

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. Osapuolet

Myyjä

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

(jäljempänä myös "Kaupunki")

Ostaja

Omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön 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 §

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. Kaupan kohteet

Kaupan kohde on Helsingin kaupungin asemakaavan/asemakaavan muutoksen nro 12130 mukaisia seuraavia ohjeellisia tontteja (kaavatontteja) vastaavat alueet:

- ohjeellinen kaavatontti 49290/2 (pinta-ala noin 1 387 m²), joka muodostuu noin 1 387 m²:n suuruisesta määräalasta maarekisterikiinteistöä 091-412-0001-0253 (Stansvik) osoite Saaristolaivastonkatu/Ellidankuja, (jäljempänä "Tontti 2"),
- ohjeellinen kaavatontti 49290/3 (pinta-ala noin 912 m²), joka muodostuu noin 912 m²:n suuruisesta määräalasta maarekisterikiinteistöä 091-412-0001-0253 (Stansvik) osoite Saaristolaivastonkatu/Ellidankuja, (jäljempänä "Tontti 3") ja

- ohjeellinen kaavatontti 49290/4 (pinta-ala noin 1 167 m²), joka muodostuu noin 1 167 m²:n suuruisesta määräalasta maarekisterikiinteistöä 091-412-0001-0253 (Stansvik) osoite Saaristolaivastonkatu/Ellidankuja, (jäljempänä "Tontti 4").

Kaupan kohteista käytetään jäljempänä nimitystä "Tontti" tai "Tontti 2", "Tontti 3", "Tontti 4" tai kaikki tontit yhdessä "Tontit".

Tonttien rajat käyvät ilmi tämän sopimuksen liitteenä 1 olevasta karttaliitteestä.

Tonttien alueella on voimassa 22.11.2013 lainvoiman saanut asemakaava nro 12130, jossa Tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

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

Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tonttien osalta tonttijaon, lohkomisen ja Tonttien merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Tontin on oltava merkittynä kiinteistörekisteriin ennen kiinteistökauppaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Ostaja hakee tämän jälkeen Tontin osalta tonttijaon muutosta ja lohkomista, vastaa Ostaja kyseisistä kustannuksista.

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

Kaupunki myy jokaisen tontin omalla erillisellä kauppakirjalla Ostajalle.

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

4. Esisopimuksen tausta, tarkoitus ja periaatteet

Myyjä järjesti kk – kk/2025 Tonttia 2, Tonttia 3 ja Tonttia 4 koskevan hintakilpailun (jäljempänä "Hintakilpailu"). Hintakilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 15.4.2025 päivätty tarjouspyyntö "*Hintakilpailu, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti, tontit 49290/2-4*" (jäljempänä myös "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen parhaan ostotarjouksen ("Ostotarjous") ja voitti Hintakilpailun.

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

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

Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö muodostaa kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana

maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun verkkosivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja. Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin, kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Esisopimuksen kohdassa 14 "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

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

5. Kiinteistökaupat, rakentamisen alkaminen ja valmistuminen

5.1. Kiinteistökauppa

Osapuolet ovat velvolliset allekirjoittamaan Esisopimuksen ehtojen ja liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen perusteella laaditun Tontin kauppakirjan, kun tämän Tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa (jäljempänä "Rakentamislupa") on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontin rakentamisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämän Esisopimuksen liitteenä oleva kauppakirjaluonnos on laadittu yhteisesti kaikille kolmelle tontille (Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4). Mainitut tontit tullaan kuitenkin luovuttamaan erikseen jokainen tontti omalla kauppakirjalla.

Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan seuraavasti:

- ensimmäisenä toteuttavan Tontin osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään **31.1.2027**,
- seuraavan toteuttavan Tontin osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään **31.8.2028** ja
- viimeisenä toteuttavan Tontin osalta Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin ja allekirjoittamaan Tontin kauppakirjan viimeistään **28.2.2030**.

Ostaja on velvollinen hakemaan Tontille (kullekin tontille) Rakentamislupaa siten, että kiinteistökaupan tekemiselle asetettua määräaika noudatetaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja voi itse määritellä, missä järjestyksessä Tontit toteutetaan, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

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

5.2. Rakentamisen alkaminen

Ensimmäisenä toteutettavan Tontin osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään **30.4.2027**, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Toisena toteutettavan Tontin osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään **30.11.2028**, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

Viimeisenä toteutettavan Tontin osalta rakentamisen tulee alkaa viimeistään **31.5.2030**, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen Rakentamislupa) ovat täyttyneet.

