

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUSLUONNOS

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

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 09/2024-02/2025 korttelia 43084 koskevan tarjouskilpailun (jäljempänä "Ostotarjouskilpailu"). Ostotarjouskilpailua varten laadittiin tämän Esisopimuksen liitteenä 2 oleva 10.9.2024 päivätty tarjouspyyntö liitteineen " *Suunnittelijankadun keskustakortteli (C) 43084, Herttoniem*" (jäljempänä myös "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Kaupan kohdetta koskevan tarjouksen xx.xx.2025.

Helsingin kaupungin [viranomaisen] on tehnyt xx.xx.xxxx (xxx §) päätöksen Kaupan kohteen 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 kohteen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ja edellä myös "Esisopimus") on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Kaupan kohteessa/kohteissa. 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 mahdollisesti on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan Esisopimuksen ehtoja.

Esisopimuksen perusteella tehtävällä kauppakirjalla Myyjä myy Kaupan kohteen/kohteet Ostajalle tai tämän perustamien ja/tai määäämien yhtiöiden puolesta ja lukuun Esisopimuksen mukaisesti. Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Kaupan kohteen/kohteet.

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

3. ESISOPIMUKSEN JA KAUPAN KOHTEET

Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan nro 12481 mukaisen korttelin 43084 ohjeellista kaavatonttia (C) 3 vastaava noin 11219 m²:n suuruinen alue, joka muodostuu

- noin 6722 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-51-6
- noin 4234 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-51-5
- noin 244 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-9901-0000
- noin 19 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-9901-0100

Kaupan kohteiden muodostama alue on 22.5.2019 hyväksytyssä ja 8.7.2019 voimaan tulleessa asemakaavassa/asemakaavanmuutoksessa nro 12481 osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä C.

Asemakaavan muutokseen nro 12481 merkityn ohjeellisten tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua tonttijaon ja tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä muodostettu eikä siten merkitty kiinteistörekisteriin. Ostajalla on velvollisuus hakea kustannuksellaan tonttijakoa / tonttijaon muutosta ja tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

Esisopimuksen kohteena oleva alue ilmenee liitteenä x olevasta kartasta.

Kaupan kohteesta käytetään jäljempänä nimitystä "Kaupan kohde" tai "Kaupan kohteet" tai "Tontti" tai "Tontit"

Kaupan kohteiden osoitteet ovat seuraavat: XXXX

4. KAUPPAHINNAN JA MAHDOLLISEN LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta

Kauppahinta määräytyy lainvoimaisessa asemakaavassa Kaupan kohteelle merkityn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella.

Keskustatoimintojen tontti 43084/3 (C):

Rakennusoikeuden yksikköhinta on asuinrakennusoikeuden osalta xxxx euroa/ k-m².

Rakennusoikeuden yksikköhinta on liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilarakennusoikeuden osalta xxxx euroa/ k-m².

Kauppahinta perustuu Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Tontin yhteenlaskettu kauppahinta saadaan kertomalla Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevät toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet edellä mainituilla

yksikköhinnoilla. Rakennusluvista riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkittyjen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien (k-m²) mukaan.

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

Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.

Mikäli viherhuoneet ja/tai parvet toteutetaan asuntojen yhteyteen lämpimänä tai puolilämpimänä tilana, peritään niistä kauppahintaa tässä kohdassa kuvatulla tavalla.

Tontille mahdollisesti toteutettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

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.

Keskustatoimintojen korttelialueen (C-tontti 43084/3) asuinrakennusoikeuden lisäkauppahinta on xxxx euroa/ k-m². Korttelialueen (C-tontti 3) asuinrakennusoikeuden lisäkauppahinta on xxxx euroa/ k-m². Lisäkauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuintilan ja Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä vastaavin periaattein kuin edellä on todettu kauppahinnan määrittämisen osalta. Lisäkauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, mikäli ne saa rakentaa asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen 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 on tullut lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvasta tultua lainvoimaiseksi esittämään Tontin osalta Kaupungille 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. KÄSIRAHA JA / TAI VAKUUS

Käsirahaa ei makseta.

Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostaja luovuttaa Myyjälle xxxx:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) 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 tehtävän kauppakirjan mukaiset veloitteensa. Vakuuden on oltava kuitenkin voimassa enintään 30.12.2031 saakka.

6. KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMINEN

Ostaja on velvollinen tekemään lopullisen kiinteistökaupan tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja allekirjoittamaan Tonttia/Tontteja koskevan kauppakirjan viimeistään 31.5.2027 mennessä, mikäli rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille/Tonteille suunnitellun talonrakentamisen. Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä esimerkiksi katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanteen keskeneräisyyden takia rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Tontin/Tonttien ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti/Tontit on/ovat rakentamiskelpoinen/rakentamiskelpoisia. Tällöin Myyjällä ei ole oikeutta periä kohdassa 4. mainittua korkoa.

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. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin tarjouspyyntöön ja sen liitteisiin sekä voimassa olevaan asemakaavan ja sen määräyksiin.

7. TONTIN SUUNNITTELU JA HIILIJALANJÄLKILASKELMA

Kaupan kohteiden suunnittelu ja toteuttaminen tulee toteuttaa Ostajan kokonaisvastuuperiaatteella Kaupan kohteita koskevan Ostotarjouskilpailun Tarjouspyynnön ja ostotarjouksen mukaisesti, ellei Myyjän kanssa erikseen toisin sovita. Ostaja vastaa kustannuksellaan kaikista Kaupan kohteiden toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämässä 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 aluerakentamisprojektille.

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.

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan kunkin Tontin rakennuksista vähintään alustavan hiilijalanjälkilaskelman Myyjälle hakiessaan Tontin lyhytaikaista vuokraamista ja lopullisen hiilijalanjälkilaskelman Myyjälle hakiessaan Tontin ostoa. Ostajan on lisäksi huolellisesti perehdyttävä tonttien yleisten varausehtojen kohtaan 13.1 (Hiilijalanjaljen laskenta) ja toimittava sen mukaisesti.

8. RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Ostaja on velvollinen hakemaan kullekin Tontille rakennuslupaa siten, että Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa tämän Esisopimuksen kohdassa 6. Kiinteistökaupan tekeminen sovittuun määräaikaan mennessä.

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

Kaupunki vuokraa Tontin/Tontit Ostajalle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä kahden (2) kuukauden, joka lasketaan Tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan ja Esisopimuksessa määriteltyjen rakennusoikeuden yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Asuinrakennusoikeuden osalta tontin vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta. Muiden käyttötarkoitusten osalta vuosivuora on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Lyhytaikaisen vuokrauksen mukaan Tontilla ei saa aloittaa maanrakennustöitä, eikä rakennustöitä, ennen kuin Tonttia koskeva Kaupungin kanssa tehtävä kauppakirja on allekirjoitettu ja Tontti on siirtynyt Ostajan hallintaan. Kaupunki voi kuitenkin myöntää tarvittaessa luvan maanrakennustöiden aloittamiseen Tontin kauppaa koskevan päätöksen jälkeen, mutta ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tältä ajalta vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan Tontin myyntiin saakka).

9. ESISOPIMUKSEN SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli 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 500.000 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.xxxx asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta.

Edellä mainitusta poiketen 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 rakennusluvan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettaviksi. 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 kohteiden 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 kohteiden luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii Tontin/Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Kaupan kohteiden 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 purkaminen ei vaikuta Myyjän oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki saa Esisopimuksen purkamisen tilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Osapuolten yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Ostaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan.

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 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 viivästymisestä aiheutuneista vahingoista, mikäli viivästyminen johtuu Tontilla sijaitsevien, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtämisestä.

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 toteuttamisen 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 rakennus- tai muut viranomaisluvat 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.

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 tämän Esisopimuksen ja Tonttien lopullisten kauppakirjojen vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimistä maksuista sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

14. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

15. JAKELU

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

16. LIITTEET

Liite 1 Kauppakirjaluonnos
Liite 2 Tarjouspyyntö xx.xx.xxxx

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 §: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".

Kauppan perusteet ja tarkoitus

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

Tällä kauppakirjalla toteutetaan osaltaan Myyjän ja Ostajan __.__.201x 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.

Kauppan kohde

Kauppan kohteena on Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan nro 12481 mukaisen korttelin 43084 ohjeellista kaavatonttia (C) 3 vastaava noin 11219 m²:n suuruinen alue, joka muodostuu

- noin 6722 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-51-6
- noin 4234 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-51-5
- noin 244 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-9901-0000
- noin 19 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-43-9901-0100

Kaupan kohteiden muodostama alue on 22.5.2019 hyväksytyssä ja 8.7.2019 voimaan tulleessa asemakaavassa/ase­makaavanmuutoksessa nro 12481 osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä C.

