai kauppakirjaluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Kiinteistökaupassa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## **7. TONTIN SUUNNITTELU JA HIILIJALANJÄLKILASKELMA**

Kaupan kohteen suunnittelu tulee toteuttaa kokonaisvastuuperiaatteella Kaupan kohdetta koskevan ostotarjouskilpailun Tarjouspyynnön ja ostotarjouksen mukaisesti, ellei Myyjän kanssa erikseen toisin sovita. Tonttien suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä alueryhmäkokouksissa. Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisryhmälle.

Helsingin kaupungin ilmastotyössä keskeinen painopiste on rakentamisen vähähiilisyys. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

## **8. RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN**

Ostaja on velvollinen hakemaan Tonteille rakennuslupaa siten, että Kaupan kohteen kauppakirja voidaan allekirjoittaa tämän Esisopimuksen kohdassa Kiinteistökaupan tekeminen sovittuun määräaikaan mennessä.

Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi.

Kaupunki vuokraa Tontit Ostajalle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Tonteille 47299/2–9 haettavaa rakennuslupaa varten. Vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella Tonteilta kaupan yhteydessä kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Tonteille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) mukaan kiinteistökaupan Esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti.

Valtakirjaa koskevan päätöksen tai lyhytaikaisen vuokrauksen mukaan Tonteilla ei saa aloittaa maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin Tontteja koskeva kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja ennen kuin valtuutettu tai sen perustama tai määräämä yhtiö on saanut Tontit hallintaansa. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Kaupan kohteen kauppa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tonttien myyntiin saakka).

## **9. ESISOPIMUKSEN SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Jos Ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kiinteistökauppaa tämän Esisopimuksen voimassaoloaikana, vaikka kohdassa "Kiinteistökaupan tekeminen" mainitut edellytykset ovat täyttyneet, tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan, Ostaja maksaa Myyjälle sopimussakkoa kulloinkin enintään 100.000 euroa.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa tämän Esisopimuksen kohdassa Käsiraha ja / tai vakuus mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta ja Kaupungin hyväksymältä taholta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

## **10. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLOAIKA JA PURKUEHDOT**

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

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa Käsiraha ja/tai vakuus mainitun vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus on voimassa viisi (5) vuotta sen allekirjoittamisesta lukien eli xx.xx.2029 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Edellä mainitusta poiketen Kaupungin oikeus tonttien lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka, kun tontteja koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Kaupan kohteen 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.

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

Mikäli Ostaja toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Kaupan kohteen luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

Esisopimuksen purkamisen 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.

## **11. MYYJÄN VASTUUVAPAAUS**

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 eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen takia.

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 poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen takia 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 takia muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai

lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

## **12. ESISOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA MUUTOKSET**

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.

## **13. KUSTANNUKSET JA MAKSUT**

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

Tämän esisopimuksen kaupanvahvistajan palkkion maksaa Ostaja.

## **14. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN 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 ratkaistavaksi.

## **15. JAKELU**

Tämä esisopimus on tehty kolmena samasanaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## **16. LIITTEET**

Liite 1 Kauppakirjaluonnos ja liitekartta  
Liite 2 Tarjouspyyntö 07.06.2024

## **17. PÄIVÄYS, ALLEKIRJOITUKSET JA 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 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla.

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]

Liite 1

## Kauppakirja (luonnos)

Myyjä

Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä myös "Kaupunki")

Ostaja

xx  
Y-tunnus:  
Osoite

(jäljempänä "Ostaja")

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

Kaupan perusteet ja tarkoitus

Helsingin kaupungin [viranomainen] on tehnyt xx.xx.2024 § xxx päätöksen kaupan kohteen/kohteiden myymisestä.

Tällä Kauppakirjalla toteutetaan osaltaan Myyjän ja Ostajan \_\_.\_\_.202X allekirjoittamaa kiinteistökaupan esisopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kiinteistökauppaa koskevan Esisopimuksen liitteinä oleva Tarjouspyyntö liitteineen muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä kauppakirjaa Esisopimuksessa todetun mukaisesti ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa. Mikäli Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa kauppakirjan ehtojen kanssa, noudatetaan mahdollisessa ristiriitatilanteessa kauppakirjan ehtoja.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on [karttaliitteessä 2 osoitettu] kahdeksan noin 273–299 m<sup>2</sup>:n suuruista tonttia 47293/1–8, kiinteistötunnus 91-47-293-1–8.

