

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1 OSAPUOLET

MYYJÄ

Helsingin kaupunki
Y-tunnus: 2012256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Jäljempänä "Kaupunki"

Kaupungilla tarkoitetaan soveltuvin osin myös muita Helsingin kaupungin toimialoja, palvelukokonaisuuksia, palveluita tai vastaavia.

OSTAJA

YIT Suomi Oy ja /tai tämän perustamat tai määräämät yhtiöt
Y-tunnus: 1565583-5
PL 36
00621 Helsinki

Jäljempänä "Ostaja"

2 KAUPUNGIN PÄÄTÖS

[Kaupunginvaltuusto]

Päätökseen ei ole kuntalain mukaisessa määräajassa haettu muutosta.

3 ESISOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) liitteenä olevan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12580 osoitetun asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (kaavamerkintä AL) 49331 ohjeellisen tontin 1 mukainen alue, joka muodostuu kiinteistöstä 91-412-1-253.

Mainittuun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen merkittyjen ohjeellisen/-ten tontin/-tien rajat, pinta-ala, osoite ja kiinteistötunnus saattavat tarkentua tonttijaon ja tontin/-tien muodostamisen yhteydessä. Tonttia/-teja ei ole vielä siten merkitty kiinteistörekisteriin.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12580 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa. Sitä ei kuitenkaan vielä ole kaupunginvaltuustossa hyväksytty eikä se ole lainvoimainen.

Esisopimuksen kohteena oleva alue ilmenee liitteenä 1 olevasta kartasta.

Jäljempänä esisopimuksen kohteeseen viitattaessa käytetään ilmaisuja "Kortteli", "Tontit" tai "Tontti" asiayhteydestä riippuen.

4 ESISOPIMUKSEN TAUSTA SEKÄ LOPULLINEN PROJEKTISUUNNITELMA

Helsingin kaupunki järjesti kiinteistölautakunnan 4.5.2017 (224 §) hyväksymän hakuohjeen (jäljempänä "Tarjouspyyntö") mukaisesti Kruunuvuorenrannan asemakaavan muutosluonnoksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2015) mukaista keskustatoimintojen korttelialuetta 49331 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn.

Menettelyn tarkoituksena oli tuottaa sen kohteena olevalle keskustatoimintojen korttelialueelle ilmoittautumisvaiheessa esitettävän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman perusteella ja neuvottelujen kautta lopullinen projektisuunnitelma, joka tulee osaksi Korttelin luovutussopimusta ja jonka mukaisesti Kortteli toteutetaan.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä parhaaksi alustavaksi viite- ja konseptisuunnitelmaksi valittiin Ostajan 30.11.2017 päivätty ehdotus "Brygga", joka on neuvotteluissa kehitetty lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. Hankkeen nimi on sittemmin vaihtunut "Kruunikseksi", (lopullinen projektisuunnitelma, päivätty 16.9.2020, jäljempänä "Kruunis").

Kruunoksen perusteella on laadittu Korttelia koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.9.2020 (549 §) mainitun ehdotuksen. Korttelia koskevaa asemakaavaa ei kuitenkaan vielä ole kaupunginvaltuustossa hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Tämän vuoksi tässä Esisopimuksessa on sovittu erikseen sopimuksen voimassaolosta asemakaavasta riippuen.

Tarjouspyynnön mukaisesti Kortteli varataan Ostajalle ja Ostajan kanssa laaditaan tämä Esisopimus Korttelin ostamisesta sekä Korttelin suunnittelusta ja toteuttamisesta Kruunoksen mukaisesti.

Tarjouspyyntö ja Kruunis muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai mainitun suunnitelman ehtoja ja

velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Kruunis ovat tämän Esisopimuksen liitteinä.

Ostajan velvoitteena on siten ostaa Kortteli tässä Esisopimuksessa sovitulla ehdoilla ja suunnitella ja toteuttaa Kortteli kokonaisvastuuperiaatteella Kruunoksen ja muutoin tämän Esisopimuksen mukaisesti hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa noudattaen.

Kruunoksessa on kyse laatu- ja sisältölupauksesta, mikä tarkoittaa sen velvoittavuutta kokonaisuudessaan sekä rakennusten ja vastaavien suunnittelun ja toteutuksen, että siinä esitettyjen sisällöllisten seikkojen osalta.