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

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

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

5.3. Rakentamisen valmistuminen

Ensimmäisenä toteuttavalle Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään **31.1.2029**.

Toisena toteuttavalle Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään **31.8.2030**.

Viimeisenä toteuttavalle Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään **28.2.2032**.

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

6. Tontin toteuttaminen

6.1. Yleistä

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

Tontin suunnittelu, rakentaminen ja muut toimenpiteet tulee suorittaa siten, ettei Tontin ja sen rakennusten toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa Tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttäjille. Sama velvollisuus koskee myös Tontin alapuolella, ja sen ympäristössä mahdollisesti sijaitsevia tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitettuja rakennuksia, rakenteita, maanalaisia tiloja,

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

6.2. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus

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

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

6.3. Tontin käyttötarkoitus (rahoitus- ja hallintamuoto / asuntojen pitäminen sovituissa käytöissä)

Tonteille on toteutettava asemakaavan ja Rakentamisluvan mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja seuraavasti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita:

- Tontille 2 vähintään 4 850 k-m²,
- Tontille 3 vähintään 3 000 k-m² ja
- Tontille 4 vähintään 4 250 k-m².
-

Lisäksi Tontille 3 tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 150 k-m².

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

Omistusasunnoilla tarkoitetaan tässä Esisopimuksessa asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Asemakaavassa kortteliin 49290 ei ole merkitty liiketilaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki edellyttää edellyttää, että korttelin Tontille 3 toteutetaan ravintolaksi soveltuvaa liiketilaa 150 k-m² tontin kulmaukseen. Lisäksi tulee toteuttaa liiketilan tarvitsemat pysäköintipaikat.

Rakennusvalvonnan ennakoarvion mukaan liiketilat voidaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ostajan tulee huomata, että mikäli liiketilojen rakentaminen kaavan osoittaman kerrosalan lisäksi ei olisi rakennusvalvonnan ennakoarviosta poiketen mahdollista, tulee liiketilat rakentaa tästä huolimatta, jolloin ne sisältyvät asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Ostajan tulee edelleen huomata, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä eikä Tarjouskilpailu ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

6.4. Huoneistojakauma ja perheasuntovaatimus

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

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

6.5. Rakennusten vähähiilisyys

Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Helsingin kaupungin ilmastotyössä yhtenä keskeisenä painopisteenä on rakentamisen hiilipäästöjen minimointi. Tämä tavoite tulee ottaa huomioon myös Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa, painottaen ratkaisuja, jotka pienentävät rakentamisen hiilipiikkiä erityisesti elinkaaren alkuvaiheessa ja jotka voidaan todentaa hiilijalanjälkilaskennalla.

Asuinkerrostalon (käyttötaluokka 2) kokonaishiilijalanjälki rakennuksen osuudelle ei saa ylittää 14,0 kg CO₂e/m²/a 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Kokonaishiilijalanjälki lasketaan ja raportoidaan Ympäristöministeriön (YM) vähähiilisuuden arviointimenetelmällä ja Helsingin kaupungin ohjeen (*Ohje rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskemiseen ja tulosten raportointiin*) mukaisesti rakentamislupavaiheessa. Laskelma tulee päivittää rakennuksen vastaanottovaiheessa.

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

6.6. Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

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

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

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

6.7. Luvat, sopimukset ja valvonta

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) sitoutuu antamaan toimivaltuuksiensa rajoissa kaikki 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 kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.

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

Ostaja vastaa Tonttia koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

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

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

7. Rakentamisluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa Ostajalle hakemuksesta erillisellä päätöksellä Tontin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella tai antaa Ostajalle valtakirjan Tontille haettavaa Rakentamislupaa varten. Vuokraus tai valtakirja on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Kaupunki perii vuokrauksen yhteydessä tai valtakirjan perusteella kaupan yhteydessä ostajalta kahden (2) kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen, joka lasketaan Tontille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden ($k\text{-}m^2$) mukaan rakennusoikeuden yksikköhinnan $1\,200\text{ e}/k\text{-}m^2$ perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa ja valtakirjamenettelyssä noudattaman käytännön mukaisesti.