Kaupan kohteen osoite on Lallukantie 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 Helsinki.

Kaupan kohde on [kohteiden muodostama alue on] 10.6.2009 hyväksytyssä ja 7.8.2009 voimaan tullessa asemakaavanmuutoksessa 11810 osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AO.



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

#### Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä xxxx euroa.

#### Lisäkauppahinta

Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan kerrosalaa enemmän kuin 1 360 k-m<sup>2</sup> maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa xxxx euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettava ja lisäkauppahinnan perusteena oleva lopullinen rakennusoikeus määräytyy kaupan kohteelle haettavien, lainvoimaisten rakennuslupien perusteella.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän takia lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän kauppakirjan ja tätä edeltävän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

#### Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Myyjän hyväksymän sadantuhannen (100 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun Myyjän hyväksymän vakuuden.

#### Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä Kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen

Kauppahinta x euroa maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen Kauppakirjan allekirjoittamista Myyjän hyväksi ei perusteta kiinteistöpanttioikeutta Kaupan kohteeseen maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksilla.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava Myyjän ilmoittamalle tilille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle on Myyjän toimesta kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

## 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan Tontteihin siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

Kiinteistö myydään vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista pois lukien kuin mitä tässä Kauppakirjassa on mainittu.

## 3. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Ostaja vastaa tämän kaupan kaupanvahvistajan palkkiosta, varainsiirtoverosta, ja Kaupan kohteen lainhuudatuksesta.

Kaupantekovuodelta Kaupan kohteen osalta määrättävästä kiinteistöverosta vastaa Myyjä. Muista veroista ja maksuista Osapuolet vastaavat omistusaikojensa mukaisesti.

Myyjä vastaa Kaupan kohdetta kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

## 4. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut Tonttien alueeseen ja rajoihin sekä maasto-olosuhteisiin ja maankäyttömääräyksiin (asemakaavakartat ja -määräykset).

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- rakennettavuusselvitykseen
- maaperän pilaantuneisuuksiin
- katusuunnitelmiin
- Lallukan alue maaperäselvitykset 03102017

Ostaja on todennut Kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja tietoja, eikä Ostajalla ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin maankäyttömääräyksiin:

- asemakaavakartat ja -määräykset

## 5. Vanhat rasitteet ja kaupantekohetken rasitukset

Myyjän tietojen mukaan Kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörasitteita.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinnityksiä.

## 6. Rakentamisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella kaupan kohteen täysin valmiiksi (käyttöönottohyväksytyksi) Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sekä Tonttien varauspäätöksen, yleisten tontinvarausehtojen (1.1.2024), Tarjouspyynnön ja

Esisopimuksen sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun tontit- yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Tontin toteuttamisen suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön kanssa.

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

Tonttien rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.11.2025, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

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 ryhtymistä.

Tonteille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.1.2028.

Tontit katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki Tonttien asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

## 7. Luovutusrajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta Kaupan kohdetta muulle kuin sellaiselle, jonka Kaupunki hyväksyy.

## 8. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Kaupan kohteella maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä.

## 9. Energiakaivot

Ostajalla on oikeus maalämmön hyödyntämiseksi ja rakennusten viilentämiseksi toteuttaa tontille tavanomaisia enintään noin 1 000 metrin syvyisiä energiakaivoja

laitteistoinen kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, viranomaisohjeiden ja tätä varten myönnettävien viranomaislupien mukaisesti. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa Kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman 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.

Kaupungilla on oikeus irtisanoa energiakaivojen käyttöoikeus kahden (2) vuoden kuluessa Kaupungin Ostajalle toimittamasta kirjallisesta käyttöoikeuden irtisanomisilmoituksesta.

Kaupunki korvaa edellä mainitussa irtisanomistilanteessa energiakaivojen käytön estymisestä ja poistamisesta johtuvat välittömät vahingot edellyttäen, että toimenpiteistä ja kustannuksista sovitaan Kaupungin kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvattavia kustannuksia ovat energiakaivojen keruulaitteiston poistamisesta ja täyttämisestä sekä korvaavan vastaavan tasoisen energijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Kaupunki korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energijärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Kaupungilla on oikeus siirtää edellä mainitun korvauksen maksamista koskeva velvollisuus toiselle.