Ostajalla on oikeus kehittää Kruunista edelleen vastaamaan toteutusajankohdan teknologia- ja markkinatilannetta. Ostaja on velvollinen hyväksyttämään kaikki Kruunoksen kehittämiseen liittyvät kehityssuunnitelmat, -ehdotukset ja/tai muut vastaavat Kaupungilla (kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu). Kruunista voidaan siten kehittää vastaamaan toteutusajankohdan teknologia- ja markkinatilannetta sillä edellytyksellä, että Kaupunki hyväksyy esitetyt kehityssuunnitelmat, -ehdotukset ja/tai muut vastaavat. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei projektisuunnitelmaa (Kruunis) tai sen laatu- ja sisältölupausta saa olennaisesti heikentää. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus pidättäytyä Korttelin myynnistä ja periä Ostajalta sopimussakkoa tässä Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti. Ostajalla on kuitenkin oikeus muokata Kruunista tämän sopimuksen kohdassa 7 A 1. mainittujen osuuksien (asuntojakauma) rajoissa hyväksyttämättä asiaa erikseen Kaupungilla (kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu). Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö Korttelin suunnittelun tule myös asuntojakauman osalta tapahtua kohdassa 7 A 2. mainitulla tavalla yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ostaja on velvollinen esittämään Kaupungille riittävän selvityksen Kruunoksen toteuttamisesta Kaupungin niin vaatiessa ja viimeistään ennen lopullista kiinteistökauppaa.

Ostaja on velvollinen selvittämään kaupungin niin vaatiessa ja viimeistään ennen lopullista kiinteistökauppaa yhteistyökumppanien osuuden Kruunoksen toteutuksessa, omistuksessa / hallinnoinnissa ja / tai käytössä. Ostaja ei saa merkittävästi heikentää yhteistyökumppaneista saatavaa hyötyä ja lisäarvoa osana Kruunista ja sen laatu- ja sisältölupausta esimerkiksi jättämällä suuren osan yhteistyökumppaneista Kruunoksen ulkopuolelle tai supistamalla merkittävästi niiden osuutta Kruunoksessa. Ostajalla on kuitenkin oikeus vaihtaa projektisuunnitelmassa esitettyjä

yhteistyökumppaneita, jotka ovat laadultaan tai palvelusisällöiltään samantasoisia kuin projektisuunnitelmassa esitetyt.

5 TONTTIEN MUODOSTAMINEN, KIINTEISTÖKAUPPA, MÄÄRÄAJAT SEKÄ KAUPPAHINTA

RAKENTAMISTA VARTEN TARVITTAVIEN LUPIEN HAKEMINEN JA KAUPAN KESKEISET EHDOT

5.1 Toteuttamisjärjestys

Kortteli on tarkoitettu toteuttaa seuraavasti (toteuttamisjärjestys):

- ensimmäinen vaihe: 3 470 k-m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta kauppakeskuksesta ja maanalaisista tiloista,
- toinen vaihe: 5 530 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta asuinrakentamisesta,
- kolmas vaihe: 3 380 k- m² liikerakennusoikeutta joka vastaa toista vaihetta kauppakeskuksesta,
- neljäs vaihe: 6 920 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa toista vaihetta asuinrakentamisesta, ja.
- viides vaihe: 5 940 k- m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa kolmatta ja viimeistä vaihetta asuinrakentamisesta

Kaupunki on arvioinut, että Kortteli on rakentamiskelpoinen 06/2022.

Rakentamiskelpoisuudella tarkoitetaan myös sitä, että jäljempänä mainittu Korttelin ja sitä ympäröivien katujen yhteislouhinta on toteutettu siten kuin siitä jäljempänä on sovittu.

Kaupunki louhii Korttelin oman aikataulunsa mukaisesti ympäröivien katujen louhinnan yhteydessä. Ostaja on velvollinen vastaanottamaan Korttelin (louhittuna) jäljempänä mainitun Korttelin ostamista (5.4) koskevan aikataulun mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Korttelin louhiminen riippuu asemakaavan lainvoimaistumisesta. Kaupunki ei voi aloittaa Korttelin louhimista ennen kuin asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Edelleen selvyyden vuoksi todetaan, että Ostaja on esisopimuksesta neuvoteltaessa esittänyt, että tässä sopimuksessa

sovittuihin määräaikoihin koskien Korttelin ostamista (30.6.2022, esisopimuksen kohta 5.4.) ja loppukauppahinnan kauppahinnan maksamista (30.6.2024, esisopimuksen kohta 6.5.) tullaan hyvin todennäköisesti hakemaan Ostajan toimesta pidennystä. Esisopimuksesta neuvoteltaessa on esitetty, että myös Korttelin arvioitua rakentamiskelpoisuutta voisi olla tarvittaessa perusteltua siirtää edellä esitetystä (06/2022) vastaamaan paremmin todellista tilannetta. Korttelin rakentamiskelpoisuuden ajankohdasta on tarkoitus neuvotella tarkemmin myöhemmin Ostajan ja Kaupungin välillä. Vaikka osapuolet päätyisivät neuvotteluissa siirtämään Korttelin arvioitua rakentamiskelpoisuutta, tämä ei vaikuta Ostajan tässä sopimuksessa sovittuihin muihin velvollisuuksiin koskien muun muassa yllä mainittuja määräaikoja Korttelin ostamiselle ja kauppahinnan maksamiselle, ellei toisin sovita.