Kaupan kohteen osoitteet ovat XXX, Helsinki.

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

Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä x euroa.

Kauppahinta on kaupan kohteelle toteutettavan

- asuinrakennusoikeuden xxx k-m² osalta xxx euroa (x euroa/ k-m² x xxx k-m²)
- liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilojen rakennusoikeuden xxx k-m² osalta xxx euroa (x euroa/ k-m² x xxx k-m²).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on tulevien tonttien suunniteltu asemakaavan mukainen rakentamisen määrä xxxx k-m² ja xxxx k-m².

Lisäkauppahinta

Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan asuin­kerrosalaa enemmän kuin xxxx-m², maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa xxxx euroa/k-m².

Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan liike-, toimisto-, hotelli- ja palvelutilojen kerrosalaa enemmän kuin xxx k-m², maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa xxxx euroa/k-m².

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 kuudensadantuhannen (600 000) 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/kauppahinnan ensimmäinen erä xxxx 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/kauppahinnan ensimmäinen erä kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksilla.

Loppukauppahinta maksetaan Käupungin lähettämää laskua vastaan seuraavasti:

I erä	xx.xx.202x	xxx xxx euroa
II erä	xx.xx.202x	xxx xxx euroa

Ostajalla on oikeus maksaa loppukauppahinnan erät niiden eräpäivää aikaisemmin ilmoittamalla siitä kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen haluamaansa uutta eräpäivää. Ostaja luovuttaa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi sen suuruisen, Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun hyväksymän vakuuden. Kaupunki luovuttaa pyynnöstä Ostajalle takaisin sen maksamaa maksuerän vastaavan vakuuden, edellyttäen, ettei luovutus vaadi olevan vakuuden pilkkomista tai vaihtamista.

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

Hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Omistusoikeus Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Tontit myydään vapaana kiinnityksistä, rasitteista ja muista maksuvelvoitteista pois lukien, 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 hallintaoikeus siirtyy Ostajalle. Ostaja vastaa vahingoista hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

4. Kohteeseen tutustuminen ja asiakirjat

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

Lisäksi ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- Tarjouspyyntö/Kilpailuohjelma

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 rasiukset

Myyjän tietojen mukaan Kaupan kohteeseen ei kohdistu muita kiinteistörasitteita kuin, mitkä ilmenevät kiinteistörekisteristä (kulku- tms. oikeuksia).

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 Tontin/Tonttien varauspäätöksen, yleisten tontinvarausehtojen (1.9.2024), Tarjouspyynnön ja Esisopimuksen sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamista noudattaen.

Kaupan kohteelle on toteutettava asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään xxx xxx k-m². Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa Tontille/Tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Yksiöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 m². 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 perusteltua eikä muutosta voida pitää merkittävänä. Muuten huoneistojakauma on vapaasti Ostajan päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Tontin toteuttamisen ja suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentaminen-yksikön 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.

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään xx.xx.xxxx, mikäli Esisopimuksen mukaiset rakentamisen edellytykset 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 ryhtyminen. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamista.

Tontille/Tonteille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.12.2031.

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

7. Luovutusrajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamatonta Kaupan kohdetta muulle kuin sellaiselle, jonka Kaupunki hyväksyy. Mikäli Kaupan kohteella on rakennuksia, tarkoitetaan rakentamattomalla Kaupan kohteella myös kaupantekohetken mukaista Kaupan kohdetta.

8. Väestönsuojatilojen järjestäminen

Ellei Kaupunki toisin määrää, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Tontille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kaupunki ei vastaa mistään väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

9. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osa-alueet

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.

10. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää, toteuttaa, käyttää, ylläpitää ja uudistaa Tontilla maanalaisia hankkeita.

11. Energiakaivot

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

12. Maa- ja kiviaines sekä puut

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

13. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Tontin alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Alueella on todettu rakennusjätettä ja vanhoja perustuksia. Tontin alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia. Lisäksi maaperässä saattaa olla muitakin rakennusjätteitä ja vanhoja rakenteita.

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. Kaupunki ei vastaa 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.

14. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että tontin alueella on todettu maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (28.8.2024) on tämän kauppakirjan liitteenä.