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

8. Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytyminen

8.1. Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Kauppahinta ja mahdollinen lisäkauppahinta määräytyvät Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tonttien 2, 3 ja 4 kauppahinta määräytyy tonttikohtaisesti kullekin Tontille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattoman kokonaismyyntihinnan (jäljempänä myös velaton kauppahinta) sekä Ostajan tarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella. Tontin kauppahinta on siten velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna tarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.
- Edellä tarkoitettu Ostajan tarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on **XX,XX.**
- Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli kullekin Tontille (Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) erikseen käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.
- Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) arvion (jokainen tontti erikseen) Tontille toteutettavien asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluettelointeen sekä luettelon muista myytävistä tiloista ja tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja -hinnasta (jäljempänä ”kokonaismyyntihinta-arvio”). Mainitut tiedot on esitettävä viimeistään Ostajan hakiessa Tontin ostamista. Kokonaismyyntihinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.
- Mikäli lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää kyseessä olevan Tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn velattoman kokonaismyyntihinta-arvion, kaupungilla on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa määrän, joka on tarjouksen mukainen prosenttiosuus Tontin lopullisen toteutuneen edellä mainitun velattoman kokonaismyyntihinnan ja velattoman kokonaismyyntihinta-arvion välisestä erotuksesta. Mikäli velaton kokonaismyyntihinta-arvio ylittää lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan, Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa.
- Ostaja suorittaa kokonaismyyntihinta-arvion perusteella Tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallinto-oikeus siirtyy tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.
- Ostaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnonluovutusta sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntojen ja/tai liike- ja/tai muiden tilojen ja/tai autopaikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita on tuolloin vielä myymättä, määritetään mainittujen osakkeiden lopullinen velaton kokonaismyyntihinta ostajan laatiman kauppahinta-arvion (jäljempänä ”kauppahinta-arvio”) perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen, liike- ja muiden tilojen sekä autopaikkojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava ostajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA-auktorisointi. Ostaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.
- Ostaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja kaupungin edellyttämät

asiakirjat, kuten tarvittaessa osakkeiden kauppakirjat, sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

- Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viipymättä, kun Ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen kulloinkin kyseessä olevaa Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän esisopimuksen ehtojen mukaisesti myös vielä hallinnon luovutuksen jälkeen.
- Ostaja on velvollinen myymään Tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin, muihin mahdollisiin tiloihin sekä autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

8.2. Käsiraha

Käsirahaa ei makseta.

8.3. Korko

Mikäli kaupunki jatkaa Ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä Tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettua määräaika, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle ja lisäkauppahinnalle 3,25 % vuotuisen koron alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kauppahinnan ja/tai lisäkauppahinnan suorittamiseen asti määräajan siirtämisen/kauppahinnan maksun viivästymisen/saamatta jäävän kauppahinnan perusteella.

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

9. Vakuus

Ostaja luovuttaa Myyjälle Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi XXXX:n antaman seitsemänsadankahdenkymmenentuhannen (720 000) euron omavelkaisen takauksen nro XXXX. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

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

esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja sekä periä ne Ostajalta ylittäviltä osin.

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Myyjälle luovutetun vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana, kunnes kaikki Kaupan kohteet ovat rakennettu täysin valmiiksi ja Ostaja on muutoinkin suorittanut kaikki tämän Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävien kauppakirjojen veloitteensa. Vakuuden on oltava kuitenkin voimassa kauintaan **30.4.2032** saakka.

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

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi Esisopimuksen allekirjoituksin.

10. Sopimussakko ja vahingonkorvaus

10.1. Yleinen sopimussakko

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

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään **200 000 euroa** /Tontti

ja

kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään **100 000 euroa** / Tontti.

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

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

10.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

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

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

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

10.3. Vahingonkorvaus

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

10.4. Määräaikojen mahdollinen siirtäminen

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

Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa Tontin/Tonttien kauppahinta/kauppahintaerät maksetaan ja Tontti/Tontit rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa Kaupungilla on oikeus periä Ostajalta korkoa ja sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei myöskään rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

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

11. Esisopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja siirtäminen

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

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

Esisopimus on voimassa sen allekirjoittamisesta lukien **30.4.2032** asti. Myyjä ja Ostaja voivat erikseen kirjallisesti sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 10.4 "Määräaikojen mahdollinen siirtäminen" mukaisesti tai muualla Esisopimuksessa sovitulla tavalla Esisopimuksessa mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Edellä mainitusta poiketen Kaupungilla on oikeus kohdassa 8.1 ”Kauppahinta ja lisäkauppahinta” sovitun mukaisesti ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

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

Kaikista muutoksista Osapuoliin tai Esisopimuksen ehtoihin on sovittava kirjallisesti.