5.2 Tonttijako ja Tonttien lohkominen

Ostajan velvollisuutena on kustannuksellaan hakea Korttelia koskeva tonttijako, Tonttien lohkomiset ja niiden merkitseminen kiinteistörekisteriin. Kortteli jaetaan tonttijaossa siten kuin Ostaja parhaaksi näkee ja tonttijakoa koskevien säännösten puitteissa mahdollista on.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Ostaja voi asemakaavan mahdollistaessa ja muiden edellytysten täytyessä hakea Kortteliin harkintansa mukaan myös kolmiulotteisen tonttijaon ja kolmiulotteisten kiinteistöjen lohkomisen sekä merkitsemisen kiinteistörekisteriin.

Korttelista (kaupan kohteesta) muodostettavat tontit tai tontti, mikäli muodostetaan vain yksi tontti, tulee olla rekisterissä viimeistään haettaessa Korttelin ostamista Kaupungilta, ellei kolmiulotteisten kiinteistöjen rekisteröintiä koskevasta säännöksistä muuta johdu. Tällöin luovutuksen kohteena voi olla kokonaan tai osittain määrääla Korttelin muodostajakiinteistöstä. Kaupan kohteen muodostajakiinteistöön mahdollisesti kohdistuviin rasitteisiin ja rasituksiin liittyvistä ehdoista sovitaan tällöin erikseen kauppakirjassa.

Selvyiden vuoksi todetaan kuitenkin, että myös kolmiulotteisia kiinteistöjä muodostettaessa pyritään kaikin mahdollisin keinoin siihen, että Korttelista muodostettavat tontit ovat rekisterissä viimeistään haettaessa Korttelin ostamista.

5.3 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

Kaupunki vuokraa Korttelin rakennusluvan hakemista varten kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti siten, että Korttelista tai sen osasta peritään maanvuokrana kahden kuukauden vuokraa vastaava osuus

laskennallisesta vuosivuokrasta asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella. Mikäli Tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.

Ostajan velvollisuutena on hakea Korttelin rakentamisen edellyttämää rakennuslupaa / rakennuslupia yleisesti ottaen viipymättä.

Ensimmäisen vaiheen tulee käsittää vähintään 3 470 k-m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta kauppakeskuksesta ja maanalaisia tiloista.

5.4 Kauppojen ajankohdat sekä keskeiset ehdot

Kauppa on tehtävä ennen Korttelin rakentamisen aloittamista.

Ostajan velvollisuutena on ostaa Kortteli kokonaisuudessaan kerralla viimeistään 30.6.2022. Tällöin Korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirretään kokonaisuudessaan Ostajalle.

Kortteli myydään yhdellä kaupalla. Korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että Korttelin kauppahinnasta on maksettu ensimmäistä toteutusvaihetta vastaava kauppahinnan osa ja että Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpannioikeus tai asetetaan muu hyväksyttävä vakuus maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Mikäli Kortteli ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada Korttelin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Kortteli on rakentamiskelpoinen.

6 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN SEKÄ LISÄKAUPPAHINTA

6.1 Kauppahinnan määräytyminen

Korttelin kauppahinta määräytyy seuraavien kerrosneliömetrikohtaisten (k-m²) yksikköhintojen perusteella:

- asuintilat 900 euroa
- päivittäistavarakaupan tilat ja muut liiketilat 480 euroa

Korttelin yhteenlaskettu kauppahinta saadaan kertomalla Korttelin lainvoimaisista rakennusluvista ilmenevät toteutettavat kerrosalat kerrottuna edellä mainituilla yksikköhinnoilla. Rakennusluvista riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan osoittamien sallittujen kerrosalojen mukaan.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään Korttelin (Tontin/Tonttien) asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Kauppahintaa ei peritä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista.

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

6.2 Kiinteistöpanntioikeus vakuutena maksamattomalle kauppahinnalle

Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanntioikeus Kortteliin tai siitä muodostettaviin Tontteihin / Tonttiin.

Ostaja valtuuttaa Kaupungin hakemaan kiinnityksen Kortteliin parhaalle etusijalle / kiinnitykset parhaalle etusijoille.

Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan sellainen, että se kattaa maksamatta olevan kauppahinnan ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän maksamattomasta kauppahinnasta. Maksamattomana oleva kauppahinta arvioidaan tässä tarkoituksessa asemakaavan osoittamien kerrosalojen perusteella.

Ostaja määrää samalla, että kiinnityksestä todistukseksi saatava panttikirja / saatavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.

Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille maksamattoman kauppahinnan ja sille suoritettavan mahdollisen viivästyskoron sekä perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi.

Ennen edellä tarkoitettua kiinnityksen/kiinnitysten vahvistamista koskevan hakemuksen jättämistä Kaupungin tulee pyytää Ostajalta vahvistus siitä, kuinka monessa toteutusvaiheessa ja/tai minkälaisina kaupparakennuksen mukaisina määräosina Tontti tullaan toteuttamaan ja tiedottaa Ostajaa siitä, miten kiinnitys/ kiinnitykset tullaan kohdistamaan.