Alueella on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä v. 2003 sekä maaperän lisätutkimus v. 2024. Lisätutkimuksessa alueella on todettu maaperän pilaantumista. Kaupunki tekee tonttia koskevan ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Tontin maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä riskinarvioinnin ja ympäristöviranomaisen puhdistamispäätöksen edellyttämään tasoon.

Tontille tuleviin rakennuksiin voidaan kunnostussuunnitelmassa tai puhdistamispäätöksessä edellyttää rakennettavaksi tuulettuva alapohja tai muita riskinhallintarakenteita. Ostaja on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat tällöin olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli suunnitelmassa tai päätöksessä on edellytetty riskinhallintarakenteiden toteuttamista, eikä Ostaja toteuta niitä, vastaa Ostaja kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä viranomaisten edellyttämistä lisätoimenpiteistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa lisääntyneestä riskistä eikä mahdollisista haitoista, joita maaperässä, vedessä tai huokoskaasussa olevista haitta-aineista saattaa aiheutua, mikäli riskinhallintarakenteet on jätetty toteuttamatta.

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

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

Ostaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä

valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta siltä osin, kun ne eivät liity riskinhallintarakenteiden poisjättämiseen.

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

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

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

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12481 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, 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.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen ostajalle. Jos tontille jää rakentamisen jälkeen kaivu- tai käyttörajoitteita, ostajan tulee tehdä tästä merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli tontilla tarvitaan jälkitarkkailua, ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön tontilla.

15. Johtoehto

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Tontin johtotiedot kaupungin johtotietopalvelusta ja tiedot Tontilla mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista ennen rakentamisen aloittamista.

Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita 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 kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden

siirtämistä, jotka sijaitsevat Tontilla, on Ostaja hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ym. omistajien kanssa sekä suorittamaan johto-, putki- tms. laitteiden ja rakenteiden siirrot Tontin rakentamisen yhteydessä. Johto- ja putkisiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Myyjän (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) kanssa edellä mainittujen johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Myyjä korvaa Tontilla sijaitsevien johtojen tms. siirroista aiheutuneet todelliset, toteutuneet ja välittömät kustannukset, mikäli toimenpiteisiin ryhtymisestä ja kustannusten korvaamisesta on sovittu Myyjän kanssa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin välittömässä läheisyydessä sen ulkopuolella yleisillä katualueilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, putkia tai muita vastaavia yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita. Mikäli Tontin rakentaminen edellyttää mainittujen yleisillä katualueilla sijaitsevien johtojen ja putkien ym. siirtämistä, vastaa Ostaja johto-, putki- tms. laitteiden ja rakenteiden siirroista, siirtoalueiden ennallistamisesta ja näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista. Myös tässä tapauksessa Ostaja on hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, putkien tms. laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä po. johtojen ym. omistajien kanssa ja johto- ja putkisiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Kaupungilla on oikeus antaa asiasta tarkentavia määräyksiä.

Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Ostajan hankkeelle saattaa aiheutua Tonteilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

16. Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä ympäröivien kiinteistöjen 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 (vähemmän 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 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 kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden 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 maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut.

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.

17. Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

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.

17.1. Muuntamo

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 aloittamista 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.

17.2. Jakokaapit

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, 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 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.

17.3. 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 sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden

edellyttämien upotettujen johtovarauksien ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

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

18. Työmaaehto

Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja Tontin 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.

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

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään Tontin 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 toimialan alueiden käyttö ja valvonta -yksikön hyväksymään

kuntoon. Kunnostaminen ja siistiminen on suoritettava mainitun yksikön myöntämien lupien ja antamien ohjeiden sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

20. Lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) sekä niitä koskevat liittymät

Ostaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Ostaja vastaa Tontin alueella ja Tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää Tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Ostaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohteja.

19. Kauppaehtojen siirto

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

20. Irtain omaisuus

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

21. Sopimussakko

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

Tontin x osalta kulloinkin enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa.

22. Vahingonkorvaus

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

23. Vastuuvapaus

Myyjä ei vastaa mistään Ostajan hankkeen toteuttamisen eikä Tontin 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 viivästyksen johdosta.

Myyjä ei myöskään vastaa viivästymisestä aiheutuneista vahingoista, mikäli viivästymisen 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 toteuttamisen 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 rakennus- tai muut viranomaisluvut 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.

24. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

25. Liitteet

1. Esisopimus liitteineen

26. Allekirjoitukset

Helsingissä, _____kuun __. päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Kaupanhahvistajan todistus