

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

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

(jäljempänä myös "Myyjä" tai "Kaupunki")

1.2. Ostaja

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

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

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

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) sijaitseva noin 2 452 m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on 91-10-575-29.

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

Kaupan kohteen osoite on Vanha Talvitie 5, Helsinki.

Kaupan kohteen rajat käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta karttaliitteestä.

Kaupan kohteen alueella on voimassa 2.6.2017 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12390, jossa Kaupan kohde on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavamerkinällä KTY.

4. ESISOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA PERIAATTEET

Myyjä järjesti 11/2024–02/2025 korttelin 10575 tonttia 29 koskevan ostotarjouskilpailun (jäljempänä "Ostotarjouskilpailu"). Ostotarjouskilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 28.11.2024 päivätty tarjouspyyntö "Hintakilpailu Kalasatama, Työpajanpiha tontti (KTY) 10575/29" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman hinnan ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Ostotarjouskilpailun.

Tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa (jäljempänä "Esisopimus") sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet allekirjoittavat Kaupan kohdetta koskevan kauppakirjan. Kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi sovitaan Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä Kaupan kohteen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Myyjä myy Esisopimuksen kohdan 5 "Kiinteistökauppa" mukaisten ehtojen täytyttyä ja mukaisesti Kaupan kohteen Ostajalle ja Ostaja on velvollinen ostamaan Kaupan kohteen.

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

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

5. KIINTEISTÖKAUPPA

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun Tontin kauppakirjan viimeistään 30.9.2026, mikäli Tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen. Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä esimerkiksi katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanteen keskeneräisyyden takia rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

Myyjällä on oikeus tehdä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laadittavaan kauppakirjaan esimerkiksi jäljempänä mainittuja täydennyksiä, tarkistuksia ja/tai vähäisiä muutoksia, mikäli tämä ei muuta Esisopimuksen tai kauppakirjaluonnoksen olennaisia periaatteita ja ehtoja. Tällaisia ovat esimerkiksi kauppakirjaan sisällytettävät Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupassa noudattamat ehdot, mahdolliset alueelliset tai toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehdot.

6. TONTIN TOTEUTTAMINEN

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontin kokonaan valmiiksi sitä koskevan Tarjouspyynnön, Ostotarjouksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti, ellei Myyjän kanssa erikseen toisin sovita.

Tontin suunnittelua seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön järjestämissä kokouksissa. Alueryhmätyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2. todettuun. Ostaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhteyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Ostajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava aluerakentamisryhmälle.

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

Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen toimittamaan Tontille rakennettavaa kutakin rakennusta koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle viimeistään hakiessaan Tontin lyhytaikaista vuokraamista/valtakirjaa. Laskentatulosten esittämisessä tulee käyttää Kaupungin ajantasaista ohjeistusta. Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulos on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen, Ostajan tulee toimittaa tarkistettu hiilijalanjäljen laskentatulos samalle taholle ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Tonttia koskevat lopulliset suunnitelmat (pääpiirustukset) on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittaviksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua kyseisten suunnitelmien mukaisesti, eikä hyväksytyä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta. Kaupunki ei saa evätä tätä suostumusta ilman perusteltua syytä. Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville olennaisille suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä.

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

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

7. RAKENUSLUVAN HAKEMINEN

Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille rakennuslupaa siten, että Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa kohdan 5 "Kiinteistökauppa" ehtojen mukaisesti.

Kaupunki antaa Ostajalle valtakirjan tai vuokraa Tontin Ostajalle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella Tontille haettavaa rakennuslupaa varten. Valtakirja tai vuokraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella Ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) mukaan Esisopimuksessa määriteltujen rakennusoikeuden

yksikköhintojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

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

8. KAUPPAHINNAN JA MAHDOLLISEN LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Esisopimuksen kohdissa 8.1. ja 8.2. määriteltyjen kauppahintojen summana.

8.1. Ostotarjouskilpailun perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus

Ostotarjouskilpailun perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus määräytyy lainvoimaisessa asemakaavassa Tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) perusteella. Rakennusoikeuden yksikköhinta on toimitilarakennusoikeuden osalta xxx euroa/k-m². Ostotarjouskilpailun perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus perustuu rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Ostotarjouskilpailun perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus saadaan kertomalla Tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevät toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet edellä mainitulla yksikköhinnalla. Rakennusluvasta riippumatta ostotarjouskilpailun perusteella määräytyvä kauppahinnan osuus 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 asemakaavassa Tontille merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien tilojen osalta eikä siltä osin kuin asemakaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuksien ylityksiä.

8.2. Tontilla ja Työpajanpihan alueella sijaitsevan ajoluiskan kauppahinnan osuus

Ostajan Ostotarjouskilpailussa tekemään tarjoukseen lisätään tontin omistukseen tulevan ajoluiskakokonaisuuden osalta 270 000 euroa.

8.3. 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 xxx euroa/k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden osalta. Lisäkauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhinnan osalta Ostotarjouskilpailussa Ostajan tekemään tarjoukseen.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien 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 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/-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 ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdan "Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen" mukaisesti.

8.4. Korkeus

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin ostamiselle asetettuun määräaikaan jatkamista, Tontin kauppahintaa ja mahdollista lisäkauppahintaa korotetaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka 4,75 % vuotuisella korolla.

9. KÄSIRAHAA JA / TAI VAKUUS

Käsirahaa ei makseta.

Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi Ostaja luovuttaa Myyjälle xxxx:n antaman kahdensadanviidenkymmenen tuhannen (250 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

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

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 velvoitteensa. Vakuuden on oltava kuitenkin voimassa enintään 31.1.2030 saakka.

Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 5 "Kiinteistökauppa" mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

10. ESISOPIMUKSEN SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Mikäli Ostaja ei osta Tonttia tai muutoin rikkoo Esisopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Myyjälle sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta enintään 250 000 euroa.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9 "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.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLOAIKA JA PURKUEHDOT

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

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

Esisopimus on voimassa 31.1.2030 asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 5 "Kiinteistökauppa" mukaisesti tai muualla Esisopimuksessa sovitulla tavalla siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

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 Tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Myyjällä on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus 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.

12. MYYJÄN 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 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 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.

13. 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.

14. 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.

15. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISEMINEN

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

16. JAKELU

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

17. LIITTEET

Liite 1 Karttaliite kaupan kohteesta
Liite 2 Tarjouspyyntö 28.11.2024 liitteineen
Liite 3 Kauppakirjaluonnos

18. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä _____kuun __. päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

19. KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]

Liite 3

Kauppakirja (luonnos)

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

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

(Jäljempänä myös "Kaupunki")

1.2. Ostaja

xx
Y-tunnus
Osoite

(Jäljempänä "Ostaja")

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

2. Kaupan perusteet ja tarkoitus

Helsingin kaupungin [viranomainen] on tehnyt xx.xx.xxxx (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.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on noin 2 452 m²:n suuruinen tontti, kiinteistötunnus 91-10-575-29.

Kaupan kohteen osoite on Vanha Talvitie 5, Helsinki.

Kaupan kohteen alueella on voimassa 2.6.2017 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12390, jossa Kaupan kohde on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavamerkinnällä KTY.

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

4. Kauppahinta

Kauppahinta on kaupan kohteelle toteutettavan toimitilarakennusoikeuden (asemakaavamerkintä KTY) osalta x euroa ($x \text{ euroa} / \text{k-m}^2 \times 10\,000 \text{ k-m}^2$).

Kauppakirjan kohdan 12.1. mukaan Ostajan omistukseen siirtyvän ajoluiskakokonaisuuden osalta kauppahinta on 270 000 euroa.

Kauppahinta on kokonaisuudessaan x euroa + 270 000 euroa.