## 10. Maa- ja kiviaines sekä puut

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

## 11. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Ostaja vastaa myytävällä alueella ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista ja muista vastaavista. Mikäli niiden poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ylittävät 2 000 euroa, korvaa Kaupunki ylimenevän osan kustannuksista Ostajalle. Edellä mainitut kustannukset korvataan vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Muutoin Ostaja vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa tuhkan poistosta tai maaperän puhdistamisesta eikä rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita Ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu Kaupungin korvausvelvollisuus tuhkan poistosta, pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja jätteistä on voimassa siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11810 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien. Tämän jälkeen Ostaja vastaa tuhkan poistosta, pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja jätteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

## 12. Maaperäehto

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Alueen hajuhaitoista, niiden vaikutuksista ja ehkäisystä on laadittu asiakirjat: Virtarannankatu, hajut massastabiloidussa turpeessa, 19.4.2016, Ramboll ja Lausunto, Virtarannankadun pientalotontit, Helsinki, 27.4.2016, Ramboll.

Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 ”Radonin torjunta” –ohjeita. Mikäli Ostaja ei toteuta em. rakenteita, Kaupunki ei vastaa mahdollisista haitoista, joita saattaa aiheutua, mikäli em. rakenteet on jätetty toteuttamatta.

Tonteilla 47293/2 ja 3 on sijainnut rakennus ja tonteilla 47293/6 ja 7 kytkinkenttä, jotka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa. Alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

## 13. Johtoehto

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

Tontilla/Tonteilla/Kaupun kohteella 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 vuokra-alueella. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta toiselle.

Mikäli Tontin/Tonttien 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. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla/Tonteilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

#### 14. Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostaja on velvollinen Tontin/Tonttien toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä naapuritonttien 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 kaupunkiympäristön toimialan 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/Tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa sekä sijoitusluvista/sijoitussopimuksista tai muista vastaavista luvista Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan Asukas- ja yrityspalvelut -palvelun kanssa.

Mikäli mainitut kiinteistöt 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 huomioiduksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Asukas- ja yrityspalvelut -palvelu.

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 vastattavaksi niistä laadittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

## 15. Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

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

### 15.1. Muuntamo

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan uudisrakentamisen yhteydessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamotilan tai erillismuuntamon sijoittamisen Tontille/Tonteille/Kaupan kohteelle. 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/Tonteilla 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.

### 15.2. Jakokaapit

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja ovat velvollisia kustannuksellaan toteuttamaan Tonteilla myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tonteilla 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 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.

### 15.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Tonttien 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 vuokra-alueelle 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 sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovaroituksen ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla/Tonteilla 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.

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

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



asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla tontin osilla edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän 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.

## 16. Työmaaehto

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

Ostajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä Tonteilla 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.

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalvelun kanssa sen määräämin ehdoin. Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, asukas- ja yrityspalvelun ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

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

## 17. Kauppaehto

Ostaja on velvollinen luovuttaessaan Kaupan kohdetta sisällyttämään luovutusasiakirjoihin kokonaisuudessaan tämän kauppakirjan mukaiset oikeudet ja velvollisuudet.

## 18. Irtain omaisuus

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

## 19. Sopimussakko

Jos Ostaja ei noudata tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, eikä Kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta seuraavasti:

Tonttien 47293/1–8 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Mikäli ostaja ei ole täyttänyt edellä kohdassa ”Rakentamisvelvollisuus” mainittua rakentamisvelvollisuuttaan tai on kohdan ”Luovutusrajoitus” vastaisesti luovuttanut Kaupan kohteen rakentamattomana edelleen, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakon enimmäismäärän.

## 20. Vahingonkorvaus

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

## 21. Vastuuvapaus

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 eikä kustannuksista, mikäli Ostajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

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 poistamisen tai maaperän ja veden ym. puhdistamisen johdosta tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi Ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka Ostaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta 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 johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy. Tällöin Ostaja on velvollinen Myyjän niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin luovutusta edeltävään kuntoon.

## 22. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

## 23. Liitteet

1. Esisopimus liitteineen

## 24. Allekirjoitukset

Helsingissä, \_\_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 20\_\_

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Julkisen kaupan vahvistajan todistus