Panttikirjoja palautetaan Ostajan hallintaan kauppahinnan suorittamisen mukaan kuitenkin siten, että Kaupungin hallussa olevat panttikirjat kattavat aina kokonaan ja mahdollisuuksien mukaan enintään maksamatta olevan kauppahinnan ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän mainitusta maksamattomasta kauppahinnasta.

Mikäli Ostaja jättää tähän Esisopimukseen perustuvat edellä mainitut kauppahinnat kokonaan tai osittain maksamatta eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden

kuluessa suorita kauppahintoja eikä Kaupunki myönnä määräaikoihin pidennystä, Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vaihtoehtoinen vakuus maksamattomalle kauppahinnalle

Ostajalla on oikeus luovuttaa edellä mainitun kiinteistöpantti-oikeuden sijaan tai sen rinnalla muun kaupungin hyväksymän vakuuden siten, että vakuuden arvo kattaa yhteenlaskettuna aina maksamatta olevan kauppahinta ja siihen laskennallisesti lisätyn 25 % määrän maksamattomasta kauppahinnasta.

Mainittua vaihtoehtoista vakuutta palautetaan Ostajan hallintaan kauppahinnan suorittamisen mukaan samoin periaattein kuin tässä kohdassa on sovittu panttikirjojen palauttamisesta Ostajan hallintaan.

6.3 Lisäkauppahinnan määräytyminen ja maksaminen

Rakennusoikeuden ylitysten perusteella

Kaupungilla on oikeus periä Korttelista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Korttelin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin asemakaavassa niille osoitetut tontin vastaavat rakennusoikeudet.

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

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

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan rakennusoikeuden määrä sekä Kortteliin mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen

rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia jäljempänä mainittuja ylityksiä lukuun ottamatta).

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

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan Kaupungille viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

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

6.4 Ostajan toteutusvelvollisuus ja määräajat

- Ensimmäisessä vaiheessa Kortteliin on toteutettava tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti 3 470 k-m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta kauppakeskuksesta ja maanalaisista tiloista.
- Toisessa vaiheessa Kortteliin on toteutettava tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti 5 530 k-m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa ensimmäistä vaihetta asuinrakentamisesta.

- Kolmannessa vaiheessa Kortteliin on toteutettava tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti 3 380 k-m² liikerakennusoikeutta, joka vastaa toista ja viimeistä vaihetta kauppakeskuksesta.
- Neljännessä vaiheessa Kortteliin on toteutettava tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti 6 920 k-m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa toista vaihetta asuinrakentamisesta.
- Viidennessä vaiheessa Kortteliin on toteutettava tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti 5 940 k-m² asuinrakennusoikeutta, joka vastaa kolmatta ja viimeistä vaihetta asuinrakentamisesta.

Selvytyden vuoksi todetaan, että asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12580 Kortteliin on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 18 390 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä 6 850 k-m².

Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Korttelin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun Korttelin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi kauppakeskuksen toisen osan osalta maantasokerroksen rakentamista tai asuintilojen runkoelementtien asennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä. Asuinrakentaminen katsotaan käynnistyvän, kun kyseisen asuinrakennuksen rungon asennustyöt käynnistyvät kauppakeskuksen yläpohjan päältä.

Ostajan on rakennettava Kruuniksen päivittäistavarakauppojen liiketilat kokonaan valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esisopimuksen, Kruuniksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäätöksen ehtojen mukaisesti viimeistään 11/2026. Selvytyden vuoksi todetaan, että päivittäistavarakaupan tulee myös olla käyttöönottovalmiina mainittuna ajankohtana ja kaupallisen toiminnan tulee päivittäistavarakaupan liiketiloissa alkaa viimeistään mainittua 11/2026 ajankohtaa seuraavan kuukauden loppuun mennessä (12/2026).

Edelleen Ostajan on rakennettava Kortteli kokonaan valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Esisopimuksen, Kruunuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan sekä myöhemmin laadittavan lopullisen kauppakirjan sekä varauspäättöksen ehtojen mukaisesti viimeistään 12/2027.

Kortteli katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan Kortteliin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

6.5 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja suorittaa Korttelin kauppahinnan Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Ostaja suorittaa Korttelista Kaupungille kaupantekotilaisuudessa ensimmäisessä toteutusvaiheessa käytettävää, rakennusluvasta todettavaa, rakennusoikeutta vastaavan osan kauppahinnasta (liikerakennusoikeutta vähintään 3 470 k-m²). Mikäli ostamista haetaan ennen kuin ensimmäisen vaiheen rakennuslupa/-luvat on tullut/ovat tulleet lainvoimaiseksi, kauppahinta määritellään tässä Esisopimuksessa esitetyn (kohta 6.4) ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan rakennusoikeuden perusteella. Ostaja on tällöin velvollinen mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten noudattamaan, mitä edellä lisäkauppahinnan määrittelystä on sovittu. Edelleen kauppahinnan osan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Mikäli Kaupunki myöntää kaupan tekemiselle (ja ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaan (30.6.2022) seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Kahden ja puolen (2,5) prosentin korotus lasketaan maksukuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Ostaja suorittaa ensimmäistä toteutusvaihetta vastaavan kauppahinnan osan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Korttelin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.