12. Esisopimuksen purkuehdot

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

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

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

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

Kaupungilla on Esisopimuksen purkamistilanteessa oikeus lunastaa Kaupungin ja Ostajan/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimien Tonttia koskevien suunnitelmien, selvitysten ja mahdollisen muun aineiston täysi omistus- ja käyttöoikeus suorittamalla Ostajalle omakustannusperusteisesti määräytyvä kauppahinta. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua mainitun aineiston laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin,

joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan suunnitelmat, selvitykset ja mahdollisen muun aineiston Kaupungille viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan.

13. Vastuuvapauslausekkeet

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

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

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

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

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

14. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

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

15. Maksut

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

16. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

17. Liitteet

Liite 1 Asemakaavakartta / karttaliite kaupan kohteesta
Liite 2 Tarjouspyyntö 15.4.2025 liitteineen
Liite 3 Kauppakirjaluonnos

18. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä _____kuun __. päivänä 20__

Myyjä

xxxxx

Ostaja

xxxxx

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (luonnos)

1. Osapuolet

1.1. Myyjä

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

(jäljempänä myös "Myyjä" tai "Kaupunki")

1.2. Ostaja

Toiminimi
Y-tunnus
Osoite

(jäljempänä myös "Ostaja")

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

2. Kaupungin päätökset

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

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

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

Edellä mainitut Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laaajasalo) sijaitseva noin xx m²:n suuruinen tontti, jonka kiinteistötunnus on xxx-xxx-xxx-xxx.

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

Kaupan kohteen osoite on xxx, Helsinki.

Tontilla on voimassa 22.11.2013 lainvoiman saanut asemakaava/asemakaavanmuutos nro 12130, jossa Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK.

4. Kaupan tausta ja tarkoitus

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

Myyjä järjesti korttelin 49291 tontteja 2, 3 ja 4 koskevan hintakilpailun **kk-kk/vvvv** ("jäljempänä "Hintakilpailu"). Ostotarjouskilpailua varten laadittiin 15.4.2025 päivätty tarjouspyyntö "*Hintakilpailu, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti, tontit 49290/2-4*" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Ostaja jätti Myyjälle Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman ostotarjouksen (jäljempänä "Ostotarjous") ja voitti Ostotarjouskilpailun. Tarjouspyyntö on Kauppakirjan liitteenä 1 olevan Esisopimuksen liitteenä 2.

Kauppakirja on laadittu Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen toteuttamiseksi Tontille. Esisopimus ja Tarjouspyyntö muodostavat kokonaisuudessaan osan Kauppakirjaa Esisopimuksessa todetun mukaisesti ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa Kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Esisopimuksen ja Tarjouspyynnön ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Kauppakirjaan ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Kauppakirjassa. Selvyynen 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. Esisopimus ja Tarjouspyyntö eivät ole voimassa siltä osin kuin Esisopimus tai Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Kauppakirjan kanssa. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksestä on mainittu Kauppakirjan kohdassa 31. "Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys".

5. Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä **xxx xxx** euroa (**tähän euromäärä aukikirjoitettuna**).

Tontin kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen ja mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman **XX** % suuruisen prosenttiosuuden perusteella siten, että Tontin kauppahinta on Tontille rakennettavien asuntojen ja mahdollisten edellä mainittujen muiden tilojen sekä yhteispihatontille (AH) 49290/1 toteutettavien, Tonttia palvelevien auto- ja moottoripyöräpaikkojen osakkeiden velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna edellä sanotulla prosenttiluvulla. Todettakoon, että kauppahintaan lasketaan myös asunto-osakkeisiin liittyvät tontin lunastusosuudet.

Ostaja on Tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt Kaupungille arvionsa kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen ja tontin lunastusosuuksineen sekä luettelon myytävistä muista tiloista (alustava myyntihinnasto, **xx.xx.xxxx**). Laadittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa Ostajalle, mikäli velaton kokonaismyyntihinta-arvio ylittää lopullisen velattoman kokonaismyyntihinnan.

6. Kauppahinnan/kauppahintaerien suorittaminen

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

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan suoritetuksi Kauppakirjan allekirjoituksin.

7. Lisäkauppahinnan määräytyminen

Kaupungilla on oikeus periä Tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaisesti. Tontin lisäkauppahinnasta maksamisesta vastaa Ostaja.

Ostaja on velvollinen myymään tonteille toteutettaviin asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Ostaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä Tontin kauppahinnasta.

Ostaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta Tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovutusta sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntoja ja/tai muita tiloja on tuolloin vielä myymättä, määritetään po. tilojen lopullinen velaton kokonaismyyntihinta Ostajan laatiman kauppahinta-arvion perusteella.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion, ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja kaupungin edellyttämät asiakirjat, kuten tarvittaessa osakkeiden kauppakirjat, sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viipymättä, kun Ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen kulloinkin kyseessä olevaa tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

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 Esisopimuksen kohdan 8.1 "Kauppahinta ja lisäkauppahinta" ehtojen mukaisesti.

8. Vakuus

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

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

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

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

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

9. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Kauppakirjan allekirjoituksin.

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

10. Rasitteet ja rasitukset

Tontti myydään kiinnityksistä, rasituksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vapaana.

11. Verot ja maksut

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

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

Ostaja vastaa tämän kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa tämän kaupan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta.

12. Vastuu Tontin vahingoittumisesta (vaaranvastuu)

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

13. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Lisäksi Ostaja on tutustunut seuraaviin Tonttia koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaavakartta ja -määräykset

- Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011
- Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kirje, Ymk 2009-702, 1.9.2011

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

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

14. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus (toteutusvelvollisuus)

14.1. Yleistä

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

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

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

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

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

Tontille on toteutettava asemakaavan ja Tontin rakennusta/rakennuksia koskevan rakentamisluvan (jäljempänä "Rakentamislupa") mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään xxxx k-m² ja liiketilaa vähintään xxxx k-m².

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

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

14.3. Suunnitelmien yhteensovittaminen

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

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

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

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

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

14.4. Rakentamisvelvollisuus

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

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

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

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

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

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

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

15. Tontin maa- ja kiviaines sekä puut

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

16. Työmaan siistinä pitäminen ja liikennejärjestelyt

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

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

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

Tontin ulkopuolisten katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava Alueiden käytön ja valvonnan kanssa sen määräämin ehdoin. Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelu -palvelun, Alueiden käytön ja valvonnan ja tarvittaessa myös yleiset alueet -palvelun omaisuudenhallintayksikön sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa. Ostaja vastaa kaikista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.

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

17. Johtoehdo

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

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

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

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

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny.

18. Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

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

19. Myyjän ilmoitus maaperän puhtaudesta

Myyjä ilmoittaa, että Tontin alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 1.9.2011 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän Kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

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

Edellä mainittu Myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

20. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

20.1. Yleistä

Ostaja on velvollinen Tontin toteuttamisen yhteydessä kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden

toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja /tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

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

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

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

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

Mikäli Kaupungin myymällä luovuttamat tontit, Kaupungin omistuksessa olevat tontit (vuokrattavat tontit) ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä siten, että osapuolten kohtuulliset intressit tulevat huomioiduiksi sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien/sijoitussopimusten tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää Alueiden käyttö ja valvonta.

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

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

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

20.2. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut Tontin osat

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

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

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

21. Muuntamot, jakokaapit ja muut yhdyskuntatekniset laitteet

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

21.1. Muuntamot

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

21.2. Jakokaapit

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

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

21.3. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

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

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

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönsiirtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Tontilla ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Ostaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupunki ei kuitenkaan suorita korvausta mainituista toiminnoista, ellei Kaupungin kanssa asiassa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

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

22. Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla ja sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa Tontille ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen,

etteivät nämä estä eivätkä rajoita Tontin asemakaavan eivätkä Kauppakirjan mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on kuitenkin oikeus tarvittaessa rajoittaa energiakaivojen toteuttamista Tontille.

23. Energiakaivot

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Tontin alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset tai tärkeät pohjavesialueet tai vastaavat saattavat estää energiakaivojen sijoittamisen Tontille. Ilman Tontin naapurikiinteistöjen omistajien suostumusta energiakaivoja ei myöskään saa sijoittaa siten, että se vaarantaa tai estää naapurikiinteistöjen mahdollisuuksia hyödyntää maalämpöä alueillaan. Tämän vuoksi Ostaja on velvollinen etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä huolellisesti selvittämään Kaupungilta Tontin osan, johon energiakaivot voidaan mahdollisesti sijoittaa.

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

24. Lisäehdot (alueelliset ehdot)

24.1. Alueellinen palveluyhtiö

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kaupungin määäämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn. Mainittu palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Ostaja on velvollinen tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan hyvissä ajoin palveluyhtiölle laskutusosoitteen merkintähinnan laskutusta varten (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy, c/o: Realia Isännöinti Oy, Jari Paavilainen, Vuorikatu 15 A, 00100 HELSINKI).

Lisäksi Ostaja on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontapalveluiden hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään merkintä- ja käyttö sopimuksen ja palveluyhtiön osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

24.2. Yhteistilat palveluyhtiön tiloissa

Asemakaavan nro 12130 mukaan Tontin asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49293 AH-korttelialueelle. Ostaja on tätä varten velvollinen osallistumaan alueellisen palveluyhtiön toimintaan ja kustannuksiin alueellisten yhteiskerhotilojen osalta merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisin ehdoin, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Mikäli tonttikohtainen kerhotila on alle 20 m²:n suuruinen, saa koko kerhotilan asemakaavan mukaan sijoittaa AH-1 korttelialueelle.

24.3. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään Tontille rakennettavien rakennusten ja toimintojen jätteen keräyksen (tämänhetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä.

Ostaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään Tontille rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös yhtiö) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta päättä.

Ostaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, toteutus-, merkintä- ja käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen Tontille toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) Tontille.

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen Tontilla ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön Tontilla.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään useampia tontteja palvelevalla kierrätys/lajitteluhuoneella. Kierrätys/lajitteluhuone huone tulee sijoittaa katutasoon. Kierrätys/lajitteluhuoneesta tulee olla suora yhteys ulos kadulle siten, että Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) jätteenkuljetusauto voi pysähtyä enintään 10 metrin etäisyydelle

ovesta. Ostaja on velvollinen toteuttamaan kustannuksellaan korttelikohtaisen kierrätyshuoneen osana korttelin 49290 rakentamista. Edelleen Ostaja (lajitteluhuoneen käyttöön osallistuvat kiinteistöt) vastaa kustannuksellaan kierrätyshuoneen ylläpidosta, siivouksesta ja korjauksista. Jäteyhtiön vastaa lajitteluhuoneen jätekuluista. Selvytyden vuoksi todetaan, että kortteleita 49290 ja 49291 yhteisesti palveleva kierrätys/lajitteluhuone tullaan sijoittamaan korttelin 49291 tontille 2.

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan Tontin jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja yhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli Tontin hallintaoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, Ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään jäteyhtiötä/putkikeräysjärjestelmää koskevat sopimukset ja osakkeet uudelle omistajalle/haltijalle mainittujen sopimusten mukaisin ehdoin.

24.4. Työmaalogistiikka

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan Tontin rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden (Joonas Hakkila, p. 09 310 76693) antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella tai sen määrämällä kolmannella osapuolella.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle laadittua alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmienperusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

24.5. Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitojen visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös Tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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

24.6. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Ostaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Ostaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään Tontilla ja toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta tarkentavan puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen Kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Ostaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät em. Kaupungin hyväksymissä suunnitelmissa säilytettäviksi mahdollisesti osoitettavat puut Ostajan hankkeen toteuttamisen tai Tontin käytön johdosta tuhoudu tai vahingoitu. Ostaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin. Kaupunki tai sen määräämä järjestää Tontilla harkintansa mukaan katselmuksen em. sopimusehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä Tontilla.

24.7. Valotaide

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Tonttia sekä sille rakennettavia rakennuksia koskevan valotaidesuunnitelman sekä valotaiteen toteuttamista koskevan kustannusarvion Kaupungin tai sen määräämän antamien ohjeiden mukaisesti. Ostaja on velvollinen hyväksyttämään po. suunnitelman ja kustannusarvion Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmällä.

Tontti ja sille tulevat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava Kaupungin hyväksymää valotaidesuunnitelmaa noudattaen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Ostaja vastaa valotaidesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja omistaa Tontille rakennettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan pitämään edellä mainituin tavoin Tontille ja/tai sillä oleviin rakennuksiin toteutettavat valaistuslaitteet ja valotaideteokset kunnossa ja puhtaana. Ostaja vastaa kustannuksellaan myös po. laitteiden ja teosten ylläpidosta, huollosta, mahdollisesta perusparantamisesta ja uusimisesta.

Ostajalla ei ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa po. laitteita ja/tai teoksia käytöstä.

Kaupunki suosittelee, että korttelin 49290 tonteille toteutetaan korttelia yhteisesti palveleva valotaideteos. Kaupungin tonttien vuokralaiset ja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien omistajat/haltijat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaideteoksen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitusta velvollisuudesta

sopia valotaideteoksen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä vastaa kustannuksellaan Tontin osalta Ostaja.

24.8. Pysäköinti

Korttelin 49290 asuntotontteja (AK) palvelevat piha-alueet / pihatoiminnot sijoittuvat asemakaavan mukaan korttelin 49290 yhteispihatontille (AH) 1.

Korttelin 49290 asuntotonttien (AK) asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat sijoitetaan yhteispihatontin (AH) kannenalaan pysäköintilaitokseen (kaavamerkintä ka-1: kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon).

Asemakaavan mukaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) 49300 tontille 1 saa sijoittaa asuntotontin (AK) 49290/2 autopaikkoja. *Selvyyden vuoksi todetaan, että tarjouspyynnössä on esitetty seuraava kaavapoikkeama:*

- *Korttelin 49290 muidenkin asuntotonttien kuin asuntotontin (AK) 49290/2 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintitontille (LPA) 49300/1.*

Yhteispihatontti (AH) 49290/1 vuokrataan yhteisesti määräosin piha- ja muita toimintoja yhteispihatontille sijoittaville korttelin 49290 asuntotontteille (AK). Asuntotontit vastaavat kustannuksellaan yhteispihatontin (AH) ja sen kannenalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta.

Myös autopaikkatontti (LPA) vuokrataan yhteisesti määräosin autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) sijoittaville korttelin 49290 asuntotontteille (AK).

Asuntotontin (AK) X autopaikat

Asuntotontin (AK) 49290/X asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista autopaikoista (yhteensä xx autopaikkaa) xx autopaikkaa sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49290/1 toteuttavaan kannenalaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi asuntotontin (AK) 49290/X xx autopaikkaa sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 49300/1.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että mainitut autopaikat pysyvät asuntotontin (AK) 49290/X asukkaiden käytössä.

25. Tontin omistusoikeuden edelleen luovutus

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

26. Irtain omaisuus

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

27. Vastuuvapauslausekkeet

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

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

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

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

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

28. Sopimussakko

28.1. Yleinen sopimussakko

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

kustakin olennaisesta sopimusrikkomuksesta enintään 200 000 euroa /Tontti

ja

kustakin vähäisemmästä sopimusrikkomuksesta enintään 100 000 euroa / Tontti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamisen alkamista koskevan määräajan rikkomisen osalta perittävästä juoksevasta sopimussakosta mainitaan kohdassa 28.2. "Juokseva sopimussakko".

28.2. Juokseva sopimussakko

Rakentamisen alkamisen määräaika

Mikäli Ostaja ei noudata Esisopimuksessa ja/tai Kauppakirjassa sovittua Tontin rakentamisen alkamisen määräaikaa, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta alkuperäisen määräajan jälkeen kultakin alkavalta kuukaudelta ensimmäisen

kahden kuukauden ajalta 20 000 euroa kuukaudessa, jonka jälkeen 40 000 euroa kuukaudessa, kuitenkin yhteensä enintään 400 000 euroa.

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

29. Vahingonkorvaus

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

30. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

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

31. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

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

32. Liitteet

Liite 1 Esisopimus liitteineen

Liite X Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti, 16.3.2022

33. Päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä _____ kuun __. päivänä 20__

Myyjä

Ostaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

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

Aika ja paikka edellä mainitut

[Kaupanvahvistajan allekirjoitus]