Kauppahinnan toimitilarakennusoikeuden osuuden määräytymisen perusteena on Tontin 91-10-575-29 suunniteltu rakentamisen määrä 10 000 k-m². Suunniteltu määrä perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 12390.

5. Lisäkauppahinta

Mikäli Kaupan kohteelle rakennetaan kerrosalaa enemmän kuin 10 000 k-m², maksaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa x 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 kehittämisen 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 velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän kauppakirjan ja tätä edeltävän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

6. Vakuus

Ostaja on toimittanut Myyjälle kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman ja Myyjän hyväksymän kahdensadanviidenkymmenen tuhannen (250 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun Myyjän hyväksymän vakuuden.

7. Muut kaupan ehdot

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

8. Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan maksaminen

Kauppahinta 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 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.

9. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteena olevaan Tonttiin siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

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

10. 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.

11. 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
- 29.4.2020 allekirjoitettu rasitesopimus koskien Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) tonteille 10272/33, 10575/3 ja 10575/29 (Os. Vanha Talvitie 5) sijoittuvaa ajoluiskaa, jota käyttävät mm. tontille 10591/1 rakennettava kaupunkiympäristötalo ja läheiset AK-tontit
- Tontin Tarjouspyyntö/kilpailuohjelma liitteineen

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

Ostaja on tutustunut ympäröiviä alueita koskeviin asemakaavakarttoihin- ja määräyksiin.

12. Vanhat rasitteet ja kaupantekohetken rasitukset

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.

12.1. Tontille ja Työpajanpihan alueelle toteutettu ajoluiska

Kaupunki on Kaupunkiympäristötalon (Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi) rakentamisen yhteydessä toteuttanut Tontille ja Työpajanpihan alueelle ajoluiskan, joka johtaa tontilla 91-10-591-1 sijaitsevan Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin pysäköintitiloihin.

Kaupan kohde on osallisena 29.4.2020 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa, joka koskee kyseistä Työpajanpihan alueen tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Kaupan kohteella on oikeus ryhtyä käyttämään ajoluiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin.

Tontin kauppa käsittää tontilla olevan ajoluiskan osan lisäksi em. rasitesopimuksen perusteella tontin ulkopuolelle tehdyn ajoluiskan osan. Ajoluiskakokonaisuuden kauppahinta on 270 000 euroa.

Tontin ostaja toteuttaa Tontille rakennuksen sekä vastaa ajoluiskakokonaisuuden hoidosta, ylläpidosta ja muista velvoitteista rasitesopimuksen muihin osapuoliin nähden siten kuin rasitesopimuksessa on sanottu

Kartta Työpajanpihan alueella sijaitsevasta ajoluiskan alueesta on liitteenä 2. Pystysuunnassa ajoluiskan omistus rajautuu ylimmän rakennekerroksen yläpintaan saakka.

13. Rakentamisvelvollisuus

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Kaupan kohteen täysin valmiiksi Helsingin kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan sekä Tontin varauspäätöksen, yleisten tontinvarausehtojen (1.9.2024), Tarjouspyynnön ja Esisopimuksen sekä tämän kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

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

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

Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2026, 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 ryhtyminen. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisien rakennuksien tulee valmistua viimeistään 31.1.2029.

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

Ajoyhteys Kaupan kohteeseen mahdollisesti toteutettavaan pysäköintiloihin tulee toteuttaa tontin 10575/29 ja Työpajanpihalla alueella sijaitsevan ajoluiskan kautta. Ajoluiskan alueella tapahtuvasta rakentamisesta tulee sopia Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppin teknisen isännöitsijän Riitta Aunolan kanssa (riitta.aunola@hel.fi puh. 040 681 8055). Kiinteistö Oy Kalasataman Kymppi palkkaa ajoluiskan alueella tapahtuvan rakentamisen ajaksi valvojan, jonka kustannukset laskutetaan Ostajalta tai sen palkkaamalta rakennuttajalta.

14. 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.

15. Väestönsuojatilojen järjestäminen

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

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

16. 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.

17. Maanalaiset hankkeet

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

18. Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen tontille. Ilman 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 kiinteistön osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa. Energiakaivojen sijoittamisessa tulee lisäksi noudattaa kaupungin mahdollisesti antamia tarkempia ohjeita.

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

19. Maa- ja kiviaines sekä puut

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

20. Maaperäehto

Kaupunki ilmoittaa, että Tontin alueella on todettu maaperän ja pohjaveden pilaantumista. Alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Lisäksi tontin pohjoispuolisella katualueella on todettu asbestia sisältävä rakenne, jonka on havaittu jatkuvan tälle tontille.

Tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja valvontayksikön myöntämän puhdistuspäätöksen 26.4.2021 (71 §) sekä kunnostusalueen laajentamista koskevan lausunnon 15.7.2021 (HEL 2021-003678) mukaisesti.

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

Rakennuksiin tulee tehdä puhdistuspäätöksen mukaiset rakenteet, jotka koskevat mm. tuuletettua alapohjaa, tuuletusta ja jälkitarkkailun mahdollistavaa tuuletusputkea. Alapohjarakenteet on tiivistettävä. Poistoilma-aukkojen sijoitus tulee tehdä puhdistuspäätöksen mukaisesti. Ostaja on tietoinen, että kyseiset rakenteet ovat olennainen osa pilaantuneisuudesta aiheutuvien riskien hallintaa. Mikäli ostaja ei toteuta em. riskinhallintarakenteita, vastaa ostaja kustannuksellaan poikkeaviin rakenteisiin liittyvästä lisäsuunnittelusta ja -riskinarvioinnista, niiden hyväksyttämistä ympäristöviranomaisella sekä 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 ja asbestia sisältävän rakenteen poistosta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

Kaupunki ei vastaa 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 pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12390 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.

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. Selvytyden vuoksi todetaan, että asbestipitoisen rakenteen osalta toimitaan kuten edellä on mainittu.

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.

21. Johtoehto

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

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

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

Mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi Ostaja on velvollinen sopimaan Kaupungin kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

22. Uudet rasitteet, yhteisjärjestelyt ym.

Ostaja on velvollinen Tontin 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 (vähemmän mahdollisen haitan periaate). Tontilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämien välttämättömien rasitteenluonteisten asioiden, rasitteiden eikä yhteisjärjestelyiden sopimisesta/perustamisesta mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää sen omistuksessa olevien tonttien osalta tai myymällä luovutettavien tonttien luovutusasiakirjoissa.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä Kaupungin 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 huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin 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.

23. Yhdyskuntatekniset laitteet ja vastaavat

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

23.1. Muuntamo

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

23.2. 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.

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

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

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 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.

24. 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 yleiset alueet -palvelun omaisuudenhallintayksikön sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on velvollinen rakennustyön päätyttyä kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään Tontin Kaupungin antamien ohjeiden 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.

25. Alueelliset ehdot

Ostaja on velvollinen noudattamaan Tarjouspyynnön liitteinä olevia alueellisia ehtoja koskien rakentamislogistiikkaa ja Kalasataman työmaa-aitaohjetta.

26. Kauppaehtojen siirto

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

27. Irtain omaisuus

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

28. Sopimussakko

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

Tontin 10575/29 osalta kulloinkin enintään 250 000 (kaksisataaviisikymmentä tuhatta) euroa.

29. Vahingonkorvaus

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

30. 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 viivästyminen 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 viivästyminen 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.

31. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

32. Liitteet

Liite 1: Esisopimus liitteineen

Liite 2: Työpajanpihan alueella olevan ajoluiskan sijainti

33. Allekirjoitukset

Helsingissä, _____kuun __. päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

Aika ja paikka edellä mainitut.

Kaupanhavvistajan todistus