Ostaja on velvollinen suorittamaan Korttelin loppukauppahinnan Kaupungille kokonaisuudessaan viimeistään 30.6.2024. Selvyden vuoksi todetaan, että loppukauppahinta maksetaan korkeintaan neljässä erässä.

Tätä esisopimusta laadittaessa Ostaja on esittänyt, että loppukauppahinnan tai sen osan suorittamisen määräaikaan (30.6.2024) tullaan hyvin todennäköisesti hakemaan pidennystä. Kaupunki on tietoinen edellä mainitusta seikasta. Kaupunki myöntää Ostajalle tämän perustellusta hakemuksesta loppukauppahinnan tai sen osan suorittamisen määräaikaan pidennystä. Mikäli Ostaja hakee loppukauppahinnan tai sen osan suorittamisen määräaikaan pidennystä ja pidennys Ostajalle myönnetään, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyville kauppahinnalla sen nykyarvon säilyttämistä varten kahden ja puolen (2,5) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaan (30.6.2024) seuraavasta päivästä (1.7.2024) lukien kauppahinnan maksamiseen asti. Kahden ja puolen (2,5) prosentin korotus lasketaan maksukuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Mikäli toisen ja/tai kolmannen ja /tai neljännen ja/tai viidennen toteutusvaiheen mukainen rakennuslupa/-luvat ei ole tullut/eivät ole tulleet lainvoimaiseksi vielä edellä mainittuna määräaikaan (30.6.2024), mainittujen toteutusvaiheiden kauppahinta määritellään tässä Esisopimuksessa esitetyn (kohta 6.4) toista ja/tai kolmatta ja /tai neljättä ja/tai viidettä toteutusvaihetta vastaavan rakennusoikeuden perusteella. Ostaja on tällöin velvollinen mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten noudattamaan, mitä edellä lisäkauppahinnan määrittelystä on sovittu. Edelleen kauppahinnan osan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Selvyden vuoksi todetaan, että koko kauppahinta tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2026. Mikäli Ostaja ei maksanut kauppahintaa kokonaisuudessaan 31.12.2026 mennessä, menetellään kuten kohdassa 6.6 (Määräaikojen mahdollinen pidentäminen) tarkemmin mainitaan.

6.6 Määräaikojen mahdollinen pidentäminen

Mikäli Korttelin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan edellä asetettua määräaikaan koskien sitä, milloin kauppahinnan tulee viimeistään kokonaisuudessaan olla maksettu (31.12.2026) ja / tai edellä asettuja määräaikoja koskien Korttelin valmistumista eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määrääjän pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä

ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta ja painavasta syystä myöntää Korttelin kauppahinnan maksamisen ja Korttelin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna ja painavana syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille tai liiketiloille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehtojen. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä, sama koskee Korttelin liiketiloja. Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä mainittuna painavana ja perusteltuna Ostajasta riippumattomana syynä voidaan pitää esimerkiksi Kruunusiltojen valmistumisen merkittävää viivästymistä (nykyinen arvio valmistumisesta on vuosi 2026).

Mikäli Korttelin kauppahinnan maksaminen tai Korttelin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja Korttelin rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Ostajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita

sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyihin määräaikoihin (kauppahinnan maksaminen) pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen korotuksen alkuperäistä määräaikaan (30.6.2024) seuraavasta päivästä kauppahinnan maksamiseen asti. Kolmen prosentin korotus lasketaan maksukuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Tässä kohdassa mainittu Korttelin kauppahinta ja po. korotus lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 6.1 määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

7 MUUT EHDOT

A Korttelin toteuttaminen

1. Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kortteliin suunnitellusta asutokerrosalasta vähintään noin 60 % prosenttia vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat osat Korttelista tulee pitää vuokra-asutokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta lukien.

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².

2. Korttelin suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa sekä muutoin yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin, rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kanssa.
3. Kortteliin toteutettavien asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energia- tehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää

vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta Ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

4. Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan alueellisia rakennustapaohjeita ja muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki Korttelin sekä sille sijoitettavien rakennusten, rakennelmien ja laitteiden ja muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, suostumukset ja muut vastaavat.

5. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Korttelin rakentamiseen ja aikatauluun saattaa vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä muiden Korttelia ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan Korttelin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden sekä muiden Korttelia ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan Korttelin rakentamisen Korttelia ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei Korttelin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen (ml. yleiset alueet) rakentamiselle.

Korttelin ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan Helsingin kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan Korttelin rakentamiskelpoisuuden kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektilta, rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudelta ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulta.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaika- taulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli

Korttelin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai rakennusten käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai Ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Korttelin osalta.

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

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja -valvonta - yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikenne- liikelaitoksen kanssa.

B Korttelin luovuttaminen louhittuna

7. Kortteli ja osa sitä ympäröivistä kaduista edellyttävät louhintaa. Louhinnan tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi ovat Kaupunki ja Ostaja sopineet siitä, että Kaupunki teettää Korttelin ja katujen louhinnan kustannuksellaan.

Kaupunki ja Ostaja määrittelevät Korttelin osalta tarkoituksenmukaisen suunnittelussa ja toteutuksessa tavoiteltavan lopputuloksen ottaen huomioon Kaupungin intressit sekä Ostajan suunnitelman (Kruunis).

Kaupunki suunnitteluttaa louhinnan ja hankkii louhintaurakan harkintansa mukaan siten kuin siitä erikseen on säädetty.

Ostaja luovuttaa urakan suunnittelua, kilpailutusta, toteutusta, valvontaa ja vastaanottoa varten hyvissä ajoin Kaupungille kaikki tarvittavat tiedot Korttelin osalta.

Kaupunki vastaa louhintaurakasta ja kuljettaa suurimman osan louheesta pois Korttelin alueelta. Mikäli louhetta jää luiskattuna/luiskiin louhittujen pintojen suojaamiseksi, kaupunki vastaanottaa edellä mainitun luiskiin mahdollisesti jätetyn louheen

korvauksetta. Em. kohteeseen mahdollisesti jätetyn louheen kuljettamisesta kaupungin osoittamalle vastaanottoalueelle vastaa Ostaja.

Kaupunki luovuttaa Korttelin louhittuna Ostajalle heti louhintojen jälkeen kaupungin määrittelemän aikataulun mukaan.

Lopulliseen kauppakirjaan kirjataan urakan lopputuloksen osalta Korttelin ominaisuuksia koskevat ehdot.

C Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot

8. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Ostaja on velvollinen järjestämään Kortteliin rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kortteliin toteuttavat liiketiloille on annettu lupa olla liittymättä jätteen putkikeräysjärjestelmään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n hallituksen erillisellä päätöksellä (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n hallituksen päätös 16.10.2019). Mainituksessa hallituksen päätöksessä todetaan lisäksi, että Bryggan (nyk. Kruunis) liiketilojen tulee hoitaa jätteen keräys itsenäisesti ja omalla kustannuksellaan.

Ostaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen 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- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintahinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista ja muista vastaavista päättää yhtiö 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 Korttelin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä

- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa Korttelin kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen Kortteliin toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottavaksi hyväksymistä

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suorittamaan osakkeiden merkintähinnan tai osan siitä ennen Korttelin myymistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräys-järjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistö-putki ja syöttöasemat) Kortteliin.

Kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä Korttelia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

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 Korttelissa 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.

Lisäksi Ostaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

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

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut

järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään Kaupungin määräämällä tavalla (kuten kierrätyshuoneet).

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

9. *Rakentamisen logistinen ohjaus*

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikka-suunnitelman kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikka-suunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden tai sen määräämän hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja Kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Korttelin toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimukseen.

Mikäli Ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas 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 täysimääräisenä Ostajalta.

10. *Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme*

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja 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 Korttelin 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.

11. Alueellinen palveluyhtiö

Mikäli Kruunuvuorenrannassa päätetään Kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta-alueita Korttelin alueelle tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, Ostaja (varauksensaaja) ja Ostajan perustama / määräämä yhtiö (Korttelin tai sen osan ostaja) ovat velvollisia Kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomistajiksi mainittuun yhtiöön Kaupungin määräämin ehdoin.

Velvollisuus koskee ainoastaan asuntohankkeita.

Ostaja (varauksensaaja) sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden (jäljempänä Palvelukonseptit) toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Ostaja (varauksensaaja) tai Ostajan perustama / määräämä yhtiö (Korttelin tai sen osan ostaja) on velvollinen tekemään tontti-kohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen Palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään /ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan Palvelukonseptien investointi-kustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointi-maksut Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy tai perustettava uusi yhtiö toisin määrää, Ostaja (varauksensaaja) tai Ostajan perustama / määräämä yhtiö (Korttelin tai sen osan ostaja) on velvollinen allekirjoittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa Korttelin kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lisäksi Ostaja (varauksensaaja) tai Ostajan perustama tai määräämä yhtiö (Korttelin tai sen osan ostaja) on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennus-valvontaviraston hyväksymän rakennuksen käyttöönotto-tarkastuksen jälkeen.

Ostaja (varauksensaaja) on velvollinen tekemään palveluyhtiötä koskien rakennuttajasopimuksen ja merkitsemään palveluyhtiön sopimusalueen mukaisen A-osakkeen.

Ostaja (varauksensaaja) on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkeenomistajana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan alueen valmistumiseen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

Varauksensaajalla edellä tässä kappaleessa tarkoitetaan Korttelia koskevaan varauspäätökseen merkittyä varauksensaajaa.

12. Yhteismarkkinointi

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään Kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunki-rakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet-sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohde-markkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit Kaupungin näyttely-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan Kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Varauksensaajalla edellä tässä kappaleessa tarkoitetaan Korttelia koskevaan varauspäätökseen merkittyä varauksensaajaa

13. Ympäristötaide

Ostaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Kortteliin ympäristötaidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Ostaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetasoa, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Ostaja on velvollinen hyväksyttämään ympäristötaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot aluetyöryhmän kokouksessa ennen rakennus-lupakäsittelyä.

Ostaja on tietoinen, että Kortteliin toteutetun ympäristötaiteen ylläpito ja huolto sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat Korttelin ostajan vastuulla eikä Ostajalla ole ilman Kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

Korttelin ostaja omistaa mainitut Kortteliin toteutettavat ympäristö- ja valotaideteokset.

Ympäristötaiteen suunnittelun, toteutuksen, ylläpidon ja huollon voi hoitaa yksin tai yhteistyössä lähitonttien kanssa.

C Rasitteet ja yhteisjärjestelyt sekä rasitteenluonteiset asiat

14. Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut alueen osat

Ostaja velvollinen korvauksetta sallimaan Kortteliin asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun Korttelin osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun Korttelin osan talonrakentamisen yhteydessä sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia Korttelin alueella viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla Korttelin osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

15. Muuntamot ja jakokaapit

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

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen tai erillismuuntamon sijoittamisen Kortteliin. Muuntamotila tai erillismuuntamo sijoitetaan maan tasoon mahdollisimman lähelle katua omaan erilliseen rakennukseen, 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 Korttelissa ja sille toteutettavissa rakennuksissa. Ostaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan tai erillismuuntamon suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

Ostaja on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä Korttelin alueelle.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan jakokaappien tilojen tai vastaavien sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Korttelissa 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

16. Muut yhdyskuntatekniset laitteet

Ostaja on velvollinen Korttelin osalta selvittämään kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, Kaupungin infraomaisuus-yksiköltä, Helsingin seudun liikenteeltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä HSY:ltä mainittujen tahojen Kortteliin sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Kortteliin 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 sekä määräyksiä.

Ostaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönsiirtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarojen ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen,

käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen Korttelissa 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. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

17. Johdot, viemärit ja vastaavat

Korttelissa sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita tai vastaavia. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään Korttelin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittaus-palvelut).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Korttelissa. Tällöin on tarvittaessa sovittava näistä koskevista rasitteista.

Mikäli Korttelin asemakaavan mukainen rakentaminen ja / tai käyttö edellyttää mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, Ostaja on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) sekä po. johtojen omistajien kanssa. Johto-siirtoehdot määrittelee johtojen omistaja.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

18. Yleinen rasite-ehto

Ostajan velvollisuutena on edellä mainittujen rasitteenluonteisten asioiden lisäksi kustannuksellaan sopia Korttelin ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) sekä näillä sijaitsevien tai niille toteutettavien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden toteuttamisen tai käytön vaatimista muistakin rasitteista, yhteisjärjestelyistä ja rasitteenluonteisista asioista.

Yleisten alueiden osalta Ostaja on velvollinen sopimaan Korttelin ja / tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön

edellyttämistä rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista sekä yhteisjärjestelyistä rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden sekä palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö-yksikön kanssa.

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

D Maaperän puhtaus ja aiempi käyttö

19. Maaperän puhtaus / pilaantuneisuus

Kaupunki ilmoittaa, että Korttelissa ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja.

Korttelin pohjoisosan maaperää on tältä osin puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehdas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2011.

Korttelin eteläosan maaperää on aiemman toiminnan vuoksi puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen 19.6.2008 antaman päätöksen 163 § YMK 2008-1280 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Toimenpideraportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Golder Associates Oy, 28.11.2008. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.1.2009.

Edellä mainittuja toimenpiteitä koskevat alueet on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportit (12.4.2019 ja 15.4.2019) ovat tämän esisopimuksen liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta. Ostajan tulee liittää tietojärjestelmän kohderaportti Kortteliin rakennettavien rakennusten huoltokirjoihin

Osaa Korttelista on käytetty myös massojen välivarastointiin.

Mikäli Korttelissa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista

haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki ei vastaa maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on johtunut Ostajan tai tämän lukuun toimineen toiminnasta ennen Korttelia koskevan kauppakirjan allekirjoittamista eikä pilaantumisesta kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupunki ei vastaa missään tapauksessa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista tai muista välillisistä vahingoista eikä kustannuksista, joita Ostajalle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

20. Aiempi käyttö

Korttelissa on ollut aiempaan toimintaan liittyviä rakenteita. Ostaja vastaa Korttelissa ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

E Yleistä

Lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan muun lisäksi seuraavia ehtoja:

21. Tontit myydään kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä rasitteista vapaana, ellei edellä kohdasta 5.2 muuta johdu.
22. Myyjä vastaa kaikista Kortteliin kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne eräänntyisivät maksettavaksi vasta kyseisen päivän jälkeen.
23. Myyjä vastaa Korttelista kaupantekovuodelta maksuun pantavasta kiinteistöverosta.
24. Ostaja vastaa kaupan perusteella suoritettavasta varainsiirtoverosta.
25. Ostaja on tutustunut seuraaviin Korttelia koskeviin asiakirjoihin:
 - Lainhuutotodistus
 - Rasitustodistus

- Kiinteistörekisteriote
 - Kaavakartta ja -määräykset
 - Lähialueen kiinteistöjä koskevat kaavakartat ja -määräykset
 - Valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportit
 - Toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Voiteluainetehtas, Koirasaarentie 30, Pilaantuneen maaperän kunnostustyö 26.4.-18.11.2010, Golder Associates Oy, 13.12.2010
 - Toimenpide-raportti, St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Golder Associates Oy, 28.11.2008
26. Ostaja on tarkastanut Korttelin, alueet sekä sen rajat. Ostaja on todennut Korttelin ominaisuuksiltaan vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.
- Ostaja hyväksyy Korttelin siinä kunnossa kuin se on.
27. Kiinteistökauppaan ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä tehdä kaupan yhteydessä.
28. Ostaja maksaa kaupanvahvistuksesta perittävän maksun.
29. Kaupungilla on oikeus tämän esisopimuksen ehtojen lisäksi täydentää, tarkistaa tai vähäisesti muuttaa tämän esisopimuksen mukaisia ehtoja lopullisen kauppakirjan laatimisen hetkellä voimassa olevan käytännön mukaisesti, mikäli tämä ei muuta esisopimuksen olennaisia periaatteita ja ehtoja.

8 SOPIMUSSAKKO, VAHINGONKORVAUS JA KAUPUNGIN VASTUUNRAJAUS

8.1 Sopimussakko

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta Korttelia tai muutoin rikkoo tämän esisopimuksen ehtoja, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään kuusisataa tuhatta (600 000,00) euroa. Perittävän sopimussakon suuruus kussakin rikkomustilanteessa on suhteutettava sopimusrikkomuksen laatuun ja / tai laajuuteen.

Vastaavat sopimussakkoa koskevat ehdot sisällytetään lopulliseen kauppakirjaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimussakon tai vahingonkorvauksen periminen ei estä Kaupunkia käyttämästä maakaaren (1995/540) 2 luvun 7 § 3 momentin mukaista oikeutta vaatia kanteella Ostajaa tekemään Tontteja koskeva kiinteistön kauppa tässä esisopimuksessa sovitulla tavalla. Myöskään mainitun maakaaren mukaisen oikeuden käyttäminen ei estä Kaupunkia perimästä sopimussakkoa ja / tai vahingonkorvausta Ostajalta.

8.2 Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille vahingonkorvausta, mikäli se rikkoo tämän esisopimuksen tai lopullisen kauppakirjan ehtoja ja tästä syntyy Kaupungille vahinkoa.

8.3 Kaupungin vastuunrajaus

Kaupunki ei vastaa mistään Korttelin toteuttamisen tai käytön aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli Korttelia koskeva asemakaava tai luvat tai vastaavat oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai mikäli niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai lainvoimaistuminen viivästyy.

9 ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Korttelin luovuttamisesta, mikäli

- Ostaja olennaisesti laiminlyö tämän esisopimuksen ehtoja ja / tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty;
- Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei se pysty suoriutumaan tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista; tai
- ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Mikäli Ostaja toimii Korttelin toteuttamiseksi rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus pidättäytyä Korttelin 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 esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Esisopimuksen purkamisesta ilmoitetaan todisteellisesti.

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Ostajalta sopimussakkoa eikä vahingonkorvausta tämän esisopimuksen perusteella.

10 VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Tämä Esisopimus tulee kaupungin osalta voimaan, kun

- kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija on sopimuksen hyväksynyt;
- kun kaupunki on allekirjoittanut sopimuksen ja
- Ostaja on luovuttanut edellä mainitut panttikirjat panttaus-sitoumuksineen Kaupungille

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut tämän Esisopimuksen.

Tätä Esisopimusta voidaan muuttaa vain osapuolten yhteisellä hyväksynnällä kirjallisesti ja muutoin samassa muodossa kuin tämä esisopimus on laadittu.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Esisopimusta tai siihen perustuvia velvoitteitaan kolmannelle.

11 VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus on voimassa ehdolla, että asemakaava- ja asemakaavan muutos (tai osa siitä) tulee lainvoimaiseksi Korttelin osalta olennaisilta osiltaan niin laadultaan kuin määrältään liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen nro 12580 mukaisessa muodossa.

Mikäli edellä tarkoitettu asemakaava- ja asemakaavan muutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2026 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksenä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

12 RIIDANRATKAISU

Tähän esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

13 ALLEKIRJOITUKSET JA KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Helsingin kaupunki

YIT Suomi Oy

Kaupanhahvistajan todistus:

14 LIITTEET

1. Karttaliite esisopimuksen kohteena olevasta alueesta
2. Projektisuunnitelma Kruunis, 16.9.2020
3. Tarjouspyyntö
4. Asemakaava- ja asemakaavan muutos nro 12580
5. Valